

**VİZYON GRUP
BAĞIMSIZ DENETİM
A.Ş.**

Kısıklı Mah. Gurbet Sk.
N: 14 K: 3 D: 9
Üsküdar / İstanbul
Tel : (0216) 481 23 23
Fax: (0216) 344 52 64

Tarih: 12 Şubat 2026

T.C Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığına,

İşbu İzahname'nin bir parçası olan bu raporda (Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin Finansal Tabloları ve 12 Şubat 2026 tarihinde imzalamış olduğumuz Özel Bağımsız Denetim Raporu'nda) yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of MGI Worldwide



Veysel Ekmen
Sorumlu Denetçi

Member of
mgiworldwide

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
(Eski Ünvanı) LUXERA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAT. İNŞ.
SAN. VE TİC. A.Ş}

31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023
HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLAR

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Yönetim Kurulu'na:

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Grup") 31.12.2025, 31 Aralık 2024, 31.12.2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait, konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de Dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiştir bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31.12.2025, 31 Aralık 2024, 31.12.2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS"), uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, SPK Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamında ki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



Member of
mgeworldwide

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Enflasyon muhasebesinin uygulanması 2 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Grup'un fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Grup, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak Grup, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltilmesi için uygulanan prensipler, 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'nun Grup'un raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır, - Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir, - TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, - Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.



Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Stoklar 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Grup'un finansal tablolarında, Stoklar hesabında 3.612.991.155 TL tutarında inşaatı devam eden ve inşaatı tamamlanan gayrimenkuller ve arsalar yer almaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası Dipnot 2'de, stok tutarları, dönem boyunca oluşan stok hareketleri ile ilgili açıklamalar ise Dipnot 8'de yer almaktadır. Stokların Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünün oluşturulması nedeniyle stokların değer düşüklüğü kontrolü, dönem boyunca hesapta meydana gelen stok hareketleri, Grup tarafından stok satışlarından elde edilen hasılat denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Grup yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TFRS'ye uygunluğunun değerlendirilmesi, -Hasılat sürecine ilişkin kontrollerin dizaynı ve uygulanması değerlendirilmiştir. Grup'un satış prosedürleri analiz edilmiştir. -Hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiş işlemlerden seçilen örneklem üzerinden, işlem bazında gelir tutarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle bu işlem detayları karşılaştırılarak test edilmiştir. -Örneklem ile seçilen ticari alacaklar için dış teyit alınması ve finansal tablolar ile uyumunun kontrol edilmesi. -Finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

Kilit denetim konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Dipnot 9 da açıklandığı üzere Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurumu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme kuruluştan tarafından yapılan değerleme raporu ile gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirilmiştir. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile satın alma gücü esasına göre değeri 1.697.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 2. Ve 9. dipnotta yer almaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması sebebi ile tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. - Değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.



Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyetli bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez.

Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

• Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- i. 6102 Sayılı TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 1 Ocak- 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Grup esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- ii. 6102 Sayılı TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Veysel Ekmen'dir.

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

A Member of MGI Worldwide



Veysel Ekmen
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 12 Şubat 2025

FINANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU.....	4-5
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	6
FINANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI.....	7-56
1. GRUBUN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI.....	6
2. FINANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	25
4. FINANSAL YATIRIMLAR.....	25
5. FINANSAL BORÇLANIMLAR.....	26
6. YICARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	27
7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	28
8. STOKLAR.....	29
9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	32
10. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	33
11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	34
12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	35
13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	35
14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR.....	36
15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	38
16. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	39
17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	39
18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	41
19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ, DAĞITIM GİDERLERİ (-).....	41
20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-).....	42
21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-).....	42
22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-).....	43
23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ DAHİL).....	43
24. PAY BAŞINA KAZANÇ.....	45
25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	45
26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	46
26. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	55
27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	56
28. DİĞER FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	56

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş

31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
DÖNEN VARLIKLAR		856.334.928	1.122.503.365	2.253.336.689
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	86.292.759	14.747.134	51.856.124
Finansal Yatırımlar	4	-	5.235.694	17.025.982
Ticari Alacaklar		73.686.272	158.489.143	14.279.295
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	101.699	-	1.984.296
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	73.584.573	158.489.143	12.294.999
Diğer Alacaklar	7	8.101.638	5.785.772	1.260.795
Stoklar	8	416.178.820	761.057.231	1.506.979.633
Peşin Ödenmiş Giderler		98.997.478	13.340.376	348.558.548
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	25	62.343.200	-	194.605.515
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	36.654.278	13.340.376	153.953.033
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		8.973	4.849	30.407
Diğer Dönen Varlıklar	16	173.068.988	163.843.166	313.345.905
DURAN VARLIKLAR		4.958.077.236	3.874.634.558	3.454.840.520
Finansal Yatırımlar	4	-	-	-
Diğer Alacaklar	7	914.506	390.211	381.699
Stoklar	8	3.196.812.335	2.207.081.735	1.567.105.512
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.697.000.000	1.630.918.411	1.850.593.853
Maddi Duran Varlıklar	10	58.337.193	29.247.871	23.727.374
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	4.052.879	6.225.347	10.840.904
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	960.323	770.983	1.684.447
Peşin Ödenmiş Giderler	15	-	-	506.731
TOPLAM VARLIKLAR		5.814.412.164	4.997.137.923	5.708.177.209

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş

31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutorlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		520.895.007	901.387.304	1.763.167.788
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	316.642.671	459.514.845	464.408.416
Ticari Borçlar		102.492.520	203.406.144	279.794.239
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	-	119.495.249	103.614
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	102.492.520	83.910.895	279.690.625
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	2.764.783	3.056.566	5.169.450
Diğer Borçlar	7	31.446.682	534.953	52.627.735
Ertelenmiş Gelirler		65.112.783	232.119.140	957.140.363
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	25	2.978.185	9.273.741	9.273.741
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	15	62.134.598	222.845.399	947.866.622
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	23	-	59.730	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.435.568	2.695.926	4.027.585
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	505.940	297.464	262.950
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	1.929.628	2.398.462	3.764.635
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.685.080.573	2.342.995.335	1.957.920.355
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	7.292.082	7.843.683	5.564.407
Diğer Borçlar		15.548.659	24.698.810	102.432.867
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	25	15.496.659	24.630.746	71.369.696
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	52.000	68.064	31.063.171
Ertelenmiş Gelirler	15	3.383.414.547	2.132.440.905	1.590.657.410
Uzun Vadeli Karşılıklar		538.620	1.060.822	722.776
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	538.620	1.060.822	722.776
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	278.286.665	176.951.115	258.542.895
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		4.205.975.580	3.244.382.639	3.721.088.143
ÖZKAYNAKLAR		1.608.436.584	1.752.755.284	1.987.089.066
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		924.483.883	1.078.163.115	1.223.221.396
Ödenmiş Sermaye	17	240.000.000	240.000.000	240.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		462.859.386	462.859.386	462.859.386
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(586.862)	(869.344)	(302.440)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	(586.862)	(869.344)	(302.440)
Diğer Yedekler	17	-	-	-
Geçmiş Yıllar Kârları veya Zararları	17	376.173.073	520.664.450	554.006.789
Net Dönem Kârı veya Zaranı		(153.961.714)	(144.491.377)	(33.342.339)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		683.952.701	674.592.169	763.867.670
TOPLAM KAYNAKLAR		5.814.412.164	4.997.137.923	5.708.177.209

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 31 ARALIK 2025, 1 OCAK- 31 ARALIK 2024, 1 OCAK- 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kâr veya Zarar Tablosu	Net	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Hâsılat	18	802.616.258	2.012.548.518	7.878.367
Satışların maliyeti	18	(591.714.405)	(1.885.155.187)	(3.410.590)
BRÜT KÂR (ZARAR)		110.901.853	127.393.331	4.467.777
Pazarlama giderleri (-)	19	(36.187.971)	(80.895.276)	(6.649.035)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(22.562.708)	(10.182.662)	(13.238.331)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	30.821.281	35.610.507	52.061.512
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(137.983.259)	(77.278.268)	(49.446.753)
ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)		(55.010.804)	(5.352.368)	(12.804.830)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	85.116.602	1.859.884	39.055.456
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(17.077)	(219.675.442)	(117.625.502)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KÂRI (ZARARI)		30.088.721	(223.167.926)	(91.374.876)
Finansman gelirleri	22	6.198.948	18.760.895	77.979.949
Finansman giderleri (-)	22	(198.701.814)	(212.246.910)	(66.921.117)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	27	362.111.636	101.416.008	(64.792.673)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI (ZARARI)		(302.509)	(315.237.933)	(145.108.717)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		(144.298.673)	81.471.055	105.834.889
- Dönem vergi (gideri) geliri	23	-	(59.730)	-
- Ertelenmiş vergi (gideri) geliri	23	(144.298.673)	81.530.785	105.834.889
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI (ZARARI)		(144.601.182)	(233.766.878)	(39.273.828)
DÖNEM KÂRI (ZARARI)		(144.601.182)	(233.766.878)	(39.273.828)
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı				
- Kontrol gücü olmayan paylar		9.360.532	(89.275.501)	(5.931.489)
- Ana ortaklık payları		(153.961.714)	(144.491.377)	(33.342.339)
Pay Başına Kazanç (Zarar)				
- Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç (zarar)		(0,6415)	(0,6020)	(0,1389)
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU				
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	14	403.546	(809.863)	(354.343)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler				
- Ertelenmiş vergi (gideri) geliri	23	(121.064)	242.959	72.869
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		282.482	(566.904)	(291.474)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(144.318.700)	(234.333.782)	(39.565.302)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı				
- Kontrol gücü olmayan paylar		9.360.532	(89.275.501)	(5.931.489)
- Ana ortaklık payları		(153.679.232)	(145.058.281)	(33.633.813)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

1 Ocak- 31 Aralık 2024, 1 Ocak- 31 Aralık 2023 TARİHLİ KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'na ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Diğer Yedekler	Birikmiş Karlar			Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar	
				Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Tanınılan Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	Geçmiş Yıl Karları / Zararları (-)			
1 Ocak 2025 bakiyesi	17	240.000.000	462.859.386	-	(869.344)	(144.491.377)	1.078.163.115	674.592.169	1.752.755.284
Transferler									
Toplam diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	340.091.377	-	-	-
-Dönem karı (zararı)	-	-	-	-	282.482	(153.961.714)	(153.679.232)	9.360.532	(144.318.700)
-Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	-	(153.961.714)	(153.961.714)	9.360.532	(144.601.182)
					282.482	-	282.482	-	282.482
31 Aralık 2025 bakiyesi	17	240.000.000	462.859.386	-	(586.862)	(153.961.714)	924.483.883	683.952.701	1.608.436.584
1 Ocak 2024 bakiyesi	17	240.000.000	462.859.386	-	(302.440)	(33.342.339)	1.223.221.396	763.867.070	1.987.089.066
Transferler									
Toplam diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	33.342.339	-	-	-
-Dönem karı (zararı)	-	-	-	-	(566.904)	(144.491.377)	(145.058.281)	(89.275.501)	(234.333.782)
-Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	-	(144.491.377)	(144.491.377)	(89.275.501)	(233.766.878)
					(566.904)	-	(566.904)	-	(566.904)
31 Aralık 2024 bakiyesi	17	240.000.000	462.859.386	-	(869.344)	(144.491.377)	1.078.163.115	674.592.169	1.752.755.284
1 Ocak 2023 bakiyesi	17	20.000.000	206.700.289	36.776.048	(10.966)	18.436.476	872.234.869	732.003.023	1.604.237.892
Sermaye Artırımı									
Transferler									
Toplam diğer kapsamlı gelir	220.000.000	256.159.097	-	-	-	(18.436.476)	476.159.097	-	476.159.097
-Dönem karı (zararı)	-	-	-	-	(291.474)	(33.342.339)	(33.633.813)	(5.931.489)	(39.565.302)
-Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	-	(33.342.339)	(33.342.339)	(5.931.489)	(39.273.828)
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)	-	-	-	(36.776.048)	(291.474)	-	(291.474)	-	(291.474)
					(54.762.709)	-	(91.538.757)	37.796.136	(53.742.621)
31 Aralık 2023 bakiyesi	17	240.000.000	462.859.386	-	(302.440)	(33.342.339)	1.223.221.396	763.867.070	1.987.089.066

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



	Not	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		158.025.928	(155.202.894)	(1.036.099.364)
Dönem Karı (Zararı)		(344.601.182)	(233.766.878)	(39.273.828)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutaabakası ile ilgili düzeltmeler		(52.357.847)	(78.266.594)	(140.353.109)
Amortisman ve İktisadî Gideri ile ilgili düzeltmeler	10,11,12	12.439.431	30.237.097	9.325.707
Değer Düşüklüğü (İptal) ile ilgili düzeltmeler		-	1.368	176.663
-Alacaklılar Değer Düşüklüğü (İptal) ile ilgili düzeltmeler	6	-	1.368	176.663
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		396.663	(163.607)	1.381.959
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlgili Karşılıklar (İptal) ile ilgili düzeltmeler	14	289.328	74.134	(787.633)
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptal) ile ilgili düzeltmeler	13	107.335	(227.741)	2.569.592
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(66.081.589)	219.675.441	117.625.503
-Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili diğer düzeltmeler	9	(66.081.589)	219.675.441	117.625.503
Vergi (Geliri) Gideri ile ilgili düzeltmeler	23	101.275.820	(81.591.780)	(105.907.756)
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		(100.368.173)	(246.425.023)	(161.955.185)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		355.869.076	156.745.290	(855.266.213)
Finansal Yabancıları Azaltış (Artış)	4	4.415.480	8.178.428	106.174.403
Ticari Alacaklıları Azaltış (Artış) ile ilgili düzeltmeler		(77.936.145)	(169.034.302)	40.861.370
-İlgili Taraflardan Ticari Alacaklıları Azaltış (Artış)	25	(801.699)	1.984.297	(1.984.298)
-İlgili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklıları Azaltış (Artış)	6	(77.834.446)	(271.028.599)	42.845.668
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklıları Azaltış (Artış) ile ilgili düzeltmeler		(4.744.183)	(5.731.179)	(473.508)
Stokları Azaltış (Artışlar) ile ilgili düzeltmeler	8	(644.852.189)	105.946.178	(2.396.245.859)
Peşin Ödenmiş Giderilerdeki Azaltış (Artış)	15	(85.657.102)	395.724.903	(210.433.727)
Ticari Borçları Azaltış (Artış) ile ilgili düzeltmeler		(58.402.513)	10.937.127	200.117.419
-İlgili Taraflara Ticari Borçları Azaltış (Artış)	25	(119.495.248)	119.391.625	103.615
-İlgili Olmayan Taraflara Ticari Borçları Azaltış (Artış)	6	61.092.735	(108.454.508)	240.013.804
Çalışanlara Sağlanan Faydalar kapsamında borçları Azaltış (Artış)	14	(291.786)	(2.112.883)	3.689.343
Faaliyetler ile ilgili diğer borçları Azaltış (Artış) ile ilgili düzeltmeler		30.596.051	(93.462.703)	72.056.632
-İlgili Taraflara Faaliyetlerle ilgili diğer borçları Azaltış (Artış)	25	(9.134.088)	(46.738.948)	(74.282.737)
-İlgili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle ilgili diğer borçları Azaltış (Artış)	7	39.730.139	(46.723.755)	246.339.369
Erteleme Giderilerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azaltış)	15	1.201.967.283	(183.297.730)	1.183.171.817
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azaltış) ile ilgili düzeltmeler		(9.225.822)	149.537.351	(200.184.303)
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklarda Azaltış (Artış)	16	(9.225.822)	149.537.251	(200.184.303)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		158.930.047	(155.288.382)	(1.034.899.150)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	23	(4.124)	85.288	(1.206.214)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(39.545.627)	(30.228.484)	12.693.243
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	-	-	36.157.405
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	(39.545.627)	(30.228.484)	(23.554.164)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(36.561.214)	161.350.916	755.515.975
Pay ve Diğer Özkaynağı Dayalı Araçların İhracatından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	-	-	476.159.098
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		(26.156.198)	161.350.916	333.099.488
-Kredilerden Nakit Girişleri	5	(26.156.198)	238.626.583	329.499.063
-Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	5	-	22.724.333	3.600.425
Borç Ödemelerine İlgili Nakit Çıkışları		(10.405.016)	-	-
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	17	-	-	(53.742.611)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azaltış)		82.819.082	(24.080.602)	(267.980.148)
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Parasal Kayıp/Kazancın Etkisi		(11.273.457)	(13.028.528)	(119.218.963)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azaltış)		71.545.625	(37.109.990)	(387.199.111)
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	3	14.747.134	51.856.124	439.055.235
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	86.292.759	14.747.134	51.856.124



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. GRUBUN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

Genel Bilgi

Luxera Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., (Şirket) 3 Temmuz 2015 tarihinde İstanbul ili Küçükçekmece ilçesinde kurulmuştur. İstanbul Sanayi ve Ticaret odasına 982120 sicil numarası ile kaydolmuştur. Şirket 24 Mayıs 2024 tarihinde tescil edilen esas sözleşme değişikliği ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş ve unvanını Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiştir.

Şirket 23 Mart 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile kısmi bölünme kararı vermiş olup, bölünme yolu ile şirket bünyesinden Luxera İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi unvanlı ayrılarak yeni bir şirket oluşmuştur.

Grup'un ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırımları yapmakta, satın aldığı arsalarda gayrimenkul projeleri geliştirmekte, müteahhit firmalara hak ediş ödemeleri veya kat karşılığı anlaşmaları suretiyle inşa ettirdiği yapıların satış ve kiralamalarını yapmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile, Grup'un personel sayısı 37 kişidir. (31 Aralık 2024: 46 kişi, 31 Aralık 2023: 91 kişi)

Grup'un merkez adresi İstanbul Dünya Ticaret Merkezi EGS Business Park B3 Blok No.10-11 Yeşilköy / İstanbul adresinde bulunmaktadır.

Sermaye Yapısı

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 240.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 240.000.000 adet paydan oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 240.000.000 TL, 31 Aralık 2023: 240.000.000 olup, her biri sırasıyla 1 TL nominal değerli 240.000.000, 240.000.000 ve 20.000.000 adet paydan oluşmaktadır)

1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024, 1 Ocak-31 Aralık 2023 ve hesap dönemlerine ait finansal tablolar, 12 Şubat 2026 tarihinde onaylanmıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile hazırlanan finansal tablolarda konsolide edilen bağlı ortaklığın bilgileri aşağıdaki gibidir:

Grup, Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi'nin %50'sine sahiptir.

Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi 1 Eylül 2016 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Luxera Moaz'ın ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme ve yatırımdır. Luxera Moaz'ın aktif olan herhangi bir projesi olmamakla beraber ileride geliştirmek amacıyla arsa yatırımları yapmıştır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

İlişkitedeki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGG") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca KGG tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Grup, yasal muhasebe kayıtlarını Vergi Mevzuatı'na ve T.C. Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı (Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği)'na uygun olarak tutmakta ve Türk Lirası cinsinden hazırlamaktadır.

Konsolide finansal tablolar, arsalar, binalar, yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Grup, KGG tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki câri ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Grup bu nedenle 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarını da 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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 kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,000000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,254295
31 Aralık 2023	1.859,38	1,810936

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 ve TMS 2 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 endekslenmiştir.

Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

2.1.2. Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal tablolar, ana ortaklık Luxera Gayrimenkul Geliştirme Yat. İnş. San. Ve Tic. A.Ş. ve bağlı ortaklıkları Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnş. A.Ş. (hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır) 31 Aralık 2025 tarihinde sonra eren konsolide finansal tablolarını içermektedir. Bağlı ortaklıklar, TFRS 10 "Konsolide Finansal Tablolar" standardına göre kontrolün Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolide edilmekte ve kontrolün Grup'tan çıktığı tarihte konsolide edilen bağlı ortaklıklar arasından çıkarılmaktadır. Grup'un konsolide finansal tablolarının oluşturulmasında yatırım yapılan işletme üzerinde kontrol gücünün olup olmadığının belirlenmesinde aşağıdaki hususlar incelenmektedir:



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

- Grup'un yatırım yapılan işletme üzerinde güce sahip olup olmadığı,
- Grup'un yatırım yaptığı işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kalıp kalmadığını veya bu getirilerde hak sahibi olup olmadığı,
- Grup'un elde edeceği getirilerin miktarını etkilemek için, yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücünü kullanma imkânına sahip olup olmadığı.

Grup'un konsolide finansal tablolarında, Şirket'in ya doğrudan ve / veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi yoluyla; veya oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte ortaklık yapısı nedeniyle kontrol gücüne sahip olduğu ve / veya yatırım yaptığı işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı, bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkanına sahip olduğu durumda, yatırım yaptığı işletmeyi kontrol etme yetkisine ve gücüne sahip olduğu şirketler, bağlı ortaklık olarak değerlendirilir.

Bağlı ortaklıklar tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş, dolayısıyla kayıtlı bağlı ortaklık değerleri, ilgili özkaynakları karşılığında netleştirilmiştir. Bağlı ortaklıkların ana ortaklık dışı hak sahiplerine atfedilen özkaynaklar ve net dönem kârları, konsolide finansal durum tablosu ve konsolide kapsamlı gelir tablosunda kontrol gücü olmayan paylar olarak gösterilmektedir.

Grup, kontrol gücü olmayan paylar ile gerçekleştirdiği hali hazırda kontrol etmekte olduğu ortaklıklara ait hisselerin alış ve satış işlemlerini ana ortağın genişlemesi metodunun kullanılması olarak değerlendirmektedir. Buna bağlı olarak, ana ortaklık dışından ilave hisse alış ve satış işlemlerinde, elde etme maliyeti ile ortaklığın satın alınan payı nispetindeki net varlıklarının kayıtlı değeri arasındaki fark özkaynak içinde muhasebeleştirilir. Diğer bir ifadeyle bir ana ortaklığın bağlı ortaklığındaki sahiplik oranı değişmesine karşın kontrol kaybı olmaması durumunda meydana gelen değişimler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir.

Grup şirketleri arasındaki bakiyeler ve işlemler, şirketler arası kârlar ile gerçekleşmemiş kârlar ve zararlar dahil olmak üzere elimine edilmiştir. Konsolide finansal tablolar benzer durumlardaki işlemler ve olaylar için uygulanan benzer muhasebe prensipleri kullanılarak hazırlanmıştır.

Grup'un mevcut bağlı ortaklıklarının sermaye payındaki değişiklikler

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklar ve ortaklık oranları aşağıda gösterilmiştir:

Bağlı ortaklıklar	Şirket ve bağlı ortaklıklarının oy hakları (%)			Etkin ortaklık oranları (%)		
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1. Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnş. A.Ş.	%50,00	%50,00	%50,00	%50,00	%50,00	%50,00



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1.3. Türkiye muhasebe standartlarına ("TMS") uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmış olup KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.1.4. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup'un ve müşterek faaliyetlerinin finansal tablolarındaki her bir kalem, Grup'un operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Grup'un hem fonksiyonel hem de raporlama para birimi TL'dir.

2.1.5. Netleştirme

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

2.1.6. İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

2.3. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarı ile raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi içerisinde raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.4. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı câri dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cârî dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide ara dönem finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGG, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide 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

KGG, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağırılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

UMSK tarafından, Temmuz 2024'te "UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişik", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

- UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – UFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, UFRS 1'de yer alan ifadeler ile UFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: UFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve UFRS 13'e referans eklenmiştir.
- UFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının UFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla UFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: UFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler

UMSK, Aralık 2024'te "Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler" değişikliğini (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir.

Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir.

Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.5.1. Hâsılat

Gayrimenkul satışı

Hâsılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Grup'un kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Hâsılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hâsılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hâsılatın muhasebeleştirilmesi.

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir. Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hâsılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hâsılat olarak finansal tablolarına kaydeder.

2.5.2. Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akış tabloları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları Grup'un faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Vadesi 3 aydan uzun 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır.

2.5.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller, yapım aşamasındaki inşaat projeleri ve yatırım amaçlı arsalardan oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Grup, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Günlük hizmet maliyetleri esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları olarak nitelendirilir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Arsalar

Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar ve gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmekte olup bu varlıkların gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, olduğu dönemde kâr veya zarara dâhil edilir.

2.5.4. İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar TMS 24, İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

2.5.5. Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Grup tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Borçlanma maliyetleri özellikli varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir.

2.5.6. Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, her raporlama dönemi sonunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hariç finansal olmayan varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer in büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akımları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortisman tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kâr veya zarara kaydedilir.

2.5.7. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

Grup'un çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerde gerçeğe uygun değer in belirlenmesini gerektirmektedir. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden Pazar ve maliyet yaklaşımı yöntemine göre seviye 2 ve 3 kapsamındadır.

2.5.8. Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Grup, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta 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.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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. 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 gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını 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. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl kârlarına sınıflandırılır.

Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Ticari alacaklar ve değer düşüklüğü

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Grup kaynaklı ticari alacaklar, makul değerleriyle finansal tablolara kaydedilmekte ve sonraki dönemlerde etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetinden, mevcutsa değer düşüklüğü karşılığı düşülerek değerlendirilmektedir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, etkin faiz oranının etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Ticari borçlar

Ticari borçlar finansal tablolara alındıkları tarihte makul değerleri ile, müteakip dönemde ise indirilmiş maliyet bedeli üzerinden kaydedilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfâ edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfâ edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir. Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

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.

Finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile konsolide finansal tablolarda takip edilirler. Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

2.5.9. Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse başına kazanç, net kârın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur.

2.5.10. Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Grup konsolide finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.5.11. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının konsolide finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zimni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.5.12. Kiralama işlemleri

Mülkiyete alt risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiralaayan durumda Grup

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal kiralama işlemleri

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Grup'un aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Konsolide finansal durum tablolarında varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır.

Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır. Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle konsolide kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Kullanım hakkı varlıkları

Kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirilmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

(a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,

(b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ve

(c) Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Grup'a devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Grup, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirilmesine tabidir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.13. Vergilendirme

Gelir vergisi gideri, câri vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur. Câri vergi Câri yıl vergi yükümlülüğü, dönem kârının 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, kâr veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Grup'un câri vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

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 bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kâr elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kâr/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya 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 ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kâr elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, câri vergi varlıklarıyla câri 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 câri vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem câri ve ertelenmiş vergisi

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kâr ya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.14. Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Grup'un bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır.

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 53.919,68 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL, 31 Aralık 2023: 23.489,83 TL).

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Grup, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki konsolide finansal tablolarda yansıtılmıştır. Tüm aktüeryal kayıp/kazançlar dönem kâr zararında muhasebeleştirilmektedir. Kullanılmamış izin hakları finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

2.5.15. Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların öngörülen teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Avanslar iskontoya tabi tutulmaz.

2.5.16. Borçlanma maliyetleri

Bir özelliikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen genel ve özel amaçlı alınmış borçların maliyetleri, ilgili varlığın maliyetinin bir parçası olarak, bu varlıkları amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli süre boyunca aktifleştirilir. Özelliikli varlıklar amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklardır. Özelliikli varlıklarla ilgili alınmış harcanması beklenen özel amaçlı borçların geçici olarak nemalandırılması ile kazanılan yatırım geliri, aktifleştirme koşullarını sağlayan borçlanma maliyetlerinden düşülür. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilirler.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.17. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

	Yıl
Taşıtlar	3-5
Demirbaşlar	5-10
Özel maliyetler	5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış kârı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve câri dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

2.5.18. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3-15 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir. 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.

2.5.19. Kur değişiminin etkileri

Grup'un finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çerçevede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Grup'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlemin yapıldığı günkü döviz kurlarından TL'ye çevrilmiştir. Bu işlemlerin gerçekleşmesinden ve yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülüklerin dönem sonu döviz kurlarından çevrilmesinden kaynaklanan kur farkı gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	2.286	3.102	119.240
Banka			
-Vadesiz Mevduat	84.395.709	14.351.362	28.530.497
-Vadeli Mevduat	1.894.764	-	23.206.387
Pos Alacakları	-	392.670	-
Toplam	86.292.759	14.747.134	51.856.124

Vadesi 3 aydan kısa olan vadeli mevduatların ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024 tarihi itibarı Grup'un vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

Dönem	Döviz Cinsi	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
31 Aralık 2025	USD	0,79%	44.200	1.894.764
				1.894.764

Dönem	Döviz Cinsi	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Endekslenmiş TL Karşılığı
31 Aralık 2023	TL	31,47%	13.584.310	13.584.310	23.206.387
				13.584.310	23.206.387

4. FİNANSAL YATIRIMLAR**Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar**

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Hisse senetleri ve yatırım fonları	-	-	-
Kira sertifikası katılım fonları	-	5.235.694	17.025.982
Kur korumalı mevduatlar	-	-	-
Toplam	-	5.235.694	17.025.982



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR**Finansal Borçlar:**

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli banka kredileri	295.527.104	424.851.082	451.164.440
Kiralama işlemlerinden borçlar	14.777.024	7.480.121	8.784.662
Diğer mali borçlar	6.338.543	27.183.642	4.459.314
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	316.642.671	459.514.845	464.408.416
Uzun vadeli banka kredileri	-	3.694.782	630.112
Kiralama işlemlerinden borçlar	7.292.082	4.148.901	4.934.295
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	7.292.082	7.843.683	5.564.407
Toplam finansal borçlar	323.934.753	467.358.528	469.972.823

Banka Kredileri

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmaları ağırlıklı etkin faiz oranı %8-%77,16 aralığında olup, döviz cinsi TL'dir. (31 Aralık 2024: %61,81-%90,27 döviz cinsi TL, 31 Aralık 2023 %49,40 döviz cinsi TL'dir.)

Finansal borçların banka kredi vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1-3 ay arası	73.881.776	116.838.656	226.992.472
4-12 ay arası	221.645.328	308.012.426	224.171.968
1-5 yıl arası	-	3.694.782	630.112
Toplam	295.527.104	428.545.864	451.794.552

Finansal Kiralama Borçları

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un kısa ve uzun vadeli finansal kiralama borçlanmaları etkin faiz oranı %9,76-%81,00 aralığında olup döviz cinsi TL'dir. (31 Aralık 2024: %53,25-%80,89 döviz cinsi TL, 31 Aralık 2023 %58,06 döviz cinsi TL'dir.)

Finansal kiralamaların vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1-3 ay arası	3.694.256	1.870.030	2.196.165
4-12 ay arası	11.082.768	5.610.091	6.588.497
1-5 yıl arası	7.292.082	4.148.901	4.934.295
Toplam	22.069.106	11.629.022	13.718.957

Faaliyet Kiralama Borçları

Şirket'in Faaliyet Kiralamasından yükümlülükleri gayrimenkul ve araç kiralamalarından, finansal kiralamalarından yükümlülükleri ise projelere alınan asansör ve araç kiralamalarından oluşmaktadır.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	30.570.907	80.467.435	163.368
Alacak senetleri	47.896.047	106.238.183	12.144.696
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(4.882.381)	(28.216.475)	(13.065)
Şüpheli ticari alacaklar	883.897	794.481	1.145.086
Şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(883.897)	(794.481)	(1.145.086)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar toplamı	73.584.573	158.489.143	12.294.999
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 25)	101.699	-	1.984.296
Toplam kısa vadeli ticari alacaklar	73.686.272	158.489.143	14.279.295

Ticari alacakların ortalama vadesi 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 60 gündür. (31 Aralık 2024: 150, 31 Aralık 2023: 150 gün)

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem başı bakiye	794.481	1.145.086	1.543.085
Dönem içindeki artış (azalış)	276.924	1.368	208.594
Parasal kayıp kazanç	(187.508)	(351.973)	(606.593)
Dönem sonu bakiye	883.897	794.481	1.145.086

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	70.747.740	69.427.349	121.601.518
Borç senetleri	39.320.765	30.947.847	165.975.299
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(7.575.985)	(16.464.301)	(7.886.192)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	102.492.520	83.910.895	279.690.625
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 25)	-	119.495.249	103.614
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	102.492.520	203.406.144	279.794.239



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	68.272	-	-
Diğer çeşitli alacaklar	8.033.366	5.785.772	1.260.795
Şüpheli diğer alacaklar	19.465.560	16.367.906	-
Şüpheli diğer alacak karşılıkları	(19.465.560)	(16.367.906)	-
Toplam kısa vadeli diğer alacaklar	8.101.638	5.785.772	1.260.795

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem başı bakiye	16.367.906	-	-
Dönem içindeki artış (azalış)	-	14.871.428	-
Parasal kayıp kazanç	3.097.653	1.496.478	-
Dönem sonu bakiye	19.465.559	16.367.906	-

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	914.506	390.211	381.699
Toplam uzun vadeli diğer alacaklar	914.506	390.211	381.699

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	31.433.812	521.267	46.337.086
Taksitlendirilmiş borçlar	-	-	6.236.762
Diğer borçlar	12.870	13.686	53.887
Toplam kısa vadeli diğer borçlar	31.446.682	534.953	52.627.735



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)**Uzun Vadeli Diğer Borçlar**

İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	52.000	68.064	31.063.171
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar toplamı	52.000	68.064	31.063.171
İlişkili taraflara diğer borçlar toplamı (Dipnot 25)	15.496.659	24.630.746	71.369.696
Toplam uzun vadeli diğer borçlar	15.548.659	24.698.810	102.432.867

8. STOKLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Stoklar			
Tamamlanan projeler	416.178.820	259.579.773	36.376.761
Yapım aşamasındaki projeler	-	501.477.458	1.470.602.872
Toplam kısa vadeli stoklar	416.178.820	761.057.231	1.506.979.633
Uzun Vadeli Stoklar			
Yapım aşamasındaki projeler	2.940.522.505	2.000.038.117	1.320.899.704
Geliştirilmekte olan projeler ve arsalar	256.289.830	207.043.618	246.205.808
Toplam uzun vadeli stoklar	3.196.812.335	2.207.081.735	1.567.105.512
Toplam	3.612.991.155	2.968.138.966	3.074.085.145

31 Aralık tarihi itibarı ile stoklar üzerinde 33.559.000 USD inşaat sigortası bulunmaktadır.

Kısa vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<u>Tamamlanan projeler</u>			
Luxera Nevbahar 1	70.966.175	223.203.016	-
Luxera Meydan	36.376.757	36.376.757	36.376.761
Luxera Bahçeport	308.835.888	-	-
<u>Yapım aşamasındaki projeler</u>			
Luxera Nevbahar 1	-	-	1.184.059.845
Luxera Bahçeport	-	501.477.458	286.543.027
Toplam	416.178.820	761.057.231	1.506.979.633



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. STOKLAR (DEVAMI)**Luxera Meydan**

İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 3408 Ada 8 No'lu Parselde bulunan 8 adet dükkânın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 80.924.800 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Nevbahar 1

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1906 Ada 3 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 98 adet daireden 84 adedi alıcılara teslim edilmiş olup, kalan 10 adedi stoklarda izlenmeye devam etmektedir. Proje büyük ölçüde tamamlanmış olduğundan 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla "Tamamlanan projeler" olarak gösterilmiştir. 31 Aralık 2025 değerleme raporunda 81.300.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Bahçeport

İstanbul İli Arnavutköy İlçesi Bolluca Mahallesi 7"60 Ada 13 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 62 adet daire ve 21 adet dükkân bulunmaktadır. Projede Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 448.500.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Uzun vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<u>Yapım Aşamasındaki Projeler</u>			
Luxera Towers	2.211.343.113	1.634.592.937	1.265.086.738
Luxera Nevbahar 2	587.546.787	296.965.020	53.028.165
Luxera Nevbahar 3	2.859.142	2.805.918	2.784.801
Luxera Nevbahar 4	66.619.674	65.674.242	-
Topkapı	64.868.156		
Sultanbeyli	7.285.633	-	-
<u>Geliştirilmekte Olan Projeler ve Arsalar</u>			
Luxera Nevbahar 4	-	-	65.636.110
Başakşehir Arsaları	256.289.830	207.043.618	180.569.698
Toplam Uzun Vadeli Stoklar	3.196.812.335	2.207.081.735	1.567.105.512

Luxera Towers

İstanbul İli Bağcılar İlçesi Bağlar Mahallesi 3206 Ada 13 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 194 adet daire ve 46 adet dükkân bulunmaktadır. Projede Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 2.467.900.000 TL olarak tespit edilmiştir.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. STOKLAR (DEVAMI)

Luxera Nevbahar Life (2)

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1914 Ada 1 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 82 adet daire ve 14 adet dükkân bulunmaktadır. Projede Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 802.700.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Topkapı

Şirket İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 Ada 75 Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesi planlanan projede ilgili sözleşme uyarınca inşa edilecek yapıların %50'si Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 945.900.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Nevbahar Cadde (3)

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Şamlar Mahallesi 130 Ada 4 ve 5 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesi planlanan projede ilgili sözleşme uyarınca inşa edilecek yapıların %54'ü Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 77.600.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Nevbahar Suites (4)

Şirket İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1828 Ada 2 No'lu Parselde Şirket %19,6 oranında hissedar olup aynı zamanda diğer hissedarlar ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalamış durumdadır. Sözleşmeye konu hisseler için paylaşım oranı %50-%50 olup, sahip olduğu arsa payı da dikkate alındığında inşa edilecek yapıların toplam %59,8'i Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 364.475.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Başakşehir Arsaları

Şirket İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1875 Ada 3 ve 5 No'lu Parseller, 1922 Ada 1 parsel ve 1953 Ada 1 parselde muhtelif oranlarda hisse sahibidir. Söz konusu arsa hisselerinin 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 422.750.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Sultanbeyli

Şirket İstanbul İli Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 Ada 32 Nolu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesi planlanan projede ilgili sözleşme uyarınca inşa edilecek yapıların %65'i Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 595.100.000 TL olarak tespit edilmiştir.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız değerlendirme şirketi olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Bu değerlendirme şirketi, SPK'nın belirlediği akredite bağımsız değerlendirme kuruluşudur ve uygun nitelikte ve benzer bölgelerin değerlemesinde yeterli tecrübeye sahiptir.

	1 Ocak 2025	Değerleme Farkı	31 Aralık 2025
Arsalar	1.630.918.411	66.081.589	1.697.000.000
Toplam	1.630.918.411	66.081.589	1.697.000.000
	1 Ocak 2024	Değerleme Farkı	31 Aralık 2024
Arsalar	1.850.593.853	(219.675.442)	1.630.918.411
Toplam	1.850.593.853	(219.675.442)	1.630.918.411
	1 Ocak 2023	Değerleme Farkı	31 Aralık 2023
Arsalar	1.968.219.356	(117.625.503)	1.850.593.853
Toplam	1.968.219.356	(117.625.503)	1.850.593.853

Gerçeğe uygun değer tahmini

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki gibidir:

- Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan arsaların gerçeğe uygun değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Nev'i	Açıklama	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Arsa	Arnavutköy Arsa (*)	1.697.000.000	1.630.918.411	1.850.593.853
Toplam		1.697.000.000	1.630.918.411	1.850.593.853

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleriyle hesaplanmış olup, farklı yöntemlerle bulunan değerlerin birbirine yakın ve tutarlı olduğu tespit edilerek emsal karşılaştırma yöntemiyle nihai değere karar verilmiştir.

(*) Arnavutköy Arsa

İstanbul İli Arnavutköy İlçesi Taşoluk Mahallesi 6656 Ada1 Parselde bulunan, Proje amaçlı tutulan arsanın Pazar değerinin tespiti amacıyla Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2025 tarihli değerlendirme raporunda gerçeğe uygun değeri 1.697.000.000 TL olduğu tespit edilmiştir.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutorlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Maliyet	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Taşıtlar	15.153.194	8.467.236	(7.386.068)	16.234.362
Demirbaşlar	22.593.134	4.050.888	-	26.644.022
Özel maliyetler	1.582.034	27.360.449	(221.875)	28.720.608
Diğer sabit kıymetler	1.256.765	1.937.990	-	3.194.755
Toplam	40.585.127	41.816.563	(7.607.943)	74.793.747

Birikmiş Amortisman (-)

Taşıtlar	1.993.371	2.412.408	(1.222.197)	3.183.582
Demirbaşlar	8.013.824	2.823.927	-	10.837.751
Özel maliyetler	665.287	710.553	(5.755)	1.370.085
Diğer sabit kıymetler	664.774	400.362	-	1.065.136
Toplam	11.337.256	6.347.250	(1.227.952)	16.456.554

Net Defter Değeri**29.247.871****58.337.193**

Maliyet	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2024
Taşıtlar	5.445.517	24.015.212	(14.307.535)	-	15.153.194
Demirbaşlar	22.092.598	220.368	-	280.168	22.593.134
Özel maliyetler	1.582.034	-	-	-	1.582.034
Diğer sabit kıymetler	1.256.765	-	-	-	1.256.765
Toplam	30.376.914	24.235.580	(14.307.535)	280.168	40.585.127

Birikmiş Amortisman (-)

Taşıtlar	444.069	3.358.122	(1.808.820)	-	1.993.371
Demirbaşlar	5.412.185	2.601.639	-	-	8.013.824
Özel maliyetler	408.589	256.698	-	-	665.287
Diğer sabit kıymetler	384.697	280.077	-	-	664.774
Toplam	6.649.540	6.496.536	(1.808.820)	-	11.337.256

Net Defter Değeri**23.727.374****29.247.871**

Maliyet	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Taşıtlar	-	5.688.777	(243.260)	5.445.517
Demirbaşlar	37.678.962	21.015.474	(36.601.838)	22.092.598
Özel maliyetler	1.387.360	194.674	-	1.582.034
Diğer sabit kıymetler	1.256.765	-	-	1.256.765
Toplam	40.323.087	26.898.925	(36.845.098)	30.376.914

Birikmiş Amortisman (-)

Taşıtlar	-	480.559	(36.490)	444.069
Demirbaşlar	7.670.236	4.504.870	(6.762.921)	5.412.185
Özel maliyetler	295.736	112.853	-	408.589
Diğer sabit kıymetler	133.343	251.354	-	384.697
Toplam	8.099.315	5.349.636	(6.799.411)	6.649.540

Net Defter Değeri**32.223.772****28.727.374**

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Maliyet	1 Ocak 2025	Girışler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Haklar	1.750.742	630.941	-	2.381.683
Diğer	1.278.022	299.090	-	1.577.112
Toplam	3.028.764	930.031	-	3.958.795

Birikmiş Amortisman (-)

Haklar	1.119.277	441.601	-	1.560.878
Diğer	1.138.504	299.090	-	1.437.594
Toplam	2.257.781	740.691	-	2.998.472

Net Defter Değeri	770.983			960.323
--------------------------	----------------	--	--	----------------

Maliyet	1 Ocak 2024	Girışler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Haklar	1.670.873	79.869	-	1.750.742
Diğer	1.278.022	-	-	1.278.022
Toplam	2.948.895	79.869	-	3.028.764

Birikmiş Amortisman (-)

Haklar	551.911	567.366	-	1.119.277
Diğer	712.537	425.967	-	1.138.504
Toplam	1.264.448	993.333	-	2.257.781

Net Defter Değeri	1.684.447			770.983
--------------------------	------------------	--	--	----------------

Maliyet	1 Ocak 2023	Girışler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Haklar	813.399	857.474	-	1.670.873
Diğer	1.278.022	-	-	1.278.022
Toplam	2.091.421	857.474	-	2.948.895

Birikmiş Amortisman (-)

Haklar	310.910	241.001	-	551.911
Diğer	450.813	261.724	-	712.537
Toplam	761.723	502.725	-	1.264.448

Net Defter Değeri	1.329.698			1.684.447
--------------------------	------------------	--	--	------------------



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Maliyet	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Binalar	6.233.052	-	-	6.233.052
Taşıtlar	12.398.181	3.275.862	(8.676.336)	6.997.707
Toplam	18.631.233	3.275.862	(8.676.336)	13.230.759

Birikmiş Amortisman (-)

Binalar	3.058.707	926.055	-	3.984.762
Taşıtlar	9.347.179	4.425.435	(8.579.496)	5.193.118
Toplam	12.405.886	5.351.490	(8.579.496)	9.177.880

Net Defter Değeri	6.225.347			4.052.879
--------------------------	------------------	--	--	------------------

Maliyet	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Binalar	6.233.052	-	-	6.233.052
Taşıtlar	13.109.887	392.538	(1.104.244)	12.398.181
Toplam	19.342.939	392.538	(1.104.244)	18.631.233

Birikmiş Amortisman (-)

Binalar	2.043.547	1.015.160	-	3.058.707
Taşıtlar	6.458.488	3.992.935	(1.104.244)	9.347.179
Toplam	8.502.035	5.008.095	(1.104.244)	12.405.886

Net Defter Değeri	10.840.904			6.225.347
--------------------------	-------------------	--	--	------------------

Maliyet	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Binalar	16.746.766	-	(10.513.714)	6.233.052
Taşıtlar	14.981.040	3.401.368	(5.272.521)	13.109.887
Toplam	31.727.806	3.401.368	(15.786.235)	19.342.939

Birikmiş Amortisman (-)

Binalar	2.997.002	1.072.472	(2.025.927)	2.043.547
Taşıtlar	4.102.602	3.918.373	(1.562.487)	6.458.488
Toplam	7.099.604	4.990.845	(3.588.414)	8.502.035

Net Defter Değeri	24.628.202			10.840.904
--------------------------	-------------------	--	--	-------------------

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli borç karşılıkları:	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dava karşılıkları ⁽¹⁾	1.929.628	2.398.462	3.764.635
Toplam	1.929.628	2.398.462	3.764.635

⁽¹⁾ Grup, davalar için hukuk müşavirlerinin görüşüne göre kaybetme ihtimali olan davaları için, icraların da tümüne karşılık ayırmaktadır.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

Dava Karşılıkları	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem başı karşılık	2.398.462	3.764.635	4.132.360
Dönem içerisinde ayrılan / iptal edilen karşılık	97.235	(209.009)	1.256.725
Parasal kayıp / (kazanç)	(566.069)	(1.157.164)	(1.624.450)
Dönem sonu karşılık	1.929.628	2.398.462	3.764.635

Verilen Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen teminat mektupları	115.426.835	150.589.208	131.663.170
Verilen teminat senetleri	204.000.000	273.564.967	92.600.560
Verilen ipotekler	302.805.000	433.741.181	871.201.192
Toplam	622.231.835	857.895.356	1.095.464.922

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	622.231.835	857.895.356	1.095.464.922
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
Toplam	622.231.835	857.895.356	1.095.464.922

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personele borçlar	2.036.598	2.250.171	2.905.753
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	-	-	-
Ödenecek vergi borçları	728.185	806.395	2.263.697
Toplam	2.764.783	3.056.566	5.169.450

Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılıkları**İzin Karşılığı**

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmayan izin hakları	505.940	297.464	262.950
Toplam	505.940	297.464	262.950



14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (DEVAMI)

Dönem içindeki kullanılmayan izin karşılığının hareketleri aşağıda açıklanmıştır.

İzin Karşılıkları	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
1 Ocak bakiyesi	297.464	262.950	131.410
Dönem içerisindeki artış (azalış)	278.681	115.341	183.197
Parasal kayıp / (kazanç)	(70.205)	(80.827)	(51.657)
Dönem sonu bakiyesi	505.940	297.464	262.950

Kıdem Tazminatı Karşılığı

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	538.620	1.060.822	722.776
Toplam	538.620	1.060.822	722.776

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 53.919,68 TL ile sınırlandırılmıştır. (31 Aralık 2024: 41.828,42, 31 Aralık 2023 23.489,83 TL)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Grup'un yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Bilanço tarihindeki karşılıklar, yaklaşık %0,57 (31 Aralık 2024: %0,57, 31 Aralık 2023: %0,57) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmektedir.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (DEVAMI)

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.060.822	722.776	932.894
Hizmet maliyeti	211.065	363.991	266.208
Faiz maliyeti	14.720	36.843	24.249
Ödemeler	(94.074)	(185.993)	(543.697)
Aktüeryal kayıp / kazanç	(403.546)	809.863	364.343
Parasal kayıp / (kazanç)	(250.367)	(686.658)	(321.221)
Toplam	538.620	1.060.822	722.776

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin ödenmiş giderler, Grup'un devam eden projeleri kapsamında tedarikçilere ödenen iş avanslarından, peşin ödenmiş sigorta giderlerinden ve proje kapsamında gelir payı giderlerinden oluşmaktadır. Peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen sipariş avansları	36.434.651	7.790.946	149.448.546
Gelecek aylara ait giderler	219.627	5.549.430	4.504.487
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	36.654.278	13.340.376	153.953.033
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Dipnot 25)	62.343.200	-	194.605.515
Toplam kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	98.997.478	13.340.376	348.558.548

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait giderler	-	-	506.731
Toplam uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	-	-	506.731

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan sipariş avansları ¹⁷⁾	62.134.598	222.845.399	947.866.622
Toplam	62.134.598	222.845.399	947.866.622
İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler (Dipnot 25)	2.978.185	9.273.741	9.273.741
Toplam kısa vadeli ertelenmiş gelirler	65.112.783	232.119.140	957.140.363



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (DEVAMI)

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan sipariş avansları ⁽¹⁾	3.383.414.547	2.132.440.905	1.590.657.410
Toplam uzun vadeli ertelenmiş gelirler	3.383.414.547	2.132.440.905	1.590.657.410

⁽¹⁾ Grup'un tamamlanmış ve yapım aşamasındaki inşaat projelerinin satışlardan tahsil edilen avans tutarlarını ifade etmektedir.

Kısa vadeli alınan sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Luxera Bahçeport Projesi için alınan avanslar	3.488.245	173.714.508	45.591.184
Nevbahar Projesi için alınan avanslar	-	-	888.464.243
Alınan diğer avanslar	61.624.538	58.404.632	23.084.936
Toplam	65.112.783	232.119.140	957.140.363

Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Luxera Bahçeport Projesi için alınan avanslar	-	-	-
Luxera Towers Projesi için alınan avanslar	2.870.070.251	2.054.393.119	1.580.990.682
Nevbahar 2 Projesi için alınan avanslar	441.155.798	76.999.824	2.107.500
Topkapı	72.188.498	-	-
Alınan diğer avanslar	-	1.047.962	7.559.228
Toplam	3.383.414.547	2.132.440.905	1.590.657.410

16. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	172.635.514	163.658.534	306.813.274
İş avansları	125.341	93.007	201.498
Personel avansları	308.133	91.625	94.489
İndirilecek KDV	-	-	6.236.644
Toplam	173.068.988	163.843.166	313.345.905

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**Ödenmiş Sermaye**

Grup'un çıkarılmış sermayesi 240.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 240.000.000 adet paydan oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 240.000.000 TL, 31 Aralık 2023: 240.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 240.000.000, 240.000.000 ve 20.000.000 adet paydan oluşmaktadır)



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (DEVAMI)

Grup'un 22 Ağustos 2023 Tarihli Genel Kurul Kararı'nın Beyoğlu 1. Noterliğinin 23 Ağustos 2023 tarih 9672 sayı ile tasdiki ile, 150.000.000 TL'ye arttırılmasına karar verilmiştir.

Şirket'in 21 Aralık 2023 Tarihli Genel Kurul Kararı ile sermayenin 90.000.000 TL arttırılmasına karar verilmiştir. Bu artışın 4.085.582 TL tutarındaki kısmı birikmiş karlardan kalan kısmı nakit olarak karşılanmıştır. Sermaye artırımını 28 Aralık 2023 tarihinde ilan edilmiştir.

Grup'un 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 tarihleri itibarı ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)
Ramazan Taş	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%
Enad Ragab	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%
Cemal Süleyman	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%
Ali Khalil	36.000.000	15,00%	36.000.000	15,00%	36.000.000	15,00%
Toplam sermaye	240.000.000	100%	240.000.000	100%	240.000.000	100%

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Grup sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem kârının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan kârın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

Birikmiş Kârlar / (Zararlar) ile Dönem Net Kârı Zararı

Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Geçmiş yıllar kârları/zararları	376.173.073	520.664.450	554.006.789
Toplam	376.173.073	520.664.450	554.006.789

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	(586.862)	(869.344)	(302.440)
Toplam	(586.862)	(869.344)	(302.440)



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Satış gelirleri			
-Meydan satışları	-	-	7.878.367
-Luxera Nevbahar 1 satışları	191.341.555	2.012.548.518	-
-Bahçeport	611.274.703	-	-
Net satışlar	802.616.258	2.012.548.518	7.878.367
Satışların maliyeti			
-Meydan maliyetleri	-	-	(3.410.590)
-Luxera Nevbahar 1 maliyetleri	(163.656.512)	(1.885.155.187)	-
-Bahçeport	(528.057.893)	-	-
Satışların maliyeti	(691.714.405)	(1.885.155.187)	(3.410.590)
Brüt kâr	110.901.853	127.393.331	4.467.777

19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ, DAĞITIM GİDERLERİ (-)

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	36.187.971	80.895.276	6.649.035
Genel yönetim giderleri	22.562.708	10.182.662	13.238.331
Toplam	58.750.679	91.077.938	19.887.366

Pazarlama, satış ve dağıtım giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Komisyon giderleri ^{1/}	14.703.491	54.485.239	-
Reklam ve tanıtım giderleri	17.871.960	9.178.891	3.458.514
Kira gideri	1.023.952	2.424.349	2.280.285
Amortisman ve itfa payı giderleri	2.588.568	5.648.579	910.236
Diğer giderler	-	9.158.218	-
Toplam	36.187.971	80.895.276	6.649.035

^{1/} 1 Ocak – 31 Aralık 2025 döneminde komisyon giderleri Luxera Nevbahar 1 ve Bahçeport konut satışlarına ait giderlerden oluşmaktadır. (1 Ocak – 31 Aralık 2024 döneminde komisyon giderleri Luxera Nevbahar 1 konut satışlarına ait giderlerden oluşmaktadır.)

Genel yönetim giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Amortisman gideri	9.850.863	7.647.241	11.623.906
Diğer giderler	12.711.845	2.535.421	1.614.425
Toplam	22.562.708	10.182.662	13.238.331



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Ertelenmiş finansman gelirleri	16.554.490	16.500.646	5.925.645
Yansıtma gelirleri	7.283.884	12.361.667	41.687.194
Şüpheli ticari alacak karşılık iptalleri	1.784.801	82.482	1.499.211
Tesvik gelirleri	718.246	63.205	-
Kira gelirleri	2.769.141	2.332.784	815.284
Sabit kıymet satış kârları	883.413	-	-
Konusu kalmayan dava karşılıkları	-	209.009	-
Diğer gelirler	827.306	4.060.714	2.134.178
Toplam	30.821.281	35.610.507	52.061.512

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Biten projelerle ilgili giderler	131.840.436	-	-
Ertelenmiş finansman giderleri	4.903.234	33.678.628	13.065
Sabit kıymet satış zararları	578.370	-	-
Dava karşılıkları	97.235	-	1.256.723
Yansıtma giderleri	-	9.652.332	41.687.194
Karşılık giderleri	-	16.367.906	-
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	276.924	3.663.957	204.901
Diğer giderler	287.060	13.915.445	6.284.870
Toplam	137.983.259	77.278.268	49.446.753

21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Yatırım Faaliyetlerden Gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme gelirleri	66.081.589	-	-
Menkul kıymet satış geliri	19.035.013	1.859.884	3.587.350
Kur korumalı mevduat geliri	-	-	35.468.106
Toplam	85.116.602	1.859.884	39.055.456

Yatırım Faaliyetlerden Giderler (-)	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme giderleri	-	219.675.442	117.625.502
Menkul kıymet satış zararları	17.077	-	-
Toplam	17.077	219.675.442	117.625.502



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Finansman Gelirleri	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Kur farkı gelirleri	6.161.111	18.007.783	56.856.043
Faiz gelirleri	37.837	753.112	21.123.906
Toplam	6.198.948	18.760.895	77.979.949

Finansman Giderleri (-)	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Kredi faiz giderleri	103.265.749	201.876.306	58.285.231
Kur farkı giderleri	93.595.453	8.020.964	3.023.193
Faaliyet kiralaması faiz giderleri	1.840.612	2.349.640	5.501.979
Diğer finansman giderleri	-	-	110.714
Toplam	198.701.814	212.246.910	66.921.117

23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ DAHİL)

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri muhasebeleşirmektedir.

Şirket, önceki ara dönemlerde Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre gelirleri kurumlar vergisinden istisna olduğundan ertelenen vergi hesaplaması yapmamıştır. Ancak vergi mevzuatında yaşanan ve yukarıda detayları belirtilen değişiklikler sonrasında Şirket, cari dönemde ertelenen vergi hesaplamasını gerçekleştirerek finansal tablolarında kayda almıştır. Bu hesaplamada kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 31 Aralık 2025 dönemi ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kar veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/ (gideri) kalemi altında raporlanacaktır.

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait konsolide gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem karı vergi yükümlülükleri karşılığı	-	59.730	-
Peşin ödenen vergi ve fonlar	-	-	-
Toplam	-	59.730	-

Câri vergi yükümlülüğü	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Câri dönem kurumlar vergisi karşılığı	-	(59.730)	-
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(144.298.673)	81.530.785	105.834.889
Vergi gideri	(144.298.673)	81.471.055	105.834.889



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (DEVAMI)

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ertelenen vergiye konu olan geçici farklar ve hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğünün dağılımı aşağıda özetlenmiştir:

Ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri	31 Aralık 2025			31 Aralık 2024			31 Aralık 2023		
	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	
Ertelenmiş gelirler ilgili yapılan düzeltmeler	802.121.902	240.636.570	264.153.671	79.246.102	265.077.893	56.269.474			
Dava karşılıkları	1.929.628	578.888	2.398.461	719.539	3.764.634	941.159			
Şüpheli alacak karşılığı	883.897	265.169	794.480	238.343	1.145.086	286.271			
Kudrem tazminatı karşılığı	538.620	155.202	1.060.822	309.890	502.565	125.642			
İzin karşılığı	505.940	151.782	297.465	89.239	262.949	65.736			
Ertelenmiş finansman geliri/gideri	(2.693.604)	(808.053)	10.499.412	3.149.862	(7.873.126)	(1.968.281)			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki fark	(13.046.026)	(3.913.808)	(8.582.899)	(2.574.859)	(12.362.443)	(3.090.613)			
Stok maliyet düzeltmeleri	(706.829.264)	(212.048.779)	(32.625.705)	(9.787.711)	(59.534.538)	(14.883.636)			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki fark	(1.281.907.340)	(320.476.836)	(1.480.081.658)	(271.899.209)	(1.238.352.487)	(309.588.121)			
Kredi etkin faiz düzeltmesi	3.832.961	1.149.888	3.954.740	1.186.421	-	-			
Faaliyet kiralması konu düzeltmeler	-	-	2.123.492	637.047	15.536.982	3.884.244			
Diğer	53.411.035	16.023.312	72.447.442	21.734.231	(2.339.098)	(584.770)			
Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	(1.141.252.251)	(278.286.665)	(1.163.560.277)	(176.951.115)	(1.034.171.583)	(258.542.895)			



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (DEVAMI)

Ertelenmiş vergi gelir / (gideri) hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ertelenmiş vergi dönem farkı	(144.419.737)	81.714.014	105.907.758
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıplarından mahsup edilen tutar	121.064	(242.959)	(72.869)
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(144.298.673)	81.471.055	105.834.889

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Net dönem kârı / zararı	(153.961.714)	(144.491.377)	(33.342.339)
Hisse adedi	240.000.000	240.000.000	240.000.000
Hisse başına kâr / zarar	(0,6415)	(0,6020)	(0,1389)

Hisse başına kâr hesaplamaları, bu rapor kapsamında verilen gelir tablosundaki net dönem kârının ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Arnavutköy Mağazacılık Yatırım Tic. A.Ş.	101.699	-	-
Safir Eğitim Öğretim Danış. A.Ş.	-	-	1.984.296
Toplam	101.699	-	1.984.296

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Luxera İnşaat San Ticaret A.Ş.	-	119.522.545	103.614
Ertelenmiş finansman geliri (-)	-	(27.296)	-
Toplam	-	119.495.249	103.614

Grup'un ticari ilişkiye dayanmayan ilişkili taraflara uzun vadeli ticari olmayan borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Cemal Süleyman	6.289.506	8.201.631	10.677.446
Ramazan Taş	5.825.765	7.253.992	11.779.154
Ali Khalil	1.019.437	6.056.846	42.602.123
Emad Ragab	2.361.951	3.118.277	6.310.973
Toplam	15.496.659	24.630.746	71.369.696



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Emad Ragab	167.511	4.665.511	4.665.511
Cemal Süleyman	1.498.290	4.086.620	4.086.620
Ramazan Taş	1.312.384	521.610	521.610
Toplam	2.978.185	9.273.741	9.273.741

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Grand Doha İnşaat Gayrimenkul Tic. Ltd. Şti.	-	-	4.988
Luxera İnşaat San. Tic. A.Ş.	62.343.200	-	194.600.527
Toplam	62.343.200	-	194.605.515

İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır)

İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar

Luxera İnşaat San Ticaret A.Ş. firmasından 1 Ocak – 31 Aralık 2025 döneminde 793.706.299 TL tutarında Bahçeport, Nevbahar 1, Nevbahar 2 ve Güneşli Towers projeleri kapsamında müteahhitlik hizmeti alınmıştır. (1 Ocak–31 Aralık 2024: 599.433.307 TL hizmet alınmıştır.)

Üst yönetime sağlanan menfaatler

Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Personeline câri dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 2.225.180 TL'dir. (2024: 1.970.921 TL, 2023: 826.030 TL)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Risk Tanımlamaları:****a) Genel**

Grup, finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski
- Operasyonel risk

Bu not, Grup'un yukarıda belirtilen her bir riske maruz kalma durumunu, Grup'un bu riskleri ölçme ve yönetme konusundaki amaç ve yöntemlerini ve Grup'un sermaye yönetimini açıklamaktadır. Daha detaylı niteliksel açıklamalar, finansal tabloların içinde mevcuttur. Grup'un risk yönetimi vizyonu, Grup'un amaçlarını etkileyecek değişkenlerin ve belirsizliklerin tanımlanması, önlemsel yaklaşım ve en uygun adımların atılması, yatırımcıların risk seçimlerine uygun olarak bu adımların uygulanmasının denetlenmesi şeklinde tanımlanmaktadır.



26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

Kurumsal risk yönetimi faaliyetleri aşağıdaki alanlarda bir bütün halinde grup içinde yürütülür:

- Kurumsal Risk Yönetimi politika ve standartlarının belirlenmesi,
- Risk yönetim kültürünün ve kabiliyetlerinin geliştirilmesi, ortak bir dil haline getirilmesi,
- Gerek işler gerekse yeni yatırımların risk analizlerinin yapılması,
- Risklerin yeni yatırım, şirket, sektör ve grup bazında raporlanması ile üst düzey bir yönetim aracı oluşturulması,
- Risk limitlerinin ve faaliyet planlarının belirlenmesi,
- Faaliyetlerin uygulamaya geçirilmesine destek verilmesi,
- Stratejik süreçlere risk yönetimi açısından destek olunması,

b) Kredi riski

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın finansal araç sözleşmesindeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve müşterilerden alacaklarından kaynaklanır.

Grup'un maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin bireysel karakteristik özelliklerinden etkilenir. Grup'un müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Grup gayrimenkul alanında faaliyet göstermektedir. Müşteri kredi riskinin gözlemlenmesinde müşteriler, coğrafi konum, endüstri yapısı, ödeme profili, vade ve önceki finansal zorluklara göre gruplanır.

c) Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, döviz kuru ve hisse fiyatları gibi piyasa fiyatlarındaki değişimi ifade eder. Piyasa fiyatlarındaki değişimler Grup'un gelirlerini etkilediği için Grup piyasa riskine maruz kalmaktadır. Piyasa riski yönetiminin amacı; risk unsurlarını kabul edilebilir parametreler dahilinde kontrol altında tutarken, alınan risklerin getirilerini optimize etmektir.

Döviz kur riski

Grup, öncelikle yabancı para birimleri üzerinden olan çeşitli gelir ve gider kalemleri ve bunlardan doğan yabancı para borç, alacak ve finansal borçlar sebebiyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Yabancı para birimlerindeki parasal varlık ve yükümlülükler açısından gerekli olduğunda kısa vadeli dengesizlikleri Grup spot oranlardan yabancı para alım satımı yaparak kur riskine maruz kalmayı kabul edilebilir seviyede tutar. Yabancı paralardan bilançoda oluşan kur riskini minimize etmek için Grup bazen atıl olan nakitlerini yabancı para olarak tutar. Grup döviz kuru riskini ABD Doları, Avro ve TL nakdi tutarak yönetmeye çalışmaktadır. Grup orta ve uzun vadeli kredilerini, elde ettiği proje gelirlerinin para birimi cinsinden gerçekleştirilmektedir.

d) Likidite riski

Likidite riski, Grup'un yükümlülüklerini vadeleri geldiğinde yerine getirememesi riskidir. Grup'un likide yönetimi yaklaşımı mümkün olduğunca, normal ve sıkıntılı durumlarda yükümlülüklerini vadesi geldiğinde ödeyebilmek amacıyla kabul edilemez zararlara uğramadan veya Grup'un itibarını zarara uğratmadan, yeterli derecede likit bulundurmaktır.



26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

Genellikle Grup'un diğer kurumsal bölümlerinde bulunan iştirakleri olası faaliyet giderleri, talep oranına bağlı olarak faaliyetlerinin karakteristiği de göz önünde bulundurularak ve finansal yükümlülükleri de içerecek şekilde, fakat doğal afetler gibi öngörülemeyen olağandışı hallerin olası etkisi istisnai olmak üzere karşılayacak derecede nakit bulundurma üzerine kurulmuştur.

e) Operasyonel risk

Operasyonel risk, Grup'un süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski haricindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve tüzel kişilikle ilgili genel kabul görmüş standartlar gibi dış faktörlerden kaynaklanan direk veya dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Grup'un bütün faaliyetlerinden doğmaktadır. Grup'un amacı bir yandan finansal zararlardan ve Grup'un itibarına zarar vermekten kaçınarak diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

Operasyonel riskten kaçınmadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletmedeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel grup standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- İşlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- Düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- Kontrollerin ve prosedürlerin dokümantasyonu
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- Operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- Acil durum planlarının oluşturulması
- Eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi
- Etik ve iş hayatı standartları
- Etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareler

Sermaye yönetimi

Grup, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla net yükümlülük / yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Finansal borçlar	323.934.753	467.358.528	469.972.823
Eksi: nakit ve nakit benzerleri (-)	(86.292.759)	(14.747.134)	(51.856.124)
Net finansal borç	237.641.994	452.611.394	418.116.699
Toplam özsermaye	1.608.436.579	1.752.755.280	1.987.089.066
Kullanılan sermaye	1.846.078.573	2.205.366.674	2.405.205.765
Net finansal borç / kullanılan sermaye oranı	0,1287	0,2052	0,1738

26.1. Kredi riski açıklamaları

31 Aralık 2025	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	101.699	73.584.573	-	9.016.144	86.290.473
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	101.699	73.584.573	-	9.016.144	86.290.473
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	20.349.457	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(20.349.457)	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

	Ticari Alacaklar	Dİğer Alacaklar		
31 Aralık 2024	Dİğer Taraf	Dİğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	158.489.143	6.175.983	14.351.362	5.235.694
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	158.489.143	6.175.983	14.351.362	5.235.694
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	17.162.387	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	(17.162.387)	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2023	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	1.984.296	12.294.999	1.642.494	51.736.884	17.025.982
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.984.296	12.294.999	1.642.494	51.736.884	17.025.982
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	1.145.086	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(1.145.086)	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)**26.2. Likidite riski açıklamaları**

Aşağıdaki tablo, raporlama dönemi sonu itibarıyla sözleşmenin vade tarihine kadar olan geri kalan dönemini baz alarak, Grup'un finansal yükümlülüklerinin, uygun vade gruplaması yaparak analizini sağlar. Tabloda belirtilen tutarlar sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit akımlarıdır.

31 Aralık 2025	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	448.824.308	448.824.308	211.091.701	221.645.328	16.087.279
Banka kredileri	295.527.104	295.527.104	73.881.776	221.645.328	-
Ticari borçlar	102.492.520	102.492.520	102.492.520	-	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	102.492.520	102.492.520	102.492.520	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	3.809.343	3.809.343	3.270.723	-	538.620
Diğer borçlar	46.995.341	46.995.341	31.446.682	-	15.548.659
-İlişkili taraflara diğer borçlar	15.496.659	15.496.659	-	-	15.496.659
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	31.498.682	31.498.682	31.446.682	-	52.000

31 Aralık 2024	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	661.600.623	661.600.623	324.133.783	308.012.426	29.454.414
Banka kredileri	428.545.864	428.545.864	116.838.656	308.012.426	3.694.782
Ticari borçlar	203.406.144	203.406.144	203.406.144	-	-
-İlişkili taraflara ticari borçlar	119.495.249	119.495.249	119.495.249	-	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	83.910.895	83.910.895	83.910.895	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	4.414.852	4.414.852	3.354.030	-	1.060.822
Diğer borçlar	25.233.763	25.233.763	534.953	-	24.698.810
-İlişkili taraflara diğer borçlar	24.630.746	24.630.746	-	-	24.630.746
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	603.017	603.017	534.953	-	68.064

31 Aralık 2023	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	892.804.569	892.804.569	564.846.846	224.171.968	103.785.755
Banka kredileri	451.794.552	451.794.552	226.992.472	224.171.968	630.112
Ticari borçlar	279.794.239	279.794.239	279.794.239	-	-
-İlişkili taraflara ticari borçlar	103.614	103.614	103.614	-	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	279.690.625	279.690.625	279.690.625	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	6.155.176	6.155.176	5.432.400	-	722.776
Diğer borçlar	155.060.602	155.060.602	52.627.735	-	102.432.867
-İlişkili taraflara diğer borçlar	71.369.696	71.369.696	-	-	71.369.696
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	83.690.906	83.690.906	52.627.735	-	31.063.171



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)**26.3. Piyasa riski açıklamaları****a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analiz**

	31 Aralık 2025		
	TL Karşılığı	ABD doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	14.525.119	325.996	11.089
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	14.525.119	325.996	11.089
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	11.552.620	174.059	81.433
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	11.552.620	174.059	81.433
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	26.077.739	500.055	92.522
9. Toplam Varlıklar (4+8)	-	-	-
10. Ticari Borçlar	300.898.980	4.786.973	1.905.062
11. Finansal Yükümlülükler	3.814.186	89.021	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	304.713.166	4.875.994	1.905.062
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	8.050.528	872	159.352
15. Finansal Yükümlülükler	7.738.434	85.038	81.433
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	15.788.962	85.910	240.785
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	320.502.128	4.961.904	2.145.847
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	(294.424.389)	(4.461.849)	(2.053.326)

	Endekslenmiş TL Karşılığı	31 Aralık 2024			
		TL Karşılığı	ABD doları	Avro	AED
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	136.589.355	104.352.452	2.931.303	30.000	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	136.589.355	104.352.452	2.931.303	30.000	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	136.589.355	104.352.452	2.931.303	30.000	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	1.351.987.818	1.032.900.733	29.282.305	(6.341)	182.754
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	1.351.987.818	1.032.900.733	29.282.305	(6.341)	182.754
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	1.351.987.818	1.032.900.733	29.282.305	(6.341)	182.754
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	(1.215.398.463)	(928.548.281)	(26.351.002)	36.341	(182.754)



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

	Endekslenmiş TL Karşılığı	31 Aralık 2023			
		TL Karşılığı	ABD doları	Avro	BAE Dirhem
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	6.361.832	3.366.391	16.874	-	365.556
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	6.361.832	3.366.391	16.874	-	365.556
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	6.361.832	3.366.391	16.874	-	365.556
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	1.662.278.882	879.602.292	28.236.663	1.484.801	879.602.292
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	1.662.278.882	879.602.292	28.236.663	1.484.801	879.602.292
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	1.662.278.882	879.602.292	28.236.663	1.484.801	879.602.292
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	(1.655.917.050)	(876.235.901)	(28.219.789)	(1.484.801)	(879.236.736)

b) Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

	31 Aralık 2025	
	Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(19.117.106)	19.117.106
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(19.117.106)	19.117.106
4 -Avro net varlık / yükümlülük	(10.325.333)	10.325.333
5 -Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Avro net etki (4+5)	(10.325.333)	10.325.333
Toplam (3+6)	(29.442.439)	29.442.439



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

31 Aralık 2024		
Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)		
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(121.490.234)	121.490.234
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(121.490.234)	121.490.234
4-Avro net varlık / yükümlülük	174.778	(174.778)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	174.778	(174.778)
7-AED net varlık / yükümlülük	(224.390)	224.390
8-AED riskinden korunan kısım (-)	-	-
9-AED net etki (7+8)	(224.390)	224.390
Toplam (3+6+9)	(121.539.846)	121.539.846

31 Aralık 2023		
Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)		
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(156.993.818)	156.993.818
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(156.993.818)	156.993.818
4-Avro net varlık / yükümlülük	(9.140.198)	9.140.198
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	(9.140.198)	9.140.198
7-AED net varlık / yükümlülük	542.311	(542.311)
8-AED riskinden korunan kısım (-)	-	-
9-AED net etki (7+8)	542.311	(542.311)
Toplam (3+6+9)	(165.591.705)	165.591.705

Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı şu şekildedir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit Faizli Araçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	1.894.764	-	23.206.387
Değişken Faizli Araçlar			
Banka kredileri	295.527.104	428.545.864	451.794.552



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Grup'un net parasal kayıp/kazanç tutarına ilişkin detayları aşağıdaki gibidir:

Finansal tablo kalemleri	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	384.918.411
Stoklar	832.693.963
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	2.171.531
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(565.315.760)
Ödenmiş sermaye	(165.884.152)
Aktüeryal kayıp / kazanç	205.177
Kontrol gücü olmayan paylar	(159.212.716)
Geçmiş yıl karları / zararları	(88.777.633)
Toplam	240.798.821
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(103.711.820)
Satışların maliyeti (-)	11.243.511
Genel yönetim giderleri (-)	11.480.429
Pazarlama satış ve dağıtım gideri	5.634.723
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(3.772.732)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(4.688.915)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(942.199)
Yatırım faaliyetlerinden giderler	1.855
Finansman gelirleri	(124.475)
Finansman giderleri (-)	4.871.064
Dönem vergi gelirleri / giderleri	1.321.374
Toplam	(78.687.185)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	162.111.636



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

27. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (DEVAMI)

	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Finansal tablo kalemleri	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	568.830.728
Stoklar	524.159.186
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	3.732.748
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(408.687.890)
Ödenmiş sermaye	(216.043.090)
Aktüeryal kayıp	415.886
Geçmiş yıl karları	(394.836.152)
Toplam	77.571.416
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(587.811.740)
Satışların maliyeti (-)	674.996.120
Genel yönetim giderleri (-)	8.856.742
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	6.400.131
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(1.675.822)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	2.085.589
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(192.289)
Finansman gelirleri	(957.225)
Finansman giderleri (-)	1.613.341
Dönem vergi gelirleri / giderleri	(79.470.255)
Toplam	23.844.592
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	101.416.008

27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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

	01 Ocak- 31 Aralık 2025	01 Ocak- 31 Aralık 2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti ^(*)	2.325.000	2.225.170
Diğer hizmetler	-	-
Toplam	2.325.000	2.225.170

^(*) Tutar, KDV hariç sunulmuştur.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
(ESKİ ÜNVANI LUXERA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAT. İNŞ.
SAN. VE TİC. A.Ş.)
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023
HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Yönetim Kurulu'na:

A. Konsolide olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31.12.2025, 31 Aralık 2024, 31.12.2023 tarihli konsolide olmayan finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait, konsolide olmayan kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide olmayan özkaynak değişim tablosu ve konsolide olmayan nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de Dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide olmayan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide olmayan finansal tablolar, Şirket'in 31.12.2025, 31 Aralık 2024, 31.12.2023 tarihi itibarıyla konsolide olmayan finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal performansını ve konsolide olmayan nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS"), uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, SPK Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamında ki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



Member of
mgıworldwide

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Enflasyon muhasebesinin uygulanması 2 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltilmesi için uygulanan prensipler, 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır, - Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir, - TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, - Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.



Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Stoklar 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal tablolarında, Stoklar hesabında 3.612.991.155 TL tutarında inşaatı devam eden ve inşaatı tamamlanan gayrimenkuller ve arsalar yer almaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası Dipnot 2'de, stok tutarları, dönem boyunca oluşan stok hareketleri ile ilgili açıklamalar ise Dipnot 8'de yer almaktadır. Stokların Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünün oluşturulması nedeniyle stokların değer düşüklüğü kontrolü, dönem boyunca hesapta meydana gelen stok hareketleri, Şirket tarafından stok satışlarından elde edilen hasılat denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Şirket yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TFRS'ye uygunluğunun değerlendirilmesi, -Hasılat sürecine ilişkin kontrollerin dizaynı ve uygulanması değerlendirilmiştir. Şirketin satış prosedürleri analiz edilmiştir. -Hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiş işlemlerden seçilen örneklem üzerinden, işlem bazında gelir tutarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle bu işlem detayları karşılaştırılarak test edilmiştir. -Örneklem ile seçilen ticari alacaklar için dış teyit alınması ve finansal tablolar ile uyumunun kontrol edilmesi. -Finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.



Kilit denetim konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar Şirket, Konsolide olmayan finansal tablolarını Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğüne göre hazırlanmıştır. Konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan bağlı ortaklıklar, "TMS27 Bireysel Finansal Tablolar" uyarınca özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım olarak muhasebeleştirilmiştir. Şirketin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla varlıkların 683.952.704 TL'lik kısmını "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar"dan oluşturmaktadır. Özkaynak Yöntemiyle Değerlen Yatırımlar Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi'nin muhasebeleştirilmesinden kaynaklanmaktadır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmının oluşturması, gerekse muhasebe politikası seçiminin niteliği ve önemli muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tabloları temin edilerek, kayıtlardaki bilgiler ile doğruluğu kontrol edilmiştir. - Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi'nin portföyünde bulunan ve Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilen arsanın gerçeğe uygun değeri ile ilgili olarak değerlendirme metodlarının uygunluğu ve değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. - Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların muhasebeleştirilmesi doğru uygulanıp uygulanmadığı kontrol edilmiş ve ilgili finansal tablo dipnot açıklamalarının yeterliliği değerlendirilmiştir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; konsolide olmayan finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide olmayan finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez.

Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide olmayan finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Konsolide olmayan finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

- i. 6102 Sayılı TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- ii. 6102 Sayılı TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Veysel Ekmen'dir.

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

A Member of MGI Worldwide



Veysel Ekmen

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 12 Şubat 2025

FINANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	4-5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
FINANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI	7-57
1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI	6
2. FINANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6
3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	23
4. FINANSAL YATIRIMLAR	24
5. FINANSAL BORÇLANMALAR	24
6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	25
7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	26
8. STOKLAR	27
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR	30
10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	32
11. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	33
12. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEREN YATIRIMLAR	34
13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	34
14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	36
15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	37
16. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	39
17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	39
18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	40
19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ, DAĞITIM GİDERLERİ (-)	40
20. ESAS FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-)	41
21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)	42
22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)	42
23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ DAHİL)	42
24. PAY BAŞINA KAZANÇ	43
25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	44
26. FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	45
27. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ KAYIPLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	54
28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	55
EK DİPNOT- PORTFOY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	55

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş

31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Câri Dönem 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
Dönen Varlıklar		858.056.287	1.121.821.283	2.253.255.284
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	86.172.114	13.639.895	51.793.620
Finansal Yatırımlar	4	-	5.235.694	17.025.982
Ticari Alacaklar		75.823.766	159.212.413	14.617.005
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	2.239.193	723.270	2.322.006
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	73.584.573	158.489.143	12.294.999
Diğer Alacaklar	7	8.008.790	5.720.107	1.204.101
Stoklar	8	416.178.820	761.057.231	1.506.979.633
Peşin Ödenmiş Giderler		98.997.478	13.340.376	348.549.701
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	25	62.343.200	-	194.600.527
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	36.654.278	13.340.376	153.949.174
Câri Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		8.973	4.849	30.407
Diğer Dönen Varlıklar	16	172.866.346	163.610.718	313.054.835
Duran Varlıklar		3.987.169.049	3.013.185.330	2.594.345.680
Diğer Alacaklar	7	914.506	390.211	381.699
Stoklar	8	3.196.812.335	2.207.081.735	1.567.105.512
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	12	683.952.704	674.592.172	763.867.673
Maddi Duran Varlıklar	9	58.317.908	29.218.383	23.688.808
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	4.052.879	6.225.347	10.840.904
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	960.323	770.983	1.684.447
Peşin Ödenmiş Giderler	15	-	-	506.731
Ertelenmiş Vergi Varlığı	23	42.158.394	94.906.499	226.269.906
TOPLAM VARLIKLAR		4.845.225.336	4.135.006.613	4.847.600.964

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		520.892.367	899.889.518	1.762.880.711
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	316.642.671	459.514.845	464.408.416
Ticari Borçlar		102.491.723	203.463.994	279.696.071
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	-	119.495.249	103.614
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	102.491.723	83.968.745	279.592.457
Ertelenmiş Gelirler		65.112.783	231.089.298	957.121.468
-İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	25	2.978.185	9.273.741	9.273.741
-İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	15	62.134.598	221.815.557	947.847.727
Diğer Borçlar	7	31.444.839	534.953	52.626.477
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	2.764.783	2.590.502	5.000.694
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.435.568	2.695.926	4.027.585
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	505.940	297.464	262.950
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	1.929.628	2.398.462	3.764.635
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.399.849.086	2.156.953.980	1.861.498.857
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	7.292.082	7.843.683	5.564.407
Diğer Borçlar		8.731.524	15.775.702	89.549.795
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	25	8.679.524	15.707.638	58.486.624
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	52.000	68.064	31.063.171
Ertelenmiş Gelirler	15	3.383.414.547	2.132.440.905	1.590.657.410
Çalışanlara Sağlanan Faydalara Karşılıklar	14	410.933	893.690	502.566
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	-	-	175.224.679
ÖZKAYNAKLAR		924.483.883	1.078.163.115	1.223.221.396
Ödenmiş Sermaye	17	240.000.000	240.000.000	240.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		462.859.386	462.859.386	462.859.386
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş				
Diğer Kapsamı Gelirler veya Giderler		(586.862)	(869.344)	(302.440)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm	17	(586.862)	(869.344)	(302.440)
Kazançları (Kayıpları)				
Geçmiş Yıllar Kârı / Zararı (-)	17	376.173.073	520.664.450	554.006.789
Net Dönem Kârı / Zararı (-)		(153.961.714)	(144.491.377)	(33.342.339)
TOPLAM KAYNAKLAR		4.845.225.336	4.135.006.613	4.847.600.964

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025, 1 OCAK - 31 ARALIK 2024, 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya Zarar Tablosu	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Hâsılat	18	802.616.258	2.012.548.518	7.878.367
Satışların Maliyeti	18	(691.714.405)	(1.885.155.187)	(3.410.590)
BRÜT KÂR (ZARAR)		110.901.853	127.393.331	4.467.777
Pazarlama Giderleri	19	(36.187.971)	(80.895.276)	(6.649.035)
Genel Yönetim Giderleri	19	(21.552.710)	(9.364.003)	(11.914.316)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	30.820.843	35.463.890	51.352.480
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	(137.925.676)	(77.235.442)	(49.259.172)
ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)		(53.943.661)	(4.637.500)	(12.002.266)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	19.017.936	1.859.884	39.055.456
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	12	9.360.532	(89.275.501)	(5.931.489)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KÂRI (ZARARI)		(25.565.193)	(92.053.117)	21.121.701
Finansman Gelirleri	22	6.198.303	18.760.897	77.979.950
Finansman Giderleri (-)	22	(198.577.588)	(212.244.085)	(66.810.404)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	27	116.609.806	97.244.652	(117.786.666)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI (ZARARI)		(101.334.672)	(188.291.653)	(85.495.419)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		(52.627.042)	43.800.276	52.153.080
-Dönem Vergi (Gideri) Geliri	23	-	-	-
-Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	(52.627.042)	43.800.276	52.153.080
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI (ZARARI)		(153.961.714)	(144.491.377)	(33.342.339)
DÖNEM KÂRI (ZARARI)		(153.961.714)	(144.491.377)	(33.342.339)
Pay Başına Kazanç (Zarar)				
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	24	(0,64)	(0,60)	(0,13)
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU				
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	403.546	(809.863)	(364.343)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	23	(121.064)	242.959	72.869
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		282.482	(566.904)	(291.474)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(153.679.232)	(145.058.281)	(33.633.813)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



LUXERA GAYİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

1 Ocak - 31 Aralık 2025, 1 Ocak - 31 Aralık 2024, 1 Ocak - 31 Aralık 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'na (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü eşsua göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Diğer Yedekler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	Birikmiş Karlar		Toplam Özkaynaklar
					Geçmiş Yıl Karları / Zararları (-)	Dönem Net Karı / Zararı (-)	
17	20.000.000	206.710.289	36.776.048	(10.966)	590.888.022	18.436.476	872.234.869
Sermaye Artırımı							
Transferler	220.000.000	256.159.097	-	-	-	-	476.159.097
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	18.436.476	(18.436.476)	-
-Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	(291.474)	-	(33.342.339)	(33.633.813)
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	(33.342.339)	(33.342.339)
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)	-	-	(36.776.048)	(291.474)	-	-	(291.474)
	-	-	-	-	(54.762.709)	-	(91.538.757)
31 Aralık 2023 bakiyesi	240.000.000	462.859.386	-	(302.440)	554.006.789	(33.342.339)	1.223.221.396
17	240.000.000	462.859.386	-	(302.440)	554.006.789	(33.342.339)	1.223.221.396
Transferler							
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	(33.342.339)	33.342.339	-
-Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	(566.904)	-	(144.491.377)	(145.058.281)
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	(144.491.377)	(144.491.377)
	-	-	-	(566.904)	-	-	(566.904)
31 Aralık 2024 bakiyesi	240.000.000	462.859.386	-	(869.344)	520.664.450	(144.491.377)	1.078.163.115
17	240.000.000	462.859.386	-	(869.344)	520.664.450	(144.491.377)	1.078.163.115
Transferler							
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	(144.491.377)	144.491.377	-
-Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	282.482	-	(153.961.714)	(153.679.232)
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	(153.961.714)	(153.961.714)
	-	-	-	282.482	-	-	282.482
31 Aralık 2025 bakiyesi	240.000.000	462.859.386	-	(586.862)	376.173.073	(153.961.714)	924.483.883



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

1 OCAK - 31 ARALIK 2025, 1 OCAK - 31 ARALIK 2024, 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'na ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI				
Dönem Kar (Zararı)		159.736.731	(174.163.927)	(996.911.088)
Dönem Kar (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(153.961.714)	(144.491.377)	(31.342.339)
Dönem Net Kar (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(41.878.468)	(184.885.932)	(217.431.827)
Amortisman ve İfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9,10,11	12.439.431	12.477.149	10.147.874
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-	1.369	192.420
-Alacaklar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	-	1.369	192.420
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		396.664	(136.048)	1.263.466
-Çalışanlara Sağlanan Faydaları İçin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	80.854	67.178	(437.667)
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	13	107.335	(237.741)	1.569.593
-Kullanılmayan İzin Karşılığı	13	208.475	34.525	121.540
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmasını Karşı İle İlgili Düzeltmeler	12	(9.360.532)	89.032.542	(31.937.528)
-İştiraklerin Dağıtılmasını Karşı İle İlgili Düzeltmeler		(9.360.532)	89.032.542	(31.937.528)
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		52.748.105	(43.861.272)	(52.225.947)
Parasal kayıp/kazanç ile İlgili düzeltmeler		(98.102.136)	(242.399.672)	(144.872.112)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler				
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	4	6.415.480	8.178.428	206.174.404
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(79.685.696)	(169.590.762)	40.624.080
-İlgili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	25	(1.515.828)	1.508.736	(2.322.006)
-İlgili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(78.169.772)	(171.109.498)	42.746.086
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(4.697.069)	(5.701.153)	(474.770)
-İlgili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(4.697.069)	(5.701.153)	(474.770)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	8	(644.852.189)	105.946.179	(2.191.554.603)
Peyin Ödenmiş Giderilerdeki Azalış (Artış)	15	(85.657.102)	335.716.057	(128.862.188)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(58.452.177)	11.080.274	240.773.605
-İlgili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	25	(119.485.249)	119.391.635	103.614
-İlgili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	61.043.072	(108.311.361)	740.669.992
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	174.281	(2.174.300)	3.820.962
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		30.594.011	(93.461.748)	102.041.702
-İlgili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	25	(7.028.214)	(42.778.985)	(26.379.992)
-İlgili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	37.622.125	(50.682.763)	128.421.699
Ertelemiş Güvencilerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	15	1.202.997.127	(184.248.476)	1.183.184.050
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(8.255.629)	149.444.315	(200.447.960)
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	16	(9.255.629)	149.444.315	(200.447.960)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları				
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	23	(4.124)	25.558	(1.206.213)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI				
		(39.555.830)	(32.477.703)	11.771.429
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9,10	-	-	11.771.429
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıgışları	9,10	(39.555.830)	(32.477.703)	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI				
		(36.561.214)	161.350.913	717.719.827
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	-	-	476.159.099
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		(19.318.236)	161.350.913	313.090.484
-Kredi Geni Ödemelerine Nispeten Nakit Girişleri		(19.318.236)	288.628.583	329.499.059
-Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		-	22.724.330	3.600.425
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Çıgışları		(17.242.978)	-	-
-Kredi Geni Ödemelerine Nispeten Nakit Çıgışları		(17.242.978)	-	-
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-	-	(91.538.756)
Yabancı para pavrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		83.619.687	(25.290.715)	(267.419.832)
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Parasal Kayıp/Kazanç Etkisi		(11.067.408)	(12.863.010)	(118.999.434)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		72.532.219	(38.153.725)	(386.419.266)
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	3	33.639.895	51.793.020	438.212.886
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	86.172.114	33.639.895	51.793.020

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

Genel Bilgi

Luxera Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., (Şirket) 3 Temmuz 2015 tarihinde İstanbul ili Küçükçekmece ilçesinde kurulmuştur. İstanbul Sanayi ve Ticaret odasına 982120 sicil numarası ile kaydolmuştur. Şirket 24 Mayıs 2024 tarihinde tescil edilen esas sözleşme değişikliği ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş ve unvanını Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiştir.

Şirket 23 Mart 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile kısmi bölünme kararı vermiş olup, bölünme yolu ile şirket bünyesinden Luxera İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş. unvanlı ayrılarak yeni bir şirket oluşmuştur.

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırımları yapmakta, satın aldığı arsalarda gayrimenkul projeleri geliştirmekte, müteahhit firmalara hak ediliş ödemeleri veya kat karşılığı anlaşmaları suretiyle inşa ettirdiği yapıların satış ve kiralama faaliyetlerini yapmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile, Şirket'in personel sayısı 37 kişidir. (31 Aralık 2024: 45; 31 Aralık 2023: 91)

Şirket'in merkez adresi İstanbul Dünya Ticaret Merkezi EGS Business Park B3 Blok No.10-11 Yeşilköy / İstanbul adresinde bulunmaktadır.

Sermaye Yapısı

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 240.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 240.000.000 adet paydan oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 240.000.000 TL, 31 Aralık 2023: 240.000.000 olup, her biri sırasıyla 1 TL nominal değerli 240.000.000, 240.000.000 adet paydan oluşmaktadır)

1 Ocak – 31 Aralık 2025, 1 Ocak – 31 Aralık 2024, 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemlerine ait finansal tablolar, 12 Şubat 2026 tarihinde onaylanmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

İlişikteki Finansal Tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete" de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS) uygun olarak hazırlanmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır. Ayrıca KGK tarafından yayımlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") uygularlar.

Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası olarak tutmaktadır. Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıklar, iş ortaklıkları ve iştirakler yasal finansal tablolarını faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan mevzuat hükümlerine uygun olarak hazırlamıştır.

Finansal Tablolar Grup'un yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre Grup'un durumunu gerektiği gibi sunabilmek için bazı düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevsimsel ve dönemsel değişiklikler bulunmamaktadır.

Finansal Tablolar, finansal araçlar haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi" ne istinaden 31 Aralık 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin konsolide olmayan finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 tarihli bireysel finansal tablolarını da 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, bireysel finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,000000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,308923
31 Aralık 2023	1.859,38	1,889807

Şirket'in 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 ve TMS 2 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 Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Muhasebe Esası:

Şirket, konsolide olmayan finansal tablolarını Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlamıştır. Konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan bağlı ortaklıklar, "TMS 27-Bireysel Finansal Tablolar" uyarınca özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım olarak muhasebeleştirilmiştir. Şirket konsolide olmayan finansal tablolarının yanı sıra, konsolide finansal tablolarını da TFRS'ye uygun olarak hazırlamış ve Şirket yönetimi konsolide finansal tabloları 12 Şubat 2026 tarihinde onaylamıştır.

2.1.2. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in ve müşterek faaliyetlerinin finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Şirket'in hem fonksiyonel hem de raporlama para birimi TL'dir.

2.1.4. Netleştirme

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

2.1.5. İşletmenin sürekliliği

Şirket, bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cârî dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.3. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

Bireysel finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarı ile raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi içerisinde raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir.

2.4. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cârî dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cârî dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide ara dönem finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler;

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

- UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- UFRS 9 Finansal Araçlar;
- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu

UFRS 9 ve UFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, UFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve UFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

SEDDK tarafından "Sigorta ve Reasürans Şirketleri ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Raporlamaları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre TFRS 17'nin yürürlük tarihinin "1 Ocak 2026" olarak değiştirilmesi nedeniyle KGK'nın 14 Ocak 2025 tarihli ve 29228 sayılı yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2026 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

Şirket, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirmekte olup geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. Yukarıdaki standart ve yorumların, uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket'in özet konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirmektedir.

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.5.1. Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket'in bireysel finansal tablolarında iştirakler, TMS 27 'Bireysel Finansal Tablolar' standardı hükümlerine göre Özkaynak Pay Alma yöntemiyle muhasebeleştirilmiştir.

2.5.2. Hâsılat

Gayrimenkul satışı

Hâsılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Hâsılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hâsılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hâsılata muhasebeleştirilmesi.

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir. Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir.

Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hâsılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hâsılat olarak finansal tablolarına kaydeder.

2.5.3. Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akış tabloları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Vadesi 3 aydan uzun 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır.

2.5.4. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller, yapım aşamasındaki inşaat projeleri ve yatırım amaçlı arsalardan oluşmaktadır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştirilince kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Günlük hizmet maliyetleri esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları olarak nitelendirilir.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Arsalar

Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar ve gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar bireysel finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmekte olup bu varlıkların gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kâr veya zarara dâhil edilir.

2.5.5. İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar TMS 24, İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.6. Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değeriendir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Borçlanma maliyetleri özellikli varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir.

2.5.7. Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama dönemi sonunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hariç finansal olmayan varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerin büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akımları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kâr veya zarara kaydedilir.

2.5.8. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

Şirket'in çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerde gerçeğe uygun değer belirlenmesini gerektirmektedir. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

- Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;
- Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;
- Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden Pazar ve maliyet yaklaşımı yöntemine göre seviye 2 ve 3 kapsamındadır.

2.5.9. Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in 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. 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 gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını 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. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl kârlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler bireysel gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, 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. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Ticari alacaklar ve değer düşüklüğü

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar, makul değerleriyle finansal tablolara kaydedilmekte ve sonraki dönemlerde etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetinden, mevcutsa değer düşüklüğü karşılığı düşülerek değerlendirilmektedir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, etkin faiz oranının etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Ticari borçlar

Ticari borçlar finansal tablolara alındıkları tarihte makul değerleri ile, müteakip dönemde ise indirgenmiş maliyet bedeli üzerinden kaydedilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir. Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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.

Finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile bireysel finansal tablolarda takip edilirler. Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

2.5.10. Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse başına kazanç, net kârın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur.

2.5.11. Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket bireysel finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.5.10. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının bireysel finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak bireysel finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.5.12. Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiralayan durumda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal kiralama işlemleri

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Bireysel finansal durum tablolarında varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır. Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle bireysel kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Kullanım hakkı varlıkları

Kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirilmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- (a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ve
- (c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanla tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirilmesine tabidir.

2.5.14. Vergilendirme

Gelir vergisi gideri, câri vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur. Cârî vergi Cârî yıl vergi yükümlülüğü, dönem kârının 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, kâr veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Şirket'in cârî vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir.

Şirket, önceki dönemlerde Kurumlar Vergi Kanunu'na göre gelirleri kurumlar vergisinden istisna olduğundan ertelenen vergi hesaplaması yapmamıştır. Ancak vergi mevzuatında yaşanan ve yukarıda detayları belirtilen değişiklikler sonrasında şirket cari dönemde ertelenen vergi hesaplamasını gerçekleştirerek finansal tablolarında kayda almıştır. Bu hesaplamada kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kar veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanacaktır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, câri vergi varlıklarıyla câri 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 Şirket'in câri vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem câri ve ertelenmiş vergisi

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kâr ya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

2.5.15. Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır.

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 53.919,68 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL, 31 Aralık 2023: 23.489,83 TL).

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki bireysel finansal tablolarda yansıtılmıştır. Tüm aktüeryal kayıp/kazançlar dönem kâr zararında muhasebeleştirilmektedir. Kullanılmamış izin hakları finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

2.5.16. Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların öngörülen teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Avanslar iskontoya tabi tutulmaz.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.17. Borçlanma maliyetleri

Bir özelliikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen genel ve özel amaçlı alınmış borçların maliyetleri, ilgili varlığın maliyetinin bir parçası olarak, bu varlıkları amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli süre boyunca aktifleştirilir. Özelliikli varlıklar amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklardır. Özelliikli varlıklarla ilgili alınmış harcanması beklenen özel amaçlı borçların geçici olarak nemalandırılması ile kazanılan yatırım geliri, aktifleştirme koşullarını sağlayan borçlanma maliyetlerinden düşülür. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilirler.

2.5.18. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

	Yıl
Tesis, makine ve cihazlar	10-25
Taşıtlar	3-5
Demirbaşlar	5-10
Özel maliyetler	5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanı tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış kârı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve câri dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)**2.5.19. Maddi olmayan duran varlıklar**

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3-15 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir.

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.

2.5.18. Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çerçevede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlemin yapıldığı günkü döviz kurlarından TL'ye çevrilmiştir. Bu işlemlerin gerçekleşmesinden ve yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülüklerin dönem sonu döviz kurlarından çevrilmesinden kaynaklanan kur farkı gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	2.291	3.104	117.416
Banka			
-Vadesiz Mevduat	84.275.059	13.244.118	28.469.817
-TL	71.637.187	9.847.835	16.956.318
-USD	12.078.419	2.469.857	8.011.848
-EURO	559.453	926.426	3.501.651
-Vadeli Mevduat	1.894.764	-	23.206.387
Pos Alacakları	-	392.673	-
Toplam	86.172.114	13.639.895	51.793.620

Vadesi 3 aydan kısa olan vadeli mevduatların ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024 döneminde bulunmamaktadır.

Dönem	Döviz Cinsi	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
31 Aralık 2025	USD	0,79%	44.200	1.894.764
				1.894.764



3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (DEVAMI)

Dönem	Döviz Cinsi	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Endekslenmiş TL Karşılığı
31 Aralık 2023	TL	31,47%	13.584.310	13.584.310	23.206.387
				13.584.310	23.206.387

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kira Sertifikası Katılım Fonları	-	5.235.694	17.025.982
Hisse Senetleri ve Yatırım Fonları	-	-	-
Kur Korumalı Mevduatlar	-	-	-
Toplam	-	5.235.694	17.025.982

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2024: Bulunmamaktadır. 31.12.2023: Bulunmamaktadır.)

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR

Finansal Borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Banka Kredileri	295.527.104	424.851.082	451.164.440
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	14.777.024	7.480.121	8.784.662
Diğer Mali Borçlar	6.338.543	27.183.642	4.459.314
Toplam Kısa Vadeli Finansal Borçlar	316.642.671	459.514.845	464.408.416
Uzun Vadeli Banka Kredileri	-	3.694.782	630.112
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7.292.082	4.148.901	4.934.295
Toplam Uzun Vadeli Finansal Borçlar	7.292.082	7.843.683	5.564.407
Toplam Finansal Borçlar	323.934.753	467.358.528	469.972.823

Banka Kredileri

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmaları ağırlıklı etkin faiz oranı %8,00-%77,16 aralığındadır (31 Aralık 2024: %61,81-%90,27, 31 Aralık 2023: %49,40).



5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (DEVAMI)

Finansal borçların banka kredi vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1-3 Ay Arası	73.881.776	116.838.656	226.992.472
4-12 Ay Arası	221.645.328	308.012.426	224.171.968
1-5 Yıl Arası	-	3.694.782	630.112
Toplam	295.527.104	428.545.864	451.794.552

Finansal kiralama vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1-3 Ay Arası	3.694.256	1.870.030	2.196.165
4-12 Ay Arası	11.082.768	5.610.091	6.588.497
1-5 Yıl Arası	7.292.082	4.148.901	4.934.295
Toplam	22.069.106	11.629.022	13.718.957

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansal kiralama borçlanmaları etkin faiz oranı %9,76-%81,00 aralığındadır (31 Aralık 2024: %53,25-%80,89; 31 Aralık 2023: %58,06).

Şirket'in Faaliyet Kiralamasından yükümlülükleri gayrimenkul ve araç kiralamalarından, finansal kiralamalarından yükümlülükleri ise projelere alınan asansör ve araç kiralamalarından oluşmaktadır.

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari Alacaklar	30.570.907	80.467.435	163.368
Alacak Senetleri	47.896.047	106.238.183	12.144.696
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(4.882.381)	(28.216.475)	(13.065)
Şüpheli Ticari Alacaklar	883.897	794.481	1.145.086
Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	(883.897)	(794.481)	(1.145.086)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar Toplamı	73.584.573	158.489.143	12.294.999
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Dipnot 25)	2.239.193	723.270	2.322.006
Toplam Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	75.823.766	159.212.413	14.617.005

Ticari alacakların ortalama vadesi 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 60 gündür. (31 Aralık 2024: 150 gün)



6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem Başı Bakiye	794.481	1.145.086	1.543.085
Dönem İçindeki Artış (Azalış)	276.924	1.369	208.595
Parasal Kayıp / Kazanç	(187.508)	(351.974)	(606.594)
Dönem Sonu Bakiye	883.897	794.481	1.145.086

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari Borçlar	70.746.372	69.484.452	121.503.350
Borç Senetleri	39.320.765	30.947.847	165.975.299
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(7.575.414)	(16.463.554)	(7.886.192)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar Toplamı	102.491.723	83.968.745	279.592.457
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Dipnot 25)	-	119.495.249	103.614
Toplam Kısa Vadeli Ticari Borçlar	102.491.723	203.463.994	279.696.071

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer Çeşitli Alacaklar	8.008.790	5.720.107	1.204.101
Şüpheli Diğer Alacaklar	19.465.560	16.367.906	-
Şüpheli Diğer Alacak Karşılıkları (-)	(19.465.560)	(16.367.906)	-
Toplam Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	8.008.790	5.720.107	1.204.101

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem Başı Bakiye	16.367.906	-	-
Dönem İçindeki Artış (Azalış)	-	14.871.428	-
Parasal Kayıp / Kazanç	3.097.654	1.496.478	-
Dönem Sonu Bakiye	19.465.560	16.367.906	-



7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)**Uzun Vadeli Diğer Alacaklar**

İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen Depozito ve Teminatlar	914.506	390.211	381.699
Toplam Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	914.506	390.211	381.699

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek Vergi ve Fonlar	31.431.969	521.267	46.335.828
Taksitlendirilmiş Borçlar	-	-	6.236.762
Diğer Borçlar	12.870	13.686	53.887
Toplam Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.444.839	534.953	52.626.477

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan Depozito ve Teminatlar	52.000	68.064	31.063.171
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar Toplamı	52.000	68.064	31.063.171
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar Toplamı (Dipnot 25)	8.679.524	15.707.638	58.486.624
Toplam Uzun Vadeli Diğer Borçlar	8.731.524	15.775.702	89.549.795

8. STOKLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Stoklar			
Tamamlanan Projeler	416.178.820	259.579.773	36.376.761
Yapım Aşamasındaki Projeler	-	501.477.458	1.470.602.872
Toplam Kısa Vadeli Stoklar	416.178.820	761.057.231	1.506.979.633
Uzun Vadeli Stoklar			
Yapım Aşamasındaki Projeler	2.940.522.505	2.000.038.117	1.320.899.704
Geliştirilmekte Olan Projeler ve Arsalar	256.289.830	207.043.618	246.205.808
Toplam Uzun Vadeli Stoklar	3.196.812.335	2.207.081.735	1.567.105.512
Toplam Stoklar	3.612.991.155	2.968.138.966	3.074.085.145

31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile stoklar üzerinde 33.559.000 USD inşaat sigortası bulunmaktadır.



8. STOKLAR (DEVAMI)

Kısa vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<u>Tamamlanan Projeler</u>			
Luxera Nevbahar 1	70.966.175	223.203.016	-
Luxera Meydan	36.376.757	36.376.757	36.376.761
Luxera Bahçeport	308.835.888	-	-
<u>Yapım Aşamasındaki Projeler</u>			
Luxera Nevbahar 1	-	-	1.184.059.845
Luxera Bahçeport	-	501.477.458	286.543.027
Toplam Kısa Vadeli Stoklar	416.178.820	761.057.231	1.506.979.633

Luxera Meydan

İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 3408 Ada 8 No'lu Parselde bulunan 8 adet dükkânın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 80.924.800 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Nevbahar 1

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1906 Ada 3 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 98 adet daireden 94 adedi alıcılara teslim edilmiş olup, kalan 4 adedi stoklarda izlenmeye devam etmektedir. Proje büyük ölçüde tamamlanmış olduğundan 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla "Tamamlanan projeler" olarak gösterilmiştir. 31 Aralık 2025 değerleme raporunda 81.300.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Bahçeport

İstanbul İli Arnavutköy İlçesi Bolluca Mahallesi 760 Ada 13 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 62 adet daire ve 21 adet dükkân bulunmaktadır. Projede Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 448.500.000 TL olarak tespit edilmiştir.



8. STOKLAR (DEVAMI)

Uzun vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<u>Yapım Aşamasındaki Projeler</u>			
Luxera Towers	2.211.343.113	1.634.592.937	1.265.086.738
Luxera Nevbahar 2	587.546.787	296.965.020	53.028.165
Luxera Nevbahar 3	2.859.142	2.805.918	2.784.801
Luxera Nevbahar 4	66.619.674	65.674.242	-
Topkapı	64.868.156	-	-
Sultanbeyli	7.285.633	-	-
<u>Geliştirilmekte Olan Projeler ve Arsalar</u>			
Luxera Nevbahar 4	-	-	65.636.110
Başakşehir Arsaları	256.289.830	207.043.618	180.569.698
Toplam Uzun Vadeli Stoklar	3.196.812.335	2.207.081.735	1.567.105.512

Luxera Towers

İstanbul İli Bağcılar İlçesi Bağlar Mahallesi 3206 Ada 13 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 194 adet daire ve 46 adet dükkân bulunmaktadır. Projede Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 2.467.900.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Nevbahar Life (2)

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1914 Ada 1 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 82 adet daire ve 14 adet dükkân bulunmaktadır. Projede Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 802.700.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Nevbahar Cadde (3)

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Şamlar Mahallesi 130 Ada 4 ve 5 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesi planlanan projede ilgili sözleşme uyarınca inşa edilecek yapıların %54'ü Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 77.600.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Nevbahar Suites (4)

Şirket İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1828 Ada 2 No'lu Parselde Şirket %19,6 oranında hissedar olup aynı zamanda diğer hissedarlar ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalamış durumdadır.

Sözleşmeye konu hisseler için paylaşım oranı %50-%50 olup, sahip olduğu arsa payı da dikkate alındığında inşa edilecek yapıların toplam %59,8'i Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 364.475.000 TL olarak tespit edilmiştir.



8. STOKLAR (DEVAMI)**Başakşehir Arsaları**

Şirket İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1875 Ada 3 ve 5 No'lu Parseller, 1922 Ada 1 parsel ve 1953 Ada 1 parselde muhtelif oranlarda hisse sahibidir. Söz konusu arsa hisselerinin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 422.750.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Topkapı

Şirket İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 Ada 75 Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesi planlanan projede ilgili sözleşme uyarınca inşa edilecek yapıların %50'si Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 945.900.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Sultanbeyli

Şirket İstanbul İli Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 Ada 32 Nolu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesi planlanan projede ilgili sözleşme uyarınca inşa edilecek yapıların %65'i Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 595.100.000 TL olarak tespit edilmiştir.

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Taşıtlar	14.882.197	8.467.235	(7.375.968)	15.973.464
Demirbaşlar	22.554.564	4.050.888	-	26.605.452
Özel Maliyetler	1.582.035	27.360.449	(230.460)	28.712.024
Diğer Sabit Kıymetler	1.256.765	1.937.990	-	3.194.755
Toplam	40.275.561	41.816.562	(7.606.428)	74.485.695
Birikmiş Amortisman (-)				
Taşıtlar	444.069	2.412.408	(1.230.886)	1.625.591
Demirbaşlar	6.961.487	2.823.927	-	9.785.414
Özel Maliyetler	3.010.228	710.553	(5.755)	3.715.026
Diğer Sabit Kıymetler	641.394	400.362	-	1.041.756
Toplam	11.057.178	6.347.250	(1.236.641)	16.167.787
Net Defter Değeri	29.218.383			58.317.908



9. MADDİ DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

Maliyet	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2024
Taşıtlar	5.445.516	24.015.212	(14.578.531)	-	14.882.197
Demirbaşlar	22.054.029	220.366	-	280.169	22.554.564
Özel Maliyetler	1.582.035	-	-	-	1.582.035
Diğer Sabit Kıymetler	1.256.765	-	-	-	1.256.765
Toplam	30.338.345	24.235.578	(14.578.531)	280.169	40.275.561

Birikmiş Amortisman (-)					
Taşıtlar	444.069	-	-	-	444.069
Demirbaşlar	5.412.183	3.358.123	(1.808.819)	-	6.961.487
Özel Maliyetler	408.589	2.601.639	-	-	3.010.228
Diğer Sabit Kıymetler	384.696	256.698	-	-	641.394
Toplam	6.649.537	6.216.460	(1.808.819)	-	11.057.178

Net Defter Değeri	23.688.808				29.218.383
--------------------------	-------------------	--	--	--	-------------------

Maliyet	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Taşıtlar	-	5.688.776	(243.260)	5.445.516
Demirbaşlar	37.630.755	21.015.474	(36.592.200)	22.054.029
Özel Maliyetler	1.387.360	194.675	-	1.582.035
Diğer Sabit Kıymetler	1.256.765	-	-	1.256.765
Toplam	40.274.880	26.898.925	(36.835.460)	30.338.345

Birikmiş Amortisman (-)				
Taşıtlar	-	480.559	(36.490)	444.069
Demirbaşlar	7.670.238	4.504.870	(6.762.925)	5.412.183
Özel Maliyetler	295.736	112.853	-	408.589
Diğer Sabit Kıymetler	133.342	251.354	-	384.696
Toplam	8.099.316	5.349.636	(6.799.415)	6.649.537

Net Defter Değeri	32.175.564			23.688.808
--------------------------	-------------------	--	--	-------------------



10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Maliyet	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Haklar	1.750.742	630.941	-	2.381.683
Diğer	1.278.022	299.090	-	1.577.112
Toplam	3.028.764	930.031	-	3.958.795
Birikmiş Amortisman (-)				
Haklar	1.119.277	441.601	-	1.560.878
Diğer	1.138.504	299.090	-	1.437.594
Toplam	2.257.781	740.691	-	2.998.472
Net Defter Değeri	770.983			960.323
Maliyet	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Haklar	1.670.873	79.869	-	1.750.742
Diğer	1.278.022	-	-	1.278.022
Toplam	2.948.895	79.869	-	3.028.764
Birikmiş Amortisman (-)				
Haklar	551.911	567.366	-	1.119.277
Diğer	712.537	425.967	-	1.138.504
Toplam	1.264.448	993.333	-	2.257.781
Net Defter Değeri	1.684.447			770.983
Maliyet	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Haklar	813.399	857.474	-	1.670.873
Diğer	1.278.022	-	-	1.278.022
Toplam	2.091.421	857.474	-	2.948.895
Birikmiş Amortisman (-)				
Haklar	310.910	241.001	-	551.911
Diğer	450.813	261.724	-	712.537
Toplam	761.723	502.725	-	1.264.448
Net Defter Değeri	1.329.698			1.684.447



11. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Maliyet	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Binalar	6.233.052	-	-	6.233.052
Taşıtlar	12.398.181	3.275.862	(8.676.336)	6.997.707
Toplam	18.631.233	3.275.862	(8.676.336)	13.230.759
Birikmiş Amortisman (-)				
Binalar	3.058.707	926.055	-	3.984.762
Taşıtlar	9.347.179	4.425.435	(8.579.496)	5.193.118
Toplam	12.405.886	5.351.490	(8.579.496)	9.177.880
Net Defter Değeri	6.225.347			4.052.879
Maliyet	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Binalar	6.233.052	-	-	6.233.052
Taşıtlar	13.109.887	392.538	(1.104.244)	12.398.181
Toplam	19.342.939	392.539	(1.104.245)	18.631.233
Birikmiş Amortisman (-)				
Binalar	2.043.547	1.015.160	-	3.058.707
Taşıtlar	6.458.488	3.992.935	(1.104.244)	9.347.179
Toplam	8.502.035	5.008.095	(1.104.244)	12.405.886
Net Defter Değeri	10.840.904			6.225.347
Maliyet	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Binalar	16.746.766	-	(10.513.714)	6.233.052
Taşıtlar	14.981.040	3.401.368	(5.272.521)	13.109.887
Toplam	31.727.806	3.401.368	(15.786.235)	19.342.939
Birikmiş Amortisman (-)				
Binalar	2.997.002	1.072.472	(2.025.927)	2.043.547
Taşıtlar	4.102.602	3.918.373	(1.562.487)	6.458.488
Toplam	7.099.604	4.990.845	(3.588.414)	8.502.035
Net Defter Değeri	24.628.202			10.840.904



12. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket, ekli finansal tablolarda %50'sine sahip olduğu bağlı ortaklığı Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi'ni konsolideetmeyip bu şirketteki sermaye payı olan 22.000.000 TL'lik tutarı "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar" başlığı altında Duran Varlıklar altında göstermiştir.

Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi İstanbul 21. Noterliğinin 31 Ağustos 2016 tarihli ve 7677 yevmiye numaralı ana sözleşmesi ile 1 Eylül 2016 tarihinde İstanbul'da tescil olmuştur. Luxera Moaz'ın faaliyet konusu her türlü gayrimenkul satın alma ve üzerinde mutabık kalınan sözleşmelere istinaden proje geliştirmektedir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	683.952.704	674.592.172	763.867.673
Toplam	683.952.704	674.592.172	763.867.673

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
1 Ocak Bakiyesi	674.592.172	763.867.673	732.003.012
Sermaye Artırımı	-	-	37.796.150
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	9.360.532	(89.275.501)	(5.931.489)
Dönem Sonu Bakiyesi	683.952.704	674.592.172	763.867.673

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam Varlıkları	1.697.452.896	1.632.366.564	1.851.532.221
Toplam Yükümlülükleri	(329.547.488)	(283.182.220)	(323.796.875)
Net Varlıkları	1.367.905.408	1.349.184.344	1.527.735.346
GYO'daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değeri (%50)	683.952.704	674.592.172	763.867.673

Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi halihazırda İstanbul İli Arnavutköy İlçesi 6656 Ada 1 Parsel 'de yer alan 36.430 m² büyüklüğündeki arsanın sahibidir. Söz konusu arsa hisselerinin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda 1.697.000.000 olarak tespit edilmiştir.

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Borç Karşılıkları			
Dava Karşılıkları (*)	1.929.628	2.398.462	3.764.635
Toplam	1.929.628	2.398.462	3.764.635



13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

⁽¹⁾ Şirket, davalar için hukuk müşavirlerinin görüşüne göre kaybetme ihtimali olan davaları için, icraların da tümüne karşılık ayırmaktadır.

Dava Karşılıkları

Dava Karşılıkları	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem Başı karşılık	2.398.462	3.764.635	4.132.360
Dönem İçerisinde Ayrılan / İptal Edilen Karşılık	97.235	(209.009)	1.256.725
Parasal Kayıp / Kazanç	(566.069)	(1.157.164)	(1.624.450)
Dönem Sonu Karşılık	1.929.628	2.398.462	3.764.635

Şirket açısından önem arz eden ve hukuki süreçlerinde belirsizlik olan dava bulunmamaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile şirketin 19 adet mevcut davası bulunmaktadır. (31 Aralık 2024: 20 adet, 31 Aralık 2023: 16 adet)

Verilen Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen Teminat Mektupları	115.426.835	150.589.208	131.663.170
Verilen Teminat Senetleri	204.000.000	273.564.967	92.600.560
Verilen İpotekler	302.805.000	433.741.181	871.201.192
Toplam	622.231.835	857.895.356	1.095.464.922

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	622.231.835	857.895.356	1.095.464.922
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
İ. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
İi. B ve c maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
İii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
Toplam	622.231.835	857.895.356	1.095.464.922



14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personele Borçlar	2.036.598	1.792.679	2.776.456
Ödenecek Vergi Borçları	-	-	-
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	728.185	797.823	2.224.238
Toplam	2.764.783	2.590.502	5.000.694

Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılıkları

İzin Karşılığı

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmayan İzin Hakları	505.940	297.464	262.950
Toplam	505.940	297.464	262.950

Dönem içindeki kullanılmayan izin karşılığının hareketleri aşağıda açıklanmıştır.

İzin Karşılıkları	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
1 Ocak Bakiyesi	297.464	262.950	131.410
Dönem İçerisindeki Artış (Azalış)	278.681	115.341	183.197
Parasal Kayıp Kazanç	(70.205)	(80.827)	(51.657)
Dönem Sonu Bakiyesi	505.940	297.464	262.950

Kıdem Tazminatı Karşılığı

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem Tazminatı Karşılığı	410.933	893.690	502.566
Toplam	410.933	893.690	502.566

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 53.919,68 TL ile sınırlandırılmıştır. (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL, 31 Aralık 2023: 23.489,83 TL).



14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (DEVAMI)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Bilanço tarihindeki karşılıklar, yaklaşık %0,57 (31 Aralık 2024: %0,57, 31 Aralık 2023: %0,57) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmektedir.

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
1 Ocak İtibarıyla Karşılık	893.690	502.566	721.629
Hizmet Maliyeti	211.065	337.740	227.606
Faiz Maliyeti	14.720	30.840	16.359
Ödemeler	(94.074)	(127.952)	(543.698)
Aktüeryal Kayıp / Kazanç	(403.546)	809.863	364.343
Parasal Kayıp / Kazanç	(210.922)	(659.367)	(283.673)
Toplam	410.933	893.690	502.566

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin ödenmiş giderler, Şirket'in devam eden projeleri kapsamında tedarikçilere ödenen iş avanslarından, peşin ödenmiş sigorta giderlerinden ve proje kapsamında gelir payı giderlerinden oluşmaktadır. Peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen Sipariş Avansları	36.434.651	7.790.946	149.444.687
Gelecek Aylara Ait Giderler	219.627	5.549.430	4.504.487
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	36.654.278	13.340.376	153.949.174
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Dipnot 25)	62.343.200	-	194.600.527
Toplam Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	98.997.478	13.340.376	348.549.701



15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (DEVAMI)

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek Aylara Ait Giderler	-	-	506.731
Toplam Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	-	-	506.731

Ertelenmiş Gelirler

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan Sipariş Avansları ^(*)	62.134.598	221.815.557	947.847.727
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	62.134.598	221.815.557	947.847.727
İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler (Dipnot 25)	2.978.185	9.273.741	9.273.741
Toplam Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	65.112.783	231.089.298	957.121.468

^(*) Şirket'in tamamlanmış ve yapım aşamasındaki inşaat projelerinin satışlardan tahsil edilen avans tutarlarını ifade etmektedir.

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ertelenmiş Gelirler	3.383.414.547	2.132.440.905	1.590.657.410
Toplam Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	3.383.414.547	2.132.440.905	1.590.657.410

Kısa vadeli alınan sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Luxera Bahçeport Projesi İçin Alınan Avanslar	3.488.245	173.714.508	45.591.184
Nevbahar Projesi İçin Alınan Avanslar	-	-	888.464.243
Alınan Diğer Avanslar	61.624.538	57.374.790	23.066.041
Toplam	65.112.783	231.089.298	957.121.468

Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Luxera Towers Projesi İçin Alınan Avanslar	2.870.070.251	2.054.393.119	1.580.990.682
Nevbahar 2 Projesi İçin Alınan Avanslar	441.155.798	76.999.824	2.107.500
Topkapı	72.188.498	-	-
Alınan Diğer Avanslar	-	1.047.962	7.559.228
Toplam	3.383.414.547	2.132.440.905	1.590.657.410



16. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	172.432.872	163.426.086	306.522.204
Personel Avansları	308.133	91.625	94.489
İş Avansları	125.341	93.007	201.498
Diğer KDV	-	-	6.236.644
Toplam	172.866.346	163.610.718	313.054.835

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**Ödenmiş Sermaye**

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 240.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 240.000.000 adet paydan oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 240.000.000 TL, 31 Aralık 2023: 240.000.000 TL, her biri 1 TL nominal değerli sırasıyla 240.000.000, 240.000.000 ve 20.000.000 adet paydan oluşmaktadır)

Şirket'in 22 Ağustos 2023 Tarihli Genel Kurul Kararı'nın Beyoğlu 1.noterliği'nin 23 Ağustos 2023 tarih 9672 sayı ile tasdiki ile, 150.000.000 TL'ye artırılmasına karar verilmiştir.

Şirket'in 21 Aralık 2023 Tarihli Genel Kurul Kararı ile sermayenin 90.000.000 TL arttırılmasına karar verilmiştir. Bu artışın 4.085.582 TL tutarındaki kısmı birikmiş karlardan kalan kısmı nakit olarak karşılanmıştır. Sermaye artırımını 28 Aralık 2023 tarihinde ilan edilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 tarihleri itibarı ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)
Ramazan Taş	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%
Emad Ragab	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%
Cemal Süleyman	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%
Ali Khalil	36.000.000	15,00%	36.000.000	15,00%	36.000.000	15,00%
Toplam Sermaye	240.000.000	100,00%	240.000.000	100,00%	240.000.000	100,00%

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem kârının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan kârın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.



17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (DEVAMI)

Birikmiş Kârlar / (Zararlar)

Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	376.173.073	520.664.450	554.006.789
Toplam	376.173.073	520.664.450	554.006.789

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(586.862)	(869.344)	(302.440)
Toplam	(586.862)	(869.344)	(302.440)

18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Satış Gelirleri			
-Meydan satışları	-	-	7.878.367
- Luxera Nevbahar 1 satışları	191.341.555	2.012.548.518	-
- Bahçeport	611.274.703	-	-
Net Satışlar	802.616.258	2.012.548.518	7.878.367
Satışların Maliyeti			
-Meydan maliyetleri	-	-	(3.410.590)
-Luxera Nevbahar 1 maliyetleri	(163.656.512)	(1.885.155.187)	-
-Bahçeport	(528.057.893)	-	-
Satışların Maliyeti	(691.714.405)	(1.885.155.187)	(3.410.590)
Brüt Kâr	110.901.853	127.393.331	4.467.777

19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ, DAĞITIM GİDERLERİ (-)

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	36.187.971	80.895.276	6.649.035
Genel Yönetim Giderleri	21.552.710	9.364.003	11.914.316
Toplam	57.740.681	90.259.279	18.563.351



19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ, DAĞITIM GİDERLERİ (DEVAMI)

Pazarlama, satış ve dağıtım giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Reklam ve Tanıtım Giderleri	17.871.960	9.178.891	3.458.514
Komisyon Giderleri ⁽¹⁾	14.703.491	54.485.239	-
Amortisman ve İtfa Payı Giderleri	2.588.568	5.648.579	910.236
Kira Giderleri	1.023.952	2.424.349	2.280.285
Diğer Giderler	-	9.158.218	-
Toplam	36.187.971	80.895.276	6.649.035

⁽¹⁾ 1 Ocak - 31 Aralık 2025 döneminde komisyon giderleri Luxera Nevbahar 1 ve Bahçeort konut satışlarına ait giderlerden oluşmaktadır. (1 Ocak - 31 Aralık 2024 döneminde komisyon giderleri Nevbahar 1 konut satışlarına ait giderlerden oluşmaktadır.)

Genel yönetim giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Amortisman ve İtfa Payı Giderleri	9.850.863	6.828.570	11.623.906
Diğer Giderler	11.701.847	2.535.433	290.410
Toplam	21.552.710	9.364.003	11.914.316

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Ertelenmiş Finansman Gelirleri	16.554.490	16.499.898	5.925.648
Kira Gelirleri	2.769.141	2.332.784	815.284
Şüpheli Ticari Alacak Karşılık İptalleri	1.784.801	-	1.499.211
Sabit Kıymet Satış Karları	883.413	-	-
Tesvik Gelirleri	718.246	33.609	113.555
Konusu Kalmayan Davâ Karşılıkları	-	209.009	-
Yansıtma Gelirleri	7.283.884	12.360.255	41.687.194
Diğer Gelirler	826.868	4.028.335	1.311.588
Toplam	30.820.843	35.463.890	51.352.480

Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Biten Projelerle İlgili Giderler	131.840.436	-	-
Ertelenmiş Finansman Giderleri	4.903.234	33.678.628	13.065
Sabit Kıymet Satış Zararı	578.370	-	-
Karşılık Giderleri	-	16.367.906	-
Şüpheli Ticari Alacak Karşılıkları	276.924	3.663.957	204.901
Yansıtma Giderleri	-	9.652.332	41.687.194
Dava Karşılıkları	-	-	1.256.723
Diğer Giderler	326.712	13.872.619	6.097.289
Toplam	137.925.676	77.235.442	49.259.172



21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Menkul Kıymet Satış Geliri	19.017.936	1.859.884	3.587.350
Kur Korumalı Mevduat Geliri	-	-	35.468.106
Toplam	19.017.936	1.859.884	39.055.456

22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)**Finansman Gelirleri**

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Faiz, Kâr Payı Vb. Gelirler			
Kur Farkı Gelirleri	6.160.466	18.007.785	56.856.044
Faiz Gelirleri	37.837	753.112	21.123.906
Toplam	6.198.303	18.760.897	77.979.950

Finansman Giderleri (-)

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Finansal Giderleri			
Kur Farkı Giderleri	93.595.453	8.020.964	3.023.193
Kredi Faiz Giderleri	103.141.523	201.873.481	58.285.232
Faaliyet Kiralaması Faiz Giderleri	1.840.612	2.349.640	5.501.979
Toplam	198.577.588	212.244.085	66.810.404

23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ DAHİL)

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir.

Şirket, önceki ara dönemlerde Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre gelirleri kurumlar vergisinden istisna olduğundan ertelenen vergi hesaplaması yapmamıştır. Ancak vergi mevzuatında yaşanan ve yukarıda detayları belirtilen değişiklikler sonrasında Şirket, cari dönemde ertelenen vergi hesaplamasını gerçekleştirerek finansal tablolarında kayda almıştır. Bu hesaplamada kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kar veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/ (gideri) kalemi altında raporlanacaktır.



23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (DEVAMI)

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait bireysel gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

Cari Vergi Yükümlülüğü	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(52.627.042)	43.800.276	52.153.080
Vergi Gideri	(52.627.042)	43.800.276	52.153.080

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ertelenen vergiye konu olan geçici farklar ve hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğünün dağılımı aşağıda özetlenmiştir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
Ertelenmiş Gelirler İlgili Yapılan Düzeltmeler	802.121.902	240.636.571	264.153.671	79.246.102	265.077.893	66.269.474
Kredi Etkin Faiz Düzeltmesi	3.832.961	1.149.888	3.954.740	1.186.421	592.565	125.642
Dava Karşıkları	1.929.628	578.888	2.398.461	719.539	3.764.634	941.159
Şüpheli Alacak Karşılığı	883.897	265.169	794.480	238.343	1.145.086	286.271
İzin Karşılığı	505.940	151.782	-	-	-	-
Kütem Taahhüt Karşılığı	410.933	123.280	893.690	268.107	-	-
Ertelenmiş Finansman Gideri/Geliri	(2.693.033)	(807.910)	10.500.158	3.150.048	(7.873.127)	(1.968.285)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Kayıtlı	(13.046.026)	(3.913.808)	(8.582.899)	(2.574.867)	(12.362.443)	(3.090.613)
Değeri ile Vergi Matrahları Arasındaki Fark						
Stok Maliyet Düzeltmeleri	(706.829.264)	(212.048.780)	(32.625.705)	(9.787.712)	(61.873.638)	(15.468.403)
Finansal Varlık Düzeltmesi	-	-	-	-	17.605.438	4.401.361
Kullanılmamış İzin Karşılığı	-	-	297.465	89.239	262.949	65.736
Faaliyet Kiralaması Konu Düzeltmeler	-	-	2.123.492	637.047	(2.068.455)	(517.115)
Diğer Düzeltmeler	53.411.035	16.023.314	72.447.442	21.734.232	-	-
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	140.527.973	42.158.394	316.354.995	94.906.499	204.180.902	51.045.227

Ertelenmiş vergi gelir / (gideri) hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ertelenmiş Vergi Dönem Farkı	(52.748.106)	44.043.234	52.225.949
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıplarından Mahsup Edilen Tutar	121.064	(242.958)	(72.869)
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(52.627.042)	43.800.276	52.153.080

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Net Dönem Kârı / Zararı	(153.961.714)	(144.491.377)	(33.342.339)
Hisse Adedi	240.000.000	240.000.000	240.000.000
Hisse Başına Kâr / Zarar	(0,6415)	(0,6020)	0,0768

Hisse başına kâr hesaplamaları, bu rapor kapsamında verilen gelir tablosundaki net dönem kârının ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.



25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnş. A.Ş.	2.137.494	657.563	337.710
Arnavutköy Mağazacılık Yatırım Tic. A.Ş.	101.699	65.707	-
Safir Eğitim Öğretim Danış. A.Ş.	-	-	1.984.296
Toplam	2.239.193	723.270	2.322.006

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Luxera İnşaat San Ticaret A.Ş.	-	119.522.545	-
Şov Yapı Gayrimenkul Geliştirme Yat. İnş. A.Ş.	-	-	103.614
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	-	(27.296)	-
Toplam	-	119.495.249	103.614

Şirket'in ticari ilişkiye dayanmayan ilişkili taraflara uzun vadeli ticari olmayan borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Cemal Süleyman	4.356.940	5.672.050	7.025.272
Ramazan Taş	3.893.199	4.724.411	8.126.976
Ali Khalil	-	4.722.479	40.675.580
Emad Ragab	429.385	588.698	2.658.796
Toplam	8.679.524	15.707.638	58.486.624

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ramazan Taş	167.511	521.610	521.610
Emad Ragab	1.498.290	4.665.511	4.665.511
Cemal Süleyman	1.312.384	4.086.620	4.086.620
Toplam	2.978.185	9.273.741	9.273.741

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Luxera İnşaat San Ticaret A.Ş. ⁽¹⁾	62.343.200	-	194.600.527
Toplam	62.343.200	-	194.600.527

⁽¹⁾ Devam eden projeler için verilen avanslardan oluşmaktadır.



25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

İlişkili Taraf İle Yapılan Satışlar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

İlişkili Taraf İle Yapılan Alışlar

Luxera İnşaat San Ticaret A.Ş. firmasından 1 Ocak – 31 Aralık 2025 döneminde 793.706.299 TL tutarında Bahçeport, Nevbahar 1, Nevbahar 2 ve Güneşli Towers projeleri kapsamında müteahhitlik hizmeti alınmıştır. (1 Ocak – 31 Aralık 2024: 599.433.307 TL hizmet alınmıştır.)

Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler

Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Personeline câri dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 2.225.180 TL'dir. (31 Aralık 2024: 1.970.921 TL, 31 Aralık 2023: 826.030 TL)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Tanımlamaları:

a) Genel

Şirket, finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski
- Operasyonel risk

Bu not, Şirket'in yukarıda belirtilen her bir riske maruz kalma durumunu, Şirket'in bu riskleri ölçme ve yönetme konusundaki amaç ve yöntemlerini ve Şirket'in sermaye yönetimini açıklamaktadır. Daha detaylı niteliksel açıklamalar, finansal tabloların içinde mevcuttur.

Şirket'in risk yönetimi vizyonu, Şirket'in amaçlarını etkileyecek değişkenlerin ve belirsizliklerin tanımlanması, önlemler ve en uygun adımların atılması, yatırımcıların risk seçimlerine uygun olarak bu adımların uygulanmasının denetlenmesi şeklinde tanımlanmaktadır.

Kurumsal risk yönetimi faaliyetleri aşağıdaki alanlarda bir bütün halinde grup içinde yürütülür:

- Kurumsal Risk Yönetimi politika ve standartlarının belirlenmesi,
- Risk yönetim kültürünün ve kabiliyetlerinin geliştirilmesi, ortak bir dil haline getirilmesi,
- Gerek işler gerekse yeni yatırımların risk analizlerinin yapılması,
- Risklerin yeni yatırım, şirket, sektör ve grup bazında raporlanması ile üst düzey bir yönetim aracı oluşturulması,
- Risk limitlerinin ve faaliyet planlarının belirlenmesi,
- Faaliyetlerin uygulamaya geçirilmesine destek verilmesi,
- Stratejik süreçlere risk yönetimi açısından destek olunması,



26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

b) Kredi riski

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın finansal araç sözleşmesindeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve müşterilerden alacaklarından kaynaklanır.

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin bireysel karakteristik özelliklerinden etkilenir. Şirket'in müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Şirket gayrimenkul alanında faaliyet göstermektedir.

Müşteri kredi riskinin gözlemlenmesinde müşteriler, coğrafi konum, endüstri yapısı, ödeme profili, vade ve önceki finansal zorluklara göre gruplanır.

c) Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, döviz kuru ve hisse fiyatları gibi piyasa fiyatlarındaki değişimi ifade eder. Piyasa fiyatlarındaki değişimler Şirket'in gelirlerini etkilediği için Şirket piyasa riskine maruz kalmaktadır. Piyasa riski yönetiminin amacı; risk unsurlarını kabul edilebilir parametreler dahilinde kontrol altında tutarken, alınan risklerin getirilerini optimize etmektir.

Döviz kur riski

Şirket, öncelikle yabancı para birimleri üzerinden olan çeşitli gelir ve gider kalemleri ve bunlardan doğan yabancı para borç, alacak ve finansal borçlar sebebiyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Yabancı para birimlerindeki parasal varlık ve yükümlülükler açısından gerekli olduğunda kısa vadeli dengesizlikleri Şirket spot oranlardan yabancı para alım satımı yaparak kur riskine maruz kalmayı kabul edilebilir seviyede tutar. Yabancı paralardan bilançoda oluşan kur riskini minimize etmek için Şirket bazen âtıl olan nakitlerini yabancı para olarak tutar. Şirket döviz kuru riskini ABD Doları, Avro ve TL nakdi tutarak yönetmeye çalışmaktadır. Şirket orta ve uzun vadeli kredilerini, elde ettiği proje gelirlerinin para birimi cinsinden gerçekleştirilmektedir.

d) Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in yükümlülüklerini vadeleri geldiğinde yerine getirememesi riskidir. Şirket'in likide yönetimi yaklaşımı mümkün olduğunca, normal ve sıkıntılı durumlarda yükümlülüklerini vadesi geldiğinde ödeyebilmek amacıyla kabul edilemez zararlara uğramadan veya Şirket'in itibarını zarara uğratmadan, yeterli derecede likit bulundurmaktır.

Genellikle Şirket'in diğer kurumsal bölümlerinde bulunan iştirakleri olası faaliyet giderleri, talep oranına bağlı olarak faaliyetlerinin karakteristiği de göz önünde bulundurularak ve finansal yükümlülükleri de içerecek şekilde, fakat doğal afetler gibi öngörülemeyen olağandışı hallerin olası etkisi istisnai olmak üzere karşılayacak derecede nakit bulundurma üzerine kurulmuştur.



26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

e) Operasyonel risk

Operasyonel risk, Şirket'in süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski haricindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve tüzel kişilikle ilgili genel kabul görmüş standartlar gibi dış faktörlerden kaynaklanan direk veya dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirket'in bütün faaliyetlerinden doğmaktadır.

Şirket'in amacı bir yandan finansal zararlardan ve Şirket'in itibarına zarar vermekten kaçınarak diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

Operasyonel riskten kaçınmadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletmedeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel şirket standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- İşlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- Düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- Kontrollerin ve prosedürlerin dokümantasyonu
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- Operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- Acil durum planlarının oluşturulması
- Eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi
- Etik ve iş hayatı standartları
- Etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareler

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.



26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla net yükümlülük / yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Finansal Borçlar	323.934.753	467.358.528	469.972.823
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(86.172.114)	(13.639.895)	(51.793.620)
Net finansal borç	237.762.639	453.718.633	418.179.203
Toplam Özsermaye	924.483.878	1.078.163.112	1.223.221.396
Kullanılan Sermaye	1.162.246.517	1.531.881.745	1.641.400.599
Net Finansal Borç / Kullanılan Sermaye Oranı	0,2046	0,2962	0,2548

26.1. Kredi riski açıklamaları

31 Aralık 2025	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	2.239.193	73.584.573	8.923.296	86.169.823
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.239.193	73.584.573	8.923.296	86.169.823
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	20.349.457	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(20.349.457)	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-



26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

31 Aralık 2024	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	723.270	158.489.143	6.110.318	13.244.118	5.235.694
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	723.270	158.489.143	6.110.318	13.244.118	5.235.694
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	17.162.387	-	-	-
Net değerlerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	(17.162.387)	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değerlerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

31 Aralık 2023	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	2.322.006	12.294.999	1.585.800	51.676.204	17.025.982
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.322.006	12.294.999	1.585.800	51.676.204	17.025.982
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	1.145.086	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(1.145.086)	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değerlerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değerlerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-



26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

26.2. Likidite riski açıklamaları

Aşağıdaki tablo, raporlama dönemi sonu itibarıyla sözleşmenin vade tarihine kadar olan geri kalan dönemini baz alarak, Şirket'in finansal yükümlülüklerinin, uygun vade gruplaması yaparak analizini sağlar. Tabloda belirtilen tutarlar sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit akımlarıdır.

31 Aralık 2025	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Banka kredileri	295.527.104	295.527.104	73.881.776	221.645.328	-
Ticari borçlar	102.491.723	102.491.723	102.491.723	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	3.681.656	3.681.656	3.681.656	-	410.933
Diğer borçlar	40.176.363	40.176.363	31.444.839	-	8.731.524
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8.679.524	8.679.524	-	-	8.679.524
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	31.496.839	31.496.839	31.444.839	-	52.000
31 Aralık 2024					
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Banka kredileri	428.545.864	428.545.864	116.838.656	308.012.426	3.694.782
Ticari borçlar	203.463.994	203.463.994	203.463.994	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	3.781.656	3.781.656	2.887.966	-	893.690
Diğer borçlar	16.310.655	16.310.655	534.953	-	15.775.702
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	15.707.638	15.707.638	-	-	15.707.638
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	603.017	603.017	534.953	-	68.064
31 Aralık 2023					
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Banka kredileri	451.794.552	451.794.552	226.992.472	224.171.968	630.112
Ticari borçlar	279.696.071	279.696.071	279.696.071	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	5.766.210	5.766.210	5.263.644	-	502.566
Diğer borçlar	142.176.272	142.176.272	52.626.477	-	89.549.795
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	58.486.624	58.486.624	-	-	58.486.624
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	83.689.648	83.689.648	52.626.477	-	31.063.171



26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

26.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analiz

	31 Aralık 2025		
	TL Karşılığı	ABD doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	14.525.119	325.996	11.089
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	14.525.119	325.996	11.089
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	11.552.620	174.059	81.433
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	11.552.620	174.059	81.433
9. Toplam Varlıklar (4+8)	26.077.739	500.055	92.522
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	300.898.980	4.786.973	1.905.062
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.814.186	89.021	-
12'b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	304.713.166	4.875.994	1.905.062
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	8.050.528	872	159.352
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	7.738.434	85.038	81.433
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	15.788.962	85.910	240.785
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	320.502.128	4.961.904	2.145.847
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	(294.424.389)	(4.461.849)	(2.053.326)

	Endekslenmiş TL Karşılığı	31 Aralık 2024			
		TL Karşılığı	ABD doları	Avro	AED
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	136.589.355	104.352.452	2.931.303	30.000	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	136.589.355	104.352.452	2.931.303	30.000	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	136.589.355	104.352.452	2.931.303	30.000	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12'b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	1.351.987.818	1.032.900.733	29.282.305	(6.341)	182.754
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	1.351.987.818	1.032.900.733	29.282.305	(6.341)	182.754
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	1.351.987.818	1.032.900.733	29.282.305	(6.341)	182.754
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	(1.215.398.463)	(928.548.281)	(26.351.002)	36.341	(182.754)



26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

	Endekslenmiş TL Karşılığı	31 Aralık 2023			BAE Dirhem
		TL Karşılığı	ABD doları	Avro	
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	6.361.832	3.366.391	16.874	-	365.556
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	6.361.832	3.366.391	16.874	-	365.556
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	6.361.832	3.366.391	16.874	-	365.556
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12'a. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	1.662.278.882	879.602.292	28.236.663	1.484.801	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	1.662.278.882	879.602.292	28.236.663	1.484.801	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	1.662.278.882	879.602.292	28.236.663	1.484.801	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	(1.655.917.050)	(876.235.901)	(28.219.789)	(1.484.801)	365.556

b) Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu:

	31 Aralık 2025	
	Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(19.117.106)	19.117.106
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(19.117.106)	19.117.106
4 -Avro net varlık / yükümlülük	(10.325.333)	10.325.333
5 -Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Avro net etki (4+5)	(10.325.333)	10.325.333
Toplam (3+6)	(29.442.439)	29.442.439



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)***26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)**

31 Aralık 2024		
Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)		
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(121.490.234)	121.490.234
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(121.490.234)	121.490.234
4 -Avro net varlık / yükümlülük	174.778	(174.778)
5 -Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Avro net etki (4+5)	174.778	(174.778)
7 -AED net varlık / yükümlülük	(224.390)	224.390
8 -AED riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 -AED net etki (7+8)	(224.390)	224.390
Toplam (3+6+9)	(121.539.846)	121.539.846

31 Aralık 2023		
Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)		
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(156.993.818)	156.993.818
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(156.993.818)	156.993.818
4 -Avro net varlık / yükümlülük	(9.140.198)	9.140.198
5 -Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Avro net etki (4+5)	(9.140.198)	9.140.198
7 -AED net varlık / yükümlülük	542.311	(542.311)
8 -AED riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 -AED net etki (7+8)	542.311	(542.311)
Toplam (3+6+9)	(165.591.705)	165.591.705

Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı şu şekildedir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit Faizli Araçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	1.894.764	-	23.206.387
Değişken Faizli Araçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Banka kredileri	295.527.104	428.545.863	451.794.552



27. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Şirket'in net parasal kayıp/kazanç tutarına ilişkin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025
Parasal olmayan kalemler	
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	(790)
Stoklar	832.693.963
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	2.173.597
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(565.315.760)
Ödenmiş sermaye	(165.884.152)
Aktüeryal kazanç/kayıp	205.177
Geçmiş yıl karları/zararları	(88.781.841)
Toplam	15.090.194
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(103.711.820)
Satışların maliyeti (-)	11.242.866
Genel yönetim giderleri (-)	11.413.625
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	5.634.723
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(3.772.714)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(4.688.915)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(942.199)
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	1.855
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	159.213.505
Finansman gelirleri	(124.475)
Finansman giderleri (-)	4.853.966
Dönem vergi gelir/gideri	22.399.196
Toplam	101.519.613
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	116.609.807



27. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (DEVAMI)

	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Finansal tablo kalemleri	
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	(44.652.057)
Stoklar	524.159.186
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	3.729.083
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(408.687.890)
Ödenmiş sermaye	(216.043.090)
Aktüeryal kayıp/kazanç	415.886
Geçmiş yıl karları/zararları	(160.040.491)
Toplam	(301.119.373)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(587.811.740)
Satışların maliyeti (-)	674.996.111
Genel yönetim giderleri (-)	8.768.181
Pazarlama satış ve dağıtım gideri (-)	6.400.131
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(1.674.746)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	2.084.683
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(192.289)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	279.447.716
Finansman gelirleri	(957.225)
Finansman giderleri (-)	1.613.045
Dönem vergi gelir/gideri	15.690.157
Toplam	398.364.024
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	97.244.651

28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosunda yer alan bilgiler, SPK'nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan III-48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	14.532.636	8.835.978
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a)	3.708.909.864	2.973.123.994
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	683.952.704	674.592.173
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		437.830.132	478.454.464
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.3/(p)	4.845.225.336	4.135.006.610
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	295.527.104	428.545.864
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	28.407.649	38.812.666
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23/(f)	8.679.524	15.707.638
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	924.483.883	1.078.163.110
	Diğer Kaynaklar		3.588.127.176	2.573.777.334
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.3/(p)	4.845.225.336	4.135.006.610
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme		
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	16.427.400	8.835.978
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl utulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmede Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28/3(a)	-	-
J	Gayri nakdi Krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyetli Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalanın İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22 (1)	32.075.643	10.014.032



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2025	31.12.2024	Asgari/ Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2 Gayrimenkullar, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a),(b)	76,55%	76,22%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	34,42%	17,52%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkullar, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6 İşletmede Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	35,98%	47,49%	≤ %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	0,34%	0,22%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/ (1)	0,66%	0,25%	≤ %10



Tarih: 24 Kasım 2025

T.C Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığına,

İşbu İzahname'nin bir parçası olan bu raporda (Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Eylül 2025, 2024 ve 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin Finansal Tabloları ve 24 Kasım 2025 tarihinde imzalamış olduğumuz Özel Bağımsız Denetim Raporu'nda) yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of MGI Worldwide



Veysel Ekmen
Sorumlu Denetçi

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski Ünvanı) LUXERA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAT. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.}
30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 30 HAZİRAN 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022
HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu'na:

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Grup") 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait, konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de Dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS"), uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, SPK Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamında ki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Enflasyon muhasebesinin uygulanması 2 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Grup'un fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Grup, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak Grup, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltilmesi için uygulanan prensipler, 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'nun Grup'un raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır, - Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir, - TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, - Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.



Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Stoklar 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Grup'un finansal tablolarında, Stoklar hesabında 3.436.379.085 TL tutarında inşaatı devam eden ve inşaatı tamamlanan gayrimenkuller ve arsalar yer almaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası Dipnot 2'de, stok tutarları, dönem boyunca oluşan stok hareketleri ile ilgili açıklamalar ise Dipnot 8'de yer almaktadır. Stokların Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünün oluşturulması nedeniyle stokların değer düşüklüğü kontrolü, dönem boyunca hesapta meydana gelen stok hareketleri, Grup tarafından stok satışlarından elde edilen hasılat denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Grup yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TFRS'ye uygunluğunun değerlendirilmesi, -Hasılat sürecine ilişkin kontrollerin dizaynı ve uygulanması değerlendirilmiştir. Grup'un satış prosedürleri analiz edilmiştir. -Hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiş işlemlerden seçilen örneklem üzerinden, işlem bazında gelir tutarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle bu işlem detayları karşılaştırılarak test edilmiştir. -Örneklem ile seçilen ticari alacaklar için dış teyit alınması ve finansal tablolar ile uyumunun kontrol edilmesi. -Finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

Kilit denetim konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Dipnot 9 da açıklandığı üzere Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri 30 Eylül 2025 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurumu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme kuruluşu tarafından yapılan değerleme raporu ile gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirilmiştir. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin 30 Eylül 2025 tarihi itibarı ile satın alma gücü esasına göre değeri 1.560.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 2. Ve 9. dipnotta yer almaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması sebebi ile tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. - Değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.



Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyetli ya da mecburiyetli bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez.

Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca meslekî muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

· Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- i. 6102 Sayılı TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 1 Ocak- 30 Eylül 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Grup esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- ii. 6102 Sayılı TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Veysel Ekmen'dir.

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
A Member of MGI Worldwide



Veysel Ekmen
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 24 Kasım 2025

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	4-5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI	7-65
1. GRUBUN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8
3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26
4. FİNANSAL YATIRIMLAR	26
5. FİNANSAL BORÇLANIMLAR	27
6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	28
7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	29
8. STOKLAR	31
9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	33
10. MADDİ DURAN VARLIKLAR	35
11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	37
12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	38
13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	39
14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	40
15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	42
16. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	44
17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	44
18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	45
19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ, DAĞITIM GİDERLERİ (-)	46
20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-)	46
21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)	47
22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)	47
23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ DAHİL)	48
24. PAY BAŞINA KAZANÇ	50
25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	50
26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	52
27. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇTARI/ (KAYIPLARI)NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	64
28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	65

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş

30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
DÖNEN VARLIKLAR		1.151.669.324	1.075.656.125	2.159.294.569	1.340.439.337
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	42.469.030	14.131.670	49.691.931	420.731.437
Finansal Yatırımlar	4	-	5.017.184	16.315.409	287.142.277
Ticari Alacaklar		36.209.663	151.874.660	13.683.356	74.438.640
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	101.699	-	1.901.484	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	36.107.964	151.874.660	11.781.872	74.438.640
Diğer Alacaklar		6.173.258	5.544.305	1.208.176	1.791.596
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	6.173.258	5.544.305	1.208.176	1.791.596
Stoklar	8	740.610.043	729.294.803	1.444.086.423	318.369.921
Peşin Ödenmiş Giderler		182.748.532	12.783.621	334.011.592	129.652.669
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	25	137.727.733	-	186.483.729	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	45.020.799	12.783.621	147.527.863	129.652.669
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		8.013	4.647	29.138	-
Diğer Dönen Varlıklar	16	143.450.785	157.005.235	300.266.544	108.312.797
DURAN VARLIKLAR		4.283.014.646	3.712.928.189	3.310.654.081	2.474.142.572
Finansal Yatırımlar	4	-	-	-	333.514
Diğer Alacaklar	7	890.280	373.926	365.769	203.269
Stoklar	8	2.686.202.601	2.114.970.036	1.501.702.972	528.582.675
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.560.000.000	1.562.852.664	1.773.360.037	1.886.076.485
Maddi Duran Varlıklar	10	30.951.408	28.027.222	22.737.121	30.878.925
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	3.713.801	5.965.535	10.388.462	23.600.353
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	421.247	738.806	1.614.147	1.274.205
Peşin Ödenmiş Giderler	15	835.309	-	485.573	3.193.146
TOPLAM VARLIKLAR		5.434.683.970	4.788.584.314	5.469.948.650	3.814.581.909

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş

30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		860.198.878	853.768.259	1.689.582.665	842.810.748
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	337.813.034	440.337.172	445.026.511	306.813.138
Ticari Borçlar		101.157.066	194.917.067	268.117.136	138.194.188
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	-	114.508.161	99.290	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	101.157.066	80.408.906	268.017.846	138.194.188
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	2.673.013	2.929.004	4.953.705	1.418.335
Diğer Borçlar	7	9.578.481	512.627	50.431.337	7.045.372
Ertelenmiş Gelirler		406.635.753	222.431.738	917.194.481	384.127.159
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	25	8.886.705	8.886.705	8.886.705	8.886.705
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	15	397.749.048	213.545.033	908.307.776	375.240.454
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	23	-	57.238	-	1.126.733
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.341.531	2.583.413	3.859.495	4.085.823
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	411.903	285.050	251.976	125.925
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	1.929.628	2.298.363	3.607.519	3.959.898
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.069.049.344	2.245.211.335	1.876.207.310	1.434.485.515
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	3.490.227	7.516.330	5.332.179	14.112.476
Diğer Borçlar		19.235.469	23.668.015	98.157.871	146.691.974
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	25	19.183.469	23.602.792	68.391.109	139.573.684
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	52.000	65.223	29.766.762	7.118.290
Ertelenmiş Gelirler	15	2.863.553.341	2.043.444.312	1.524.271.941	923.546.662
Uzun Vadeli Karşılıklar		501.987	1.016.549	692.611	893.960
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	501.987	1.016.549	692.611	893.960
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	182.268.320	169.566.129	247.752.708	349.240.443
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		3.929.248.222	3.108.979.594	3.565.789.975	2.277.296.263
ÖZKAYNAKLAR		1.505.435.748	1.679.604.720	1.904.158.675	1.537.285.646
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		860.332.030	1.033.166.393	1.172.170.726	835.832.485
Ödenmiş Sermaye	17	240.000.000	240.000.000	240.000.000	20.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		433.525.823	433.525.823	433.525.823	197.239.039
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Siderler)		(901.630)	(833.062)	(289.818)	(10.508)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	(901.630)	(833.062)	(289.818)	(10.508)
Diğer Yedekler	17	-	-	-	35.241.214
Geçmiş Yıllar Kârları veya Zararları	17	360.473.632	498.934.721	530.885.531	565.695.703
Net Dönem Kârı veya Zararı		(172.765.795)	(138.461.089)	(31.950.810)	17.667.037
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		645.103.718	646.438.327	731.987.949	701.453.161
TOPLAM KAYNAKLAR		5.434.683.970	4.788.584.314	5.469.948.650	3.814.581.909

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kâr veya Zarar Tablosu	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER						
Hâsılât	18	148.834.400	1.753.480.563	1.928.555.588	7.549.566	9.114.662
Satışların maliyeti	18	(117.574.173)	(1.603.844.120)	(1.806.478.968)	(3.268.249)	(5.574.230)
BRÜT KÂR (ZARAR)		31.260.227	149.636.443	122.076.620	4.281.317	3.540.432
Pazarlama giderleri (-)	19	(23.366.384)	(62.725.245)	(77.519.131)	(6.371.543)	(7.151.031)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(15.366.968)	(9.339.017)	(9.757.705)	(12.685.832)	(11.778.176)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	26.460.776	28.997.879	34.124.316	49.888.745	9.248.307
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(121.934.839)	(25.846.693)	(74.053.089)	(47.383.112)	(15.459.857)
ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)		(102.947.188)	80.723.167	(5.123.989)	(12.270.425)	(21.600.325)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	12.255.997	1.334.220	1.782.263	37.425.492	2.524.859
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(2.869.029)	(166.181.745)	(210.507.372)	(112.716.447)	-
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KÂRI (ZARARI)		(93.560.220)	(84.124.358)	(213.854.098)	(87.561.380)	(19.075.466)
Finansman gelirleri	22	2.576.254	9.684.020	17.977.916	74.725.486	37.585.035
Finansman giderleri (-)	22	(174.208.307)	(156.707.891)	(203.388.868)	(64.128.190)	(10.469.044)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	27	139.188.988	60.568.913	97.183.448	(52.088.577)	70.850.035
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI (ZARARI)		(125.903.285)	(170.579.316)	(302.081.602)	(139.052.661)	78.890.560
Sürdürülen faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		(48.197.119)	(46.359.577)	78.070.891	101.417.910	(28.239.169)
- Dönem vergi (gideri) geliri	23	-	-	(57.238)	-	(1.248.573)
- Ertelenmiş vergi (gideri) geliri	23	(48.197.119)	(46.359.577)	78.128.129	101.417.910	(27.040.596)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI (ZARARI)		(174.100.404)	(216.938.893)	(224.010.711)	(37.634.751)	50.601.391
DÖNEM KÂRI (ZARARI)		(174.100.404)	(216.938.893)	(224.010.711)	(37.634.751)	50.601.391
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı						
- Kontrol gücü olmayan paylar		(1.334.609)	(80.422.113)	(85.549.622)	(5.683.941)	32.934.354
- Ana ortaklık payları		(172.765.795)	(136.516.780)	(138.461.089)	(31.950.810)	17.667.037
Pay Başına Kazanç (Zarar)						
- Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç (zarar)		(0,72)	(0,57)	(0,93)	(0,16)	2,53
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU						
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar						
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	14	(97.954)	(307.105)	(776.063)	(349.138)	53.124
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler						
- Ertelenmiş vergi (gideri) geliri	23	29.386	61.421	232.819	69.828	(10.625)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(68.568)	(245.684)	(543.244)	(279.310)	42.499
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(174.168.972)	(217.184.577)	(224.553.955)	(37.914.061)	50.643.890
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı						
- Kontrol gücü olmayan paylar		(1.334.609)	(80.422.113)	(85.549.622)	(5.683.941)	32.934.354
- Ana ortaklık payları		(172.834.363)	(136.762.464)	(139.004.333)	(32.230.120)	17.709.536

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 30 EYLÜL 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihli itibarıyla satın alma gücü paritesi göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Diğer Yedekler	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler				Dönem Net Kâr / Zararı (-)	Ara Ortaklık Payları	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	Geçmiş Yıl Karları / Zararları (-)	Birlikte Kârlar					
1 Ocak 2025 bakiyesi		240.000.000	433.525.823	-	(833.062)	498.934.721	(138.461.089)	1.033.165.393	646.438.327	1.679.604.720		
Transferler		-	-	-	-	(138.461.089)	138.461.089	-	-	-		
Toplam diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(68.568)	-	(172.765.795)	(172.834.363)	(1.334.609)	(174.168.972)		
-Dönem karı (zararı)		-	-	-	-	-	(172.765.795)	(172.765.795)	(1.334.609)	(174.100.404)		
-Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	(68.568)	-	-	(68.568)	-	(68.568)		
30 Eylül 2025 bakiyesi	17	240.000.000	433.525.823	-	(901.630)	360.473.632	(172.765.795)	860.332.030	645.103.718	1.505.435.748		
1 Ocak 2024 bakiyesi	17	240.000.000	433.525.823	-	(289.818)	530.885.531	(31.950.810)	1.172.179.726	731.987.949	1.904.158.675		
Transferler		-	-	-	-	(31.950.810)	31.950.810	-	-	-		
Toplam diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(245.684)	-	(136.516.780)	(136.762.464)	(80.422.113)	(217.184.577)		
-Dönem karı (zararı)		-	-	-	-	-	(136.516.780)	(136.516.780)	(80.422.113)	(216.938.893)		
-Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	(245.684)	-	-	(245.684)	-	(245.684)		
30 Eylül 2024 bakiyesi	17	240.000.000	433.525.823	-	(535.502)	498.934.721	(136.516.780)	1.035.408.262	651.565.836	1.686.974.098		



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 30 EYLÜL 2024 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Aşağıdaki tablo Türkiye Cumhuriyeti Türk Lirası'na ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Diğer Vedicler	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikli Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Geçmiş Yıl Karları / Zararları (-)	Dönem Net Kâr / Zararı (-)	Ana Ortaklık Payları	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2024 bakiyesi	17	240.000.000	433.525.823	-	(289.818)	(31.950.810)	1.172.170.726	731.987.949	1.904.158.675
Transferler		-	-	-	(31.950.810)	31.950.810	-	-	-
Toplam diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(543.244)	(138.461.089)	(139.004.333)	(85.549.622)	(224.553.955)
-Dönem karı (zararı)		-	-	-	-	(138.461.089)	(138.461.089)	(85.549.622)	(224.010.711)
-Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	(543.244)	-	(543.244)	-	(543.244)
31 Aralık 2024 bakiyesi	17	240.000.000	433.525.823	-	(833.062)	(138.461.089)	1.033.166.393	646.438.327	1.679.604.720
1 Ocak 2023 bakiyesi	17	20.000.000	197.239.039	35.241.214	(10.508)	17.667.037	835.832.485	701.453.161	1.537.285.646
Sermaye arttırımı		220.000.000	236.286.784	-	-	-	456.286.784	-	456.286.784
Transferler		-	-	-	-	(17.667.037)	-	-	-
Toplam diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(279.310)	(31.950.810)	(32.250.120)	(5.683.941)	(37.914.061)
-Dönem karı (zararı)		-	-	-	-	(31.950.810)	(31.950.810)	(5.683.941)	(37.634.751)
-Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	(279.310)	-	(279.310)	-	(279.310)
Diğer değişiklikler nedeniyle artış (azalış)		-	-	(35.241.214)	(52.477.209)	-	(87.718.423)	36.218.729	(51.499.694)
31 Aralık 2023 bakiyesi	17	240.000.000	433.525.823	-	(289.818)	(31.950.810)	1.172.170.726	731.987.949	1.904.158.675
1 Ocak 2022 bakiyesi	17	20.000.000	197.239.039	-	(53.007)	10.886.695	782.881.735	668.518.807	1.451.400.542
Transferler		-	-	-	-	(10.886.695)	-	-	-
Toplam diğer kapsamlı gelir		-	-	-	42.459	17.667.037	17.709.536	32.934.354	50.643.890
-Dönem karı (zararı)		-	-	-	-	17.667.037	17.667.037	32.934.354	50.601.391
-Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	42.459	-	42.499	-	42.499
Diğer değişiklikler nedeniyle artış (azalış)		-	-	35.241.214	-	-	35.241.214	-	35.241.214
31 Aralık 2022 bakiyesi	17	20.000.000	197.239.039	35.241.214	(10.508)	17.667.037	835.832.485	701.453.161	1.537.285.646

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.



LÜKERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tablolar ayrı ayrı belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla serim altına giren en küçük birimdir.)

	Net	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		84.186.446	(38.000.233)	(148.725.562)	(992.858.158)	130.189.084
Dönem Karı (Zararı)		(174.100.404)	(226.958.893)	(224.010.711)	(57.634.751)	50.601.501
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(46.395.673)	48.718.354	(75.000.166)	(134.496.524)	4.148.918
Amortisman ve İfa Gideri ile ilgili Düzeltmeler	10, 11, 12	7.387.419	5.591.623	28.975.077	8.936.502	7.742.848
Değer Düşüklüğü (İptali ile ilgili Düzeltmeler)		-	1.394	1.310	169.291	18.439
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali ile ilgili Düzeltmeler)	6	-	1.394	1.310	169.291	18.439
Kayıplar ile ilgili Düzeltmeler		(381.494)	(178.789)	(156.778)	1.324.284	238.415
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlgili Karşılıklar (İptali ile ilgili Düzeltmeler)	14	(279.265)	236.897	71.040	(179.801)	114.420
Para ve/veya Para Karşılıkları (İptali ile ilgili Düzeltmeler)	13	(41.225)	(415.676)	(327.818)	1.504.086	113.905
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili Düzeltmeler		1.852.664	166.181.746	210.507.372	112.716.449	-
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili Diğer Düzeltmeler	6	1.852.664	166.181.746	210.507.372	112.716.449	-
Vergi (Geliri) Gideri ile ilgili Düzeltmeler	23	11.644.954	46.350.576	(78.186.579)	(101.487.731)	27.051.223
Parasal kayıp/kazanç ile ilgili düzeltmeler		(68.868.215)	(149.237.095)	(236.140.568)	(156.154.313)	(30.917.007)
İşletme Sermayesindeki Değişim Öncesi Faaliyet Karı		(220.396.076)	(148.220.689)	(289.010.877)	(172.180.275)	54.745.308
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		304.583.888	110.196.208	150.203.586	(819.572.016)	54.266.891
Finansal Varlıklardaki Azalış (Artış)	4	4.508.858	13.955.012	7.837.105	107.580.795	(815.840.205)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile ilgili Düzeltmeler		98.520.289	(177.065.251)	(161.979.530)	39.356.229	(89.974.754)
İlgili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	25	(101.699)	1.901.484	1.901.483	(1.901.483)	1.581.130
İlgili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	98.621.988	(178.966.735)	(163.881.013)	41.057.712	(81.555.884)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile ilgili Düzeltmeler		(2.154.580)	(618.440)	(5.491.990)	(453.741)	(153.280)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile ilgili Düzeltmeler	8	(582.547.805)	195.193.079	108.524.555	(2.098.836.799)	(719.585.558)
Papir Ödemeli Giderlerdeki Azalış (Artış)	15	(170.809.220)	317.559.244	321.713.554	(201.651.351)	(132.536.938)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile ilgili Düzeltmeler		(69.101.551)	77.990.705	10.480.670	230.096.212	135.702.863
İlgili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	25	(114.508.161)	162.950.210	114.408.872	99.291	(11.918.405)
İlgili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	45.405.610	(84.912.505)	(103.928.202)	229.996.921	147.621.266
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	(255.991)	(1.757.484)	(2.024.702)	3.535.370	(220.409)
Faaliyetler ile ilgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile ilgili Düzeltmeler		3.548.594	(78.784.067)	(89.562.074)	60.048.377	71.473.119
İlgili Taraflara Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	25	(4.355.547)	(26.874.759)	(44.788.317)	(71.182.575)	(18.768.259)
İlgili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	11.903.941	(51.909.308)	(44.771.757)	140.231.952	92.241.418
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Satışmelerinden Doğan Yabancı Dövizler Dönem Karı) Artış (Azalış)	15	1.004.313.044	(360.765.002)	(175.596.374)	1.133.792.601	1.195.513.428
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile ilgili Düzeltmeler		13.554.450	124.538.413	143.296.372	(191.829.686)	(99.102.373)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	16	13.554.450	124.538.413	143.296.372	(191.829.686)	(99.102.373)
Toplam Düzeltmeler		258.284.850	178.938.662	75.285.149	(955.223.407)	59.588.093
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		84.187.812	(38.024.430)	(148.807.291)	(991.702.285)	109.012.200
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	23	(1.366)	24.199	81.729	(1.155.873)	1.177.284
İşletme Faaliyetlerinden Sağlanan Nakit Girişleri/(Çıkışları)		258.284.850	178.938.662	75.285.149	(955.223.407)	59.588.093
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(7.742.312)	(13.985.289)	(28.956.909)	12.077.249	(50.803.634)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	(7.742.312)	(13.985.289)	-	34.648.389	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-	-	(28.956.909)	(22.571.146)	(50.803.634)
Yatırım Faaliyetlerinden Sağlanan Nakit Girişleri/(Çıkışları)		(7.742.312)	(13.985.289)	(28.956.909)	12.077.249	(50.803.634)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(44.612.058)	13.693.673	154.616.997	723.984.809	356.969.838
Pay ve Diğer Ökaymağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	-	-	-	456.286.781	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		(33.963.900)	16.791.341	154.616.997	319.197.710	361.728.591
Kredilerden Nakit Girişleri	5	(33.963.900)	16.791.341	132.841.056	315.747.543	360.905.510
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	5	-	-	21.775.941	3.450.167	823.041
Borç Ödemelerine İlgili Nakit Çıkışları		(10.646.070)	(3.097.668)	-	-	-
Diğer Nakit Girişleri/(Çıkışları)	17	-	-	-	(51.699.685)	95.241.212
Finansman Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Çıkışları		(44.612.058)	13.693.673	154.616.997	723.984.809	356.969.838
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIS)		31.830.104	(38.292.047)	(23.075.474)	(256.796.100)	456.355.633
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/kazanç etkisi		(3.492.744)	(7.350.435)	(12.484.787)	(114.243.406)	(83.849.526)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış) (A+B+C)		28.337.360	(45.642.482)	(35.560.261)	(371.039.506)	372.506.107
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	14.131.679	49.691.931	49.691.931	420.731.637	48.225.310
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	42.469.039	4.049.449	14.131.670	46.691.931	420.731.437

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. GRUBUN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

Genel Bilgi

Luxera Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., (Şirket) 3 Temmuz 2015 tarihinde İstanbul ili Küçükçekmece ilçesinde kurulmuştur. İstanbul Sanayi ve Ticaret odasına 982120 sicil numarası ile kaydolmuştur. Şirket 24 Mayıs 2024 tarihinde tescil edilen esas sözleşme değişikliği ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş ve unvanını Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiştir.

Şirket 23 Mart 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile kısmi bölünme kararı vermiş olup, bölünme yolu ile şirket bünyesinden Luxera İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi unvanlı ayrılarak yeni bir şirket oluşmuştur.

Grup'un ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırımları yapmakta, satın aldığı aralarda gayrimenkul projeleri geliştirmekte, müteahhit firmalara hak ediş ödemeleri veya kat karşılığı anlaşmaları suretiyle inşa ettirdiği yapıların satış ve kiralama yapmaktadır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarı ile, Grup'un personel sayısı 38 kişidir. (31 Aralık 2024: 46 kişi, 31 Aralık 2023: 91 kişi, 31 Aralık 2022: 78 kişi)

Grup'un merkez adresi İstanbul Dünya Ticaret Merkezi EGS Business Park B3 Blok No.10-11 Yeşilköy / İstanbul adresinde bulunmaktadır.

Sermaye Yapısı

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 240.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 240.000.000 adet paydan oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 240.000.000 TL, 31 Aralık 2023: 240.000.000 ve 31 Aralık 2022: 20.000.000 TL olup, her biri sırasıyla 1 TL nominal değerli 240.000.000, 240.000.000 ve 20.000.000 adet paydan oluşmaktadır)

1 Ocak-30 Eylül 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024, 1 Ocak-30 Eylül 2024, 1 Ocak-31 Aralık 2023 ve 1 Ocak-31 Aralık 2022 hesap dönemlerine ait finansal tablolar, 24 Kasım 2025 tarihinde onaylanmıştır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarı ile hazırlanan finansal tablolarda konsolide edilen bağlı ortaklığın bilgileri aşağıdaki gibidir:

Grup, Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi'nin %50'sine sahiptir.

Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi 1 Eylül 2016 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Luxera Moaz'ın ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme ve yatırımdır. Luxera Moaz'ın aktif olan herhangi bir projesi olmamakla beraber ileride geliştirmek amacıyla arsa yatırımları yapmıştır.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Grup, yasal muhasebe kayıtlarını Vergi Mevzuatı'na ve T.C. Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı (Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği)'ne uygun olarak tutmakta ve Türk Lirası cinsinden hazırlamaktadır.

Konsolide finansal tablolar, arsalar, binalar, yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Grup, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Eylül 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki câri ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Grup bu nedenle 31 Aralık 2024, 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolarını da 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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 kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2025	3.367,22	1,000000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,254295
30 Eylül 2024	2.526,16	1,332940
31 Aralık 2023	1.859,38	1,810936
31 Aralık 2022	1.128,45	2,983933

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 ve TMS 2 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, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

2.1.2. Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal tablolar, ana ortaklık Luxera Gayrimenkul Geliştirme Yat. İnş. San. Ve Tic. A.Ş. ve bağlı ortaklıkları Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnş. A.Ş. (hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır) 30 Eylül 2025 tarihinde sonra eren konsolide finansal tablolarını içermektedir. Bağlı ortaklıklar, TFRS 10 "Konsolide Finansal Tablolar" standardına göre kontrolün Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolide edilmekte ve kontrolün Grup'tan çıktığı tarihte konsolide edilen bağlı ortaklıklar arasından çıkarılmaktadır. Grup'un konsolide finansal tablolarının oluşturulmasında yatırım yapılan işletme üzerinde kontrol gücünün olup olmadığının belirlenmesinde aşağıdaki hususlar incelenmektedir:



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

- Grup'un yatırım yapılan işletme üzerinde güce sahip olup olmadığı,
- Grup'un yatırım yaptığı işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kalıp kalmadığını veya bu getirilerde hak sahibi olup olmadığı,
- Grup'un elde edeceği getirilerin miktarını etkilemek için, yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücünü kullanma imkânına sahip olup olmadığı.

Grup'un konsolide finansal tablolarında, Şirket'in ya doğrudan ve / veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi yoluyla; veya oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte ortaklık yapısı nedeniyle kontrol gücüne sahip olduğu ve / veya yatırım yaptığı işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı, bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkanına sahip olduğu durumda, yatırım yaptığı işletmeyi kontrol etme yetkisine ve gücüne sahip olduğu şirketler, bağlı ortaklık olarak değerlendirilir.

Bağlı ortaklıklar tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş, dolayısıyla kayıtlı bağlı ortaklık değerleri, ilgili özkaynakları karşılığında netleştirilmiştir. Bağlı ortaklıkların ana ortaklık dışı hak sahiplerine atfedilen özkaynaklar ve net dönem kârları, konsolide finansal durum tablosu ve konsolide kapsamlı gelir tablosunda kontrol gücü olmayan paylar olarak gösterilmektedir.

Grup, kontrol gücü olmayan paylar ile gerçekleştirdiği hali hazırda kontrol etmekte olduğu ortaklıklara ait hisselerin alış ve satış işlemlerini ana ortağın genişlemesi metodunun kullanılması olarak değerlendirmektedir. Buna bağlı olarak, ana ortaklık dışından ilave hisse alış ve satış işlemlerinde, elde etme maliyeti ile ortaklığın satın alınan payı nispetindeki net varlıklarının kayıtlı değeri arasındaki fark özkaynak içinde muhasebeleştirilir. Diğer bir ifadeyle bir ana ortaklığın bağlı ortaklığındaki sahiplik oranı değişmesine karşın kontrol kaybı olmaması durumunda meydana gelen değişimler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir.

Grup şirketleri arasındaki bakiyeler ve işlemler, şirketler arası kârlar ile gerçekleşmemiş kârlar ve zararlar dahil olmak üzere elimine edilmiştir. Konsolide finansal tablolar benzer durumlardaki işlemler ve olaylar için uygulanan benzer muhasebe prensipleri kullanılarak hazırlanmıştır.

Grup'un mevcut bağlı ortaklıklarının sermaye payındaki değişiklikler

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklar ve ortaklık oranları aşağıda gösterilmiştir:

Bağlı ortaklıklar	Şirket ve bağlı ortaklıklarının oy hakları (%)				Etkin ortaklık oranları (%)			
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Luxera Moaz								
1. Gayrimenkul Geliştirme İnş. A.Ş.	%50,00	%50,00	%50,00	%50,00	%50,00	%50,00	%50,00	%50,00



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1.3. Türkiye muhasebe standartlarına ("TMS") uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmış olup KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.1.4. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup'un ve müşterek faaliyetlerinin finansal tablolarındaki her bir kalem, Grup'un operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Grup'un hem fonksiyonel hem de raporlama para birimi TL'dir.

2.1.5. Netleştirme

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

2.1.6. İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

2.3. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarı ile raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi içerisinde raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide ara dönem finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etki olmamıştır.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulamaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide 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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

UMSK tarafından, Temmuz 2024'te "UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişik", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

- UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – UFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, UFRS 1'de yer alan ifadeler ile UFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: UFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve UFRS 13'e referans eklenmiştir.
- UFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığına, kiracının UFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla UFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: UFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler

UMSK, Aralık 2024'te "Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir.

Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayınlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir.

Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.5.1. Hâsılat

Gayrimenkul satışı

Hâsılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Grup'un kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Hâsılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hâsılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hâsılatın muhasebeleştirilmesi.

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir. Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hâsılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hâsılat olarak finansal tablolarına kaydeder.

2.5.3. Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akış tabloları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları Grup'un faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Vadesi 3 aydan uzun 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır.

2.5.4. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller, yapım aşamasındaki inşaat projeleri ve yatırım amaçlı arsalardan oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Grup, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Günlük hizmet maliyetleri esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları olarak nitelendirilir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akımları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kâr veya zarara kaydedilir.

2.5.8. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

Grup'un çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerde gerçeğe uygun değer belirlenmesini gerektirmektedir. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden Pazar ve maliyet yaklaşımı yöntemine göre seviye 2 ve 3 kapsamındadır.

2.5.9. Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Grup, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta 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.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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. 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 gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını 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. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl kârlarına sınıflandırılır.

Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Ticari alacaklar ve değer düşüklüğü

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Grup kaynaklı ticari alacaklar, makul değerleriyle finansal tablolara kaydedilmekte ve sonraki dönemlerde etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetinden, mevcutsa değer düşüklüğü karşılığı düşülerek değerlendirilmektedir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, etkin faiz oranının etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Ticari borçlar

Ticari borçlar finansal tablolara alındıkları tarihte makul değerleri ile, müteakip dönemde ise indirgenmiş maliyet bedeli üzerinden kaydedilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir. Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

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.

Finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile konsolide finansal tablolarda takip edilirler. Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

2.5.10. Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse başına kazanç, net kârın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur.

2.5.11. Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Grup konsolide finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.5.10. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının konsolide finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.5.12. Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiralayan durumda Grup

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal kiralama işlemleri

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Grup'un aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Konsolide finansal durum tablolarında varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır.

Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır. Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle konsolide kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Kullanım hakkı varlıkları

Kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirilmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- (a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ve
- (c) Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Grup'a devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Grup, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanı tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirilmesine tabidir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5.14. Vergilendirme

Gelir vergisi gideri, câri vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur. Câri vergi Cârî yıl vergi yükümlülüğü, dönem kârının 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, kâr veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Grup'un cârî vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

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 bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kâr elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kâr/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya 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 ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kâr elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cârî vergi varlıklarıyla cârî 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 cârî vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem cârî ve ertelenmiş vergisi

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kâr ya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5.15. Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Grup'un bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır.

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 53.919,68 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL, 31 Aralık 2023: 23.489,83 TL, 31 Aralık 2022: 15.371,40 TL).

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Grup, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki konsolide finansal tablolarda yansıtılmıştır. Tüm aktüeryal kayıp/kazançlar dönem kâr zararında muhasebeleştirilmektedir. Kullanılmamış izin hakları finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

2.5.16. Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların öngörülen teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Avanslar iskontoya tabi tutulmaz.

2.5.17. Borçlanma maliyetleri

Bir özelliikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen genel ve özel amaçlı alınmış borçların maliyetleri, ilgili varlığın maliyetinin bir parçası olarak, bu varlıkları amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli süre boyunca aktifleştirilir. Özelliikli varlıklar amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklardır. Özelliikli varlıklarla ilgili alınmış harcanması beklenen özel amaçlı borçların geçici olarak nemalandırılması ile kazanılan yatırım geliri, aktifleştirme koşullarını sağlayan borçlanma maliyetlerinden düşülür. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilirler.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5.18. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

	Yıl
Taşıtlar	3-5
Demirbaşlar	5-10
Özel maliyetler	5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanı tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış kârı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cârlî dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

2.5.19. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3-15 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir. Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ilerleye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.5.20. Kur değişiminin etkileri

Grup'un finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çerçevede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Grup'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlemin yapıldığı günkü döviz kurlarından TL'ye çevrilmiştir. Bu işlemlerin gerçekleşmesinden ve yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülüklerin dönem sonu döviz kurlarından çevrilmesinden kaynaklanan kur farkı gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	2.287	2.972	114.264	516.568
Banka				
Vadesiz Mevduat	40.631.323	13.752.406	27.339.790	368.497.525
Vadeli Mevduat	1.835.420	-	22.237.877	51.717.344
Pos Alacakları	-	376.292	-	-
Toplam	42.469.030	14.131.670	49.691.931	420.731.437

Vadesi 3 aydan kısa olan vadeli mevduatların ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024 tarihi itibarı Grup'un vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

Dönem	Döviz Cinsi	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
30 Eylül 2025	USD	0,79%	44.200	1.835.420
				1.835.420

Dönem	Döviz Cinsi	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Döviz Tutarı	Endekslenmiş TL Karşılığı
31 Aralık 2023	TL	31,47%	13.017.374	22.237.877
				22.237.877

Dönem	Döviz Cinsi	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Döviz Tutarı	Endekslenmiş TL Karşılığı
31 Aralık 2022	USD	1,60%	926.926	51.717.344
				51.717.344

4. FİNANSAL YATIRIMLAR**Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar**

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hisse senetleri ve yatırım fonları	-	-	-	675.116
Kira sertifikası katılım fonları	-	5.017.184	16.315.409	172.216.395
Kur korumalı mevduatlar	-	-	-	114.250.766
Toplam	-	5.017.184	16.315.409	287.142.277

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Arnavutköy Mağazacılık Yat. Tic. San A.Ş.	-	-	-	333.514
Toplam	-	-	-	333.514



6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)

Ticari alacakların ortalama vadesi 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 60 gündür. (31 Aralık 2024: 150 gün)

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Dönem Başı Bakiye	761.323	1.097.296	1.478.685	2.233.812
Dönem İçindeki Artış	-	1.310	199.889	118.840
Parasal Kayıp / Kazanç	(154.350)	(337.283)	(581.278)	(873.967)
Dönem Sonu Bakiye	606.973	761.323	1.097.296	1.478.685

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari Borçlar	86.907.533	66.584.544	116.432.454	38.845.199
Borç Senetleri	22.793.292	29.656.251	159.048.385	101.464.533
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(8.464.288)	(15.776.453)	(7.557.065)	(3.100.275)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar Toplamı	101.236.537	80.464.342	267.923.774	137.209.457
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Dipnot 25)	-	114.508.161	99.290	-
Toplam Kısa Vadeli Ticari Borçlar	101.236.537	194.972.503	268.023.064	137.209.457

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer Çeşitli Alacaklar	6.098.217	5.481.381	1.153.848	1.700.475
Şüpheli Diğer Alacaklar	17.874.689	15.684.798	-	-
Şüpheli Diğer Alacak Karşılıkları (-)	(17.874.689)	(15.684.798)	-	-
Toplam Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	6.098.217	5.481.381	1.153.848	1.700.475



7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Dönem Başı Bakiye	15.684.798	-	-	-
Dönem İçindeki Artış	-	14.250.775	-	-
Parasal Kayıp / Kazanç	2.189.891	1.434.023	-	-
Dönem Sonu Bakiye	17.874.689	15.684.798	-	-

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen Depozito ve Teminatlar	890.280	373.925	365.769	203.269
Toplam Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	890.280	373.925	365.769	203.269

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek Vergi Ve Fonlar	9.556.288	499.512	44.402.020	7.028.242
Taksitlendirilmiş Borçlar	-	-	5.976.473	-
Diğer Borçlar	20.343	13.115	51.638	6.344
Toplam Kısa Vadeli Diğer Borçlar	9.576.631	512.627	50.430.131	7.034.586

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan Depozito ve Teminatlar	52.000	65.223	29.766.762	7.118.290
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar Toplamı	52.000	65.223	29.766.762	7.118.290
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar Toplamı (Dipnot 25)	12.287.434	15.052.086	56.045.707	81.324.744
Toplam Uzun Vadeli Diğer Borçlar	12.339.434	15.117.309	85.812.469	88.443.034



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)**Kısa Vadeli Ticari Borçlar**

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	86.828.633	66.529.825	116.526.529	39.829.936
Borç senetleri	22.793.292	29.656.251	159.048.381	101.464.527
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(8.464.859)	(15.777.170)	(7.557.064)	(3.100.275)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	101.157.066	80.408.906	268.017.846	138.194.188
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 25)	-	114.508.161	99.290	-
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	101.157.066	194.917.067	268.117.136	138.194.188

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	68.272	-	-	-
Diğer çeşitli alacaklar	6.104.986	5.544.305	1.208.176	1.791.596
Şüpheli diğer alacaklar	16.861.845	15.684.798	-	-
Şüpheli diğer alacak karşılıkları	(16.861.845)	(15.684.798)	-	-
İlişkili olmayan kısa vadeli diğer alacaklar	6.173.258	5.544.305	1.208.176	1.791.596
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 25)	-	-	-	-
Toplam kısa vadeli diğer alacaklar	6.173.258	5.544.305	1.208.176	1.791.596

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Dönem başı bakiye	15.684.798	-	-	-
Dönem içindeki artış	-	14.250.775	-	-
Parasal kayıp kazanç	1.177.047	1.434.023	-	-
Dönem sonu bakiye	16.861.845	15.684.798	-	-



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (devamı)**Uzun Vadeli Diğer Alacaklar**

İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	890.280	373.926	365.769	203.269
Toplam uzun vadeli diğer alacaklar	890.280	373.926	365.769	203.269

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	9.558.138	499.511	44.403.225	7.033.071
Taksitlendirilmiş borçlar	-	-	5.976.473	-
Diğer borçlar	20.343	13.116	51.639	12.301
Toplam kısa vadeli diğer borçlar	9.578.481	512.627	50.431.337	7.045.372

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	52.000	65.223	29.766.762	7.118.290
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar toplamı	52.000	65.223	29.766.762	7.118.290
İlişkili taraflara diğer borçlar toplamı (Dipnot 25)	19.183.469	23.602.792	68.391.109	139.573.684
Toplam uzun vadeli diğer borçlar	19.183.469	23.668.015	98.157.871	146.691.974



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. STOKLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Stoklar				
Tamamlanan projeler	137.825.291	248.746.313	34.858.590	38.126.835
Yapım aşamasındaki projeler	602.784.752	480.548.490	1.409.227.833	278.988.962
Diğer stoklar	-	-	-	1.254.124
Toplam kısa vadeli stoklar	740.610.043	729.294.803	1.444.086.423	318.369.921
Uzun Vadeli Stoklar				
Yapım aşamasındaki projeler	2.447.733.935	1.916.567.303	1.265.772.466	528.582.675
Geliştirilmekte olan projeler ve arsalar	238.468.666	198.402.733	235.930.506	-
Toplam uzun vadeli stoklar	2.686.202.601	2.114.970.036	1.501.702.972	528.582.675
Toplam	3.426.812.644	2.844.264.839	2.945.789.395	846.952.596

30 Eylül tarihi itibarı ile stoklar üzerinde 56.856.187 TL ve 29.150.000 USD inşaat sigortası bulunmaktadır.

Kısa vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<u>Tamamlanan projeler</u>				
Luxera Nevbahar 1	102.966.704	213.887.720	-	-
Luxera Meydan	34.858.587	34.858.593	34.858.590	38.126.835
<u>Yapım aşamasındaki projeler</u>				
Luxera Nevbahar 1	-	-	1.134.643.567	278.988.962
Luxera Bahçeport	602.784.752	480.548.490	274.584.266	-
Diğer stoklar	-	-	-	1.254.124
Toplam	740.610.043	729.294.803	1.444.086.423	318.369.921

Luxera Meydan

İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 3408 Ada 8 No'lu Parselde bulunan 8 adet dükkânın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda 78.800.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Nevbahar 1

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1906 Ada 3 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede şirket payına düşen 98 adet daireden 84 adedi alıcılara teslim edilmiş olup, kalan 10 adedi stoklarda izlenmeye devam etmektedir. Proje büyük ölçüde tamamlanmış olduğundan 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla "Tamamlanan projeler" olarak gösterilmiştir. 30 Eylül 2025 değerlendirme raporunda 127.450.000 TL olarak tespit edilmiştir.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. STOKLAR (devamı)**Luxera Bahçeport**

İstanbul İli Arnavutköy İlçesi Bolluca Mahallesi 7°60 Ada 13 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 62 adet daire ve 21 adet dükkân bulunmaktadır. Projede Şirket payına düşen hakların 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda 825.700.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Uzun vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yapım Aşamasındaki Projeler				
Luxera Bahçeport	-	-	-	24.091.254
Luxera Towers	1.888.144.338	1.566.373.834	1.212.288.835	502.574.531
Luxera Nevbahar 2	478.263.895	284.571.301	50.815.053	1.916.890
Luxera Nevbahar 3	2.739.817	2.688.814	2.668.578	-
Luxera Nevbahar 4	63.007.691	62.933.354	-	-
Topkapı	15.562.208	-	-	-
Sultanbeyli	15.986	-	-	-
Geliştirilmekte Olan Projeler ve Arsalar				
Luxera Nevbahar 4	-	-	62.896.813	-
Başakşehir Arsaları	238.468.666	198.402.733	173.033.693	-
Toplam Uzun Vadeli Stoklar	2.686.202.601	2.114.970.036	1.501.702.972	528.582.675

Luxera Towers

İstanbul İli Bağcılar İlçesi Bağlar Mahallesi 3206 Ada 13 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 194 adet daire ve 46 adet dükkân bulunmaktadır. Projede Şirket payına düşen hakların 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda 2.148.200.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Nevbahar Life (2)

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1914 Ada 1 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 82 adet daire ve 14 adet dükkân bulunmaktadır. Projede Şirket payına düşen hakların 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda 573.100.000 TL olarak tespit edilmiştir.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. STOKLAR (devamı)

Luxera Topkapı

Şirket İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 Ada 75 Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesi planlanan projede ilgili sözleşme uyarınca inşa edilecek yapıların %50'si Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 750.200.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Nevbahar Cadde (3)

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Şamlar Mahallesi 130 Ada 4 ve 5 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesi planlanan projede ilgili sözleşme uyarınca inşa edilecek yapıların %54'ü Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 84.300.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Nevbahar Suites (4)

Şirket İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1828 Ada 2 No'lu Parselde Şirket %19,6 oranında hissedar olup aynı zamanda diğer hissedarlar ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalamış durumdadır. Sözleşmeye konu hisseler için paylaşım oranı %50-%50 olup, sahip olduğu arsa payı da dikkate alındığında inşa edilecek yapıların toplam %59,8'i Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 272.700.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Başakşehir Arsaları

Şirket İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1875 Ada 3 ve 5 No'lu Parseller, 1922 Ada 1 parsel ve 1953 Ada 1 parselde muhtelif oranlarda hisse sahibidir. Söz konusu arsa hisselerinin 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 398.850.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Sultanbeyli

Şirket İstanbul İli Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 Ada 32 Nolu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesi planlanan projede ilgili sözleşme uyarınca inşa edilecek yapıların %65'i Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 522.700.000 TL olarak tespit edilmiştir.

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız değerleme şirketi olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Bu değerleme şirketi, SPK'nın belirlediği akredite bağımsız değerleme kuruluşudur ve uygun nitelikte ve benzer bölgelerin değerlemesinde yeterli tecrübeye sahiptir.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	1 Ocak 2025	Değerleme Farkı	30 Eylül 2025
Arsalar	1.562.852.664	(2.852.664)	1.560.000.000
Toplam	1.562.852.664	(2.852.664)	1.560.000.000
	1 Ocak 2024	Değerleme Farkı	31 Aralık 2024
Arsalar	1.773.360.037	(210.507.373)	1.562.852.664
Toplam	1.773.360.037	(210.507.373)	1.562.852.664
	1 Ocak 2023	Değerleme Farkı	31 Aralık 2023
Arsalar	1.886.076.485	(112.716.448)	1.773.360.037
Toplam	1.886.076.485	(112.716.448)	1.773.360.037
	1 Ocak 2022	Değerleme Farkı	31 Aralık 2022
Arsalar	1.886.076.485	-	1.886.076.485
Toplam	1.886.076.485	-	1.886.076.485

Gerçeğe uygun değer tahmini

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki gibidir:

- Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan arsaların gerçeğe uygun değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Nev'i	Açıklama	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Arsa	Arnavutköy Arsa (*)	1.560.000.000	1.562.852.664	1.773.360.037	1.886.076.485
Toplam		1.560.000.000	1.562.852.664	1.773.360.037	1.886.076.485

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleriyle hesaplanmış olup, farklı yöntemlerle bulunan değerlerin birbirine yakın ve tutarlı olduğu tespit edilerek emsal karşılaştırma yöntemiyle nihai değere karar verilmiştir.

(*) Arnavutköy Arsa

İstanbul İli Arnavutköy İlçesi Taşoluk Mahallesi 6656 Ada1 Parselde bulunan, Proje amaçlı tutulan arsanın Pazar değerinin tespiti amacıyla Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 30 Eylül 2025 tarihli değerlendirme raporunda gerçeğe uygun değeri 1.560.000.000 TL olduğu tespit edilmiştir.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Maliyet	1 Ocak 2025	Girışler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Taşıtlar	14.520.779	3.616.622	(4.921.337)	13.216.064
Demirbaşlar	21.650.220	1.986.569	-	23.636.789
Özel maliyetler	1.516.009	5.873.786	-	7.389.795
Diğer sabit kıymetler	1.204.315	-	-	1.204.315
Toplam	38.891.323	11.476.977	(4.921.337)	45.446.963

Birikmiş Amortisman (-)

Taşıtlar	1.910.179	1.551.037	(251.874)	3.209.342
Demirbaşlar	7.679.371	1.916.972	-	9.596.343
Özel maliyetler	637.521	274.709	-	912.230
Diğer sabit kıymetler	637.030	140.610	-	777.640
Toplam	10.864.101	3.883.328	(251.874)	14.495.555

Net Defter Değeri	28.027.222	30.951.408
--------------------------	-------------------	-------------------

Maliyet	1 Ocak 2024	Girışler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2024
Taşıtlar	5.218.250	23.012.945	(13.710.416)	-	14.520.779
Demirbaşlar	21.170.572	211.172	-	268.476	21.650.220
Özel maliyetler	1.516.009	-	-	-	1.516.009
Diğer sabit kıymetler	1.204.315	-	-	-	1.204.315
Toplam	29.109.146	23.224.117	(13.710.416)	268.476	38.891.323

Birikmiş Amortisman (-)

Taşıtlar	425.536	3.217.972	(1.733.329)	-	1.910.179
Demirbaşlar	5.186.310	2.493.061	-	-	7.679.371
Özel maliyetler	391.537	245.984	-	-	637.521
Diğer sabit kıymetler	368.642	268.388	-	-	637.030
Toplam	6.372.025	6.225.405	(1.733.329)	-	10.864.101

Net Defter Değeri	22.737.121	28.027.222
--------------------------	-------------------	-------------------



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maliyet	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Taşıtlar	-	5.451.358	(233.108)	5.218.250
Demirbaşlar ⁽¹⁾	36.106.444	20.138.402	(35.074.274)	21.170.572
Özel maliyetler	1.329.459	186.550	-	1.516.009
Diğer sabit kıymetler	1.204.315	-	-	1.204.315
Toplam	38.640.218	25.776.310	(35.307.382)	29.109.146

Birikmiş Amortisman (-)

Taşıtlar	-	460.504	(34.968)	425.536
Demirbaşlar	7.350.122	4.316.861	(6.480.673)	5.186.310
Özel maliyetler	283.394	108.143	-	391.537
Diğer sabit kıymetler	127.777	240.865	-	368.642
Toplam	7.761.293	5.126.373	(6.515.641)	6.372.025

Net Defter Değeri	30.878.925			22.737.121
--------------------------	-------------------	--	--	-------------------

Maliyet	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Demirbaşlar	8.839.350	35.037.775	(7.770.681)	36.106.444
Özel maliyetler	-	1.329.459	-	1.329.459
Diğer sabit kıymetler	-	1.204.315	-	1.204.315
Toplam	8.839.350	37.571.549	(7.770.681)	38.640.218

Birikmiş Amortisman (-)

Demirbaşlar	4.911.593	2.997.584	(559.055)	7.350.122
Özel maliyetler	-	283.394	-	283.394
Diğer sabit kıymetler	-	127.777	-	127.777
Toplam	4.911.593	3.408.755	(559.055)	7.761.293

Net Defter Değeri	3.927.757			30.878.925
--------------------------	------------------	--	--	-------------------



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Maliyet	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Haklar	1.677.674	-	-	1.677.674
Diğer	1.224.683	286.398	-	1.511.081
Toplam	2.902.357	286.398	-	3.188.755

Birikmiş Amortisman (-)				
Haklar	1.072.562	317.350	-	1.389.912
Diğer	1.090.989	286.607	-	1.377.596
Toplam	2.163.551	603.957	-	2.767.508

Net Defter Değeri	738.806		-	421.247
--------------------------	----------------	--	----------	----------------

Maliyet	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Haklar	1.601.140	76.534	-	1.677.674
Diğer	1.224.683	-	-	1.224.683
Toplam	2.825.823	76.534	-	2.902.357

Birikmiş Amortisman (-)				
Haklar	528.875	543.687	-	1.072.562
Diğer	682.801	408.188	-	1.090.989
Toplam	1.211.676	951.875	-	2.163.551

Net Defter Değeri	1.614.147			738.806
--------------------------	------------------	--	--	----------------

Maliyet	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Haklar	779.453	821.687	-	1.601.140
Diğer	1.224.683	-	-	1.224.683
Toplam	2.004.136	821.687	-	2.825.823

Birikmiş Amortisman (-)				
Haklar	297.932	230.943	-	528.875
Diğer	431.999	250.802	-	682.801
Toplam	729.931	481.745	-	1.211.676

Net Defter Değeri	1.274.205			1.614.147
--------------------------	------------------	--	--	------------------



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maliyet	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Haklar	-	779.453	-	779.453
Diğer	-	1.224.683	-	1.224.683
Toplam	-	2.004.136	-	2.004.136
Birikmiş Amortisman (-)				
Haklar	-	297.932	-	297.932
Diğer	-	431.999	-	431.999
Toplam	-	729.931	-	729.931
Net Defter Değeri	-			1.274.205

12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Maliyet	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Binalar	5.972.916	-	-	5.972.916
Taşıtlar	11.880.751	551.433	-	12.432.184
Toplam	17.853.667	551.433	-	18.405.100

Birikmiş Amortisman (-)				
Binalar	2.931.053	683.688	-	3.614.741
Taşıtlar	8.957.079	2.119.479	-	11.076.558
Toplam	11.888.132	2.803.167	-	14.691.299

Net Defter Değeri	5.965.535			3.713.801
--------------------------	------------------	--	--	------------------

Maliyet	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Binalar	5.972.916	-	-	5.972.916
Taşıtlar	12.562.752	376.156	(1.058.157)	11.880.751
Toplam	18.535.668	376.156	(1.058.157)	17.853.667

Birikmiş Amortisman (-)				
Binalar	1.958.260	972.793	-	2.931.053
Taşıtlar	6.188.946	3.826.292	(1.058.159)	8.957.079
Toplam	8.147.206	4.799.085	(1.058.159)	11.888.132

Net Defter Değeri	10.388.462			5.965.535
--------------------------	-------------------	--	--	------------------



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI (devamı)

Maliyet	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Binalar	16.047.846	-	(10.074.930)	5.972.916
Taşıtlar	14.355.813	3.259.414	(5.052.475)	12.562.752
Toplam	30.403.659	3.259.414	(15.127.405)	18.535.668

Birikmiş Amortisman (-)				
Binalar	2.871.924	1.027.713	(1.941.377)	1.958.260
Taşıtlar	3.931.382	3.754.841	(1.497.277)	6.188.946
Toplam	6.803.306	4.782.554	(3.438.654)	8.147.206

Net Defter Değeri	23.600.353			10.388.462
--------------------------	-------------------	--	--	-------------------

Maliyet	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Binalar	7.564.888	8.482.958	-	16.047.846
Taşıtlar	3.401.918	10.953.895	-	14.355.813
Toplam	10.966.806	19.436.853	-	30.403.659

Birikmiş Amortisman (-)				
Binalar	1.432.699	1.439.225	-	2.871.924
Taşıtlar	367.775	3.563.607	-	3.931.382
Toplam	1.800.474	5.002.832	-	6.803.306

Net Defter Değeri	9.166.332			23.600.353
--------------------------	------------------	--	--	-------------------

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli borç karşılıkları:	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dava karşılıkları ^(*)	1.929.628	2.298.363	3.607.519	3.959.898
Toplam	1.929.628	2.298.363	3.607.519	3.959.898

^(*) Grup, davalar için hukuk müşavirlerinin görüşüne göre kaybetme ihtimali olan davaları için, icraların da tümüne karşılık ayırmaktadır.

Dava Karşılıkları	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Dönem başı karşılık	2.298.363	3.607.519	3.959.898	6.343.912
Dönem içerisinde ayrılan / iptal edilen karşılık	97.235	(200.286)	1.204.274	98.007
Parasal kayıp / (kazanç)	(465.970)	(1.108.870)	(1.556.653)	(2.482.021)
Dönem sonu karşılık	1.929.628	2.298.363	3.607.519	3.959.898



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Verilen Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen teminat mektupları	142.293.810	144.304.426	126.168.258	1.394.379.649
Verilen teminat senetleri	209.000.000	262.147.839	88.735.912	146.212.752
Verilen ipotekler	336.197.500	415.639.161	834.841.948	17.903.602
Toplam	687.491.310	822.091.426	1.049.746.118	1.558.496.003

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	687.491.310	822.091.426	1.049.746.118	1.558.496.003
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
İ. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Toplam	687.491.310	822.091.426	1.049.746.118	1.558.496.003

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	2.045.077	2.156.261	2.784.482	81.924
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	-	-	-	176.810
Ödenecek vergi borçları	627.936	772.743	2.169.223	1.159.601
Toplam	2.673.013	2.929.004	4.953.705	1.418.335

Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılıkları**İzin Karşılığı**

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmayan izin hakları	411.903	285.050	251.976	125.925
Toplam	411.903	285.050	251.976	125.925



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

Dönem içindeki kullanılmayan izin karşılığının hareketleri aşağıda açıklanmıştır.

İzin Karşılıkları	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
1 Ocak bakiyesi	285.050	251.976	125.925	-
Dönem içerisindeki artış	184.645	110.526	175.551	125.925
Parasal kayıp / (kazanç)	(57.792)	(77.452)	(49.500)	-
Dönem sonu bakiyesi	411.903	285.050	251.976	125.925

Kıdem Tazminatı Karşılığı

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	501.987	1.016.549	692.611	893.960
Toplam	501.987	1.016.549	692.611	893.960

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 53.919,68 TL ile sınırlandırılmıştır. (31 Aralık 2024: 41.828,42, 31 Aralık 2023 23.489,83 TL, 31 Aralık 2022: 19.982,83 TL)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Grup'un yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Bilanço tarihindeki karşılıklar, yaklaşık %0,57 (31 Aralık 2024: %0,57, 31 Aralık 2023: %0,57, 31 Aralık 2022: %9,65) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmektedir.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutorlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.016.549	692.611	893.960	863.002
Hizmet maliyeti	147.676	348.800	255.098	418.445
Faiz maliyeti	10.028	35.306	23.237	35.963
Ödemeler	(564.126)	(178.230)	(521.005)	(87.449)
Aktüeryal kayıp / kazanç	97.954	776.063	349.138	(53.124)
Parasal kayıp / (kazanç)	(206.094)	(658.001)	(307.817)	(282.877)
Toplam	501.987	1.016.549	692.611	893.960

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin ödenmiş giderler, Grup'un devam eden projeleri kapsamında tedarikçilere ödenen iş avanslarından, peşin ödenmiş sigorta giderlerinden ve proje kapsamında gelir payı giderlerinden oluşmaktadır. Peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen sipariş avansları	44.862.999	7.465.793	143.211.368	129.411.372
Gelecek aylara ait giderler	157.800	5.317.828	4.316.495	241.297
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	45.020.799	12.783.621	147.527.863	129.652.669
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Dipnot 25)	137.727.733	-	186.483.729	-
Toplam kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	182.748.532	12.783.621	334.011.592	129.652.669
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait giderler	835.309	-	485.573	3.193.146
Toplam uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	835.309	-	485.573	3.193.146



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (devamı)

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları ^(*)	397.749.048	213.545.033	908.307.776	375.240.454
Toplam	397.749.048	213.545.033	908.307.776	375.240.454
İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler (Dipnot 25)	8.886.705	8.886.705	8.886.705	8.886.705
Toplam kısa vadeli ertelenmiş gelirler	406.635.753	222.431.738	917.194.481	384.127.159
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları ^(*)	2.863.553.341	2.043.444.312	1.524.271.941	923.546.662
Toplam uzun vadeli ertelenmiş gelirler	2.863.553.341	2.043.444.312	1.524.271.941	923.546.662

^(*) Grup'un tamamlanmış ve yapım aşamasındaki inşaat projelerinin satışlardan tahsil edilen avans tutarlarını ifade etmektedir.

Kısa vadeli alınan sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Luxera Bahçeport Projesi için alınan avanslar	325.726.372	166.464.600	43.688.455	-
Nevbahar Projesi için alınan avanslar	-	-	851.384.533	384.097.323
Alınan diğer avanslar	80.909.381	55.957.138	22.121.493	29.836
Toplam	406.635.753	222.431.738	917.194.481	384.127.159

Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Luxera Bahçeport Projesi için alınan avanslar	-	-	-	115.209
Luxera Towers Projesi için alınan avanslar	2.524.003.457	1.968.653.819	1.515.008.649	923.431.453
Nevbahar 2 Projesi için alınan avanslar	339.549.884	73.786.266	2.019.544	-
Alınan diğer avanslar	-	1.004.227	7.243.748	-
Toplam	2.863.553.341	2.043.444.312	1.524.271.941	923.546.662



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

16. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Dİğer Dönen Varlıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	140.009.313	156.828.310	294.008.543	108.000.463
İş avansları	86.761	89.124	193.088	72.224
Personel avansları	476	87.801	90.553	240.110
İndirilecek KDV	-	-	5.976.360	-
Diğer KDV	3.354.235	-	-	-
Toplam	143.450.785	157.005.235	300.268.544	108.312.797

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**Ödenmiş Sermaye**

Grup'un çıkarılmış sermayesi 240.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 240.000.000 adet paydan oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 240.000.000 TL, 31 Aralık 2023: 240.000.000 TL, 31 Aralık 2022: 20.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 240.000.000, 240.000.000 ve 20.000.000 adet paydan oluşmaktadır)

Grup'un 22 Ağustos 2023 Tarihli Genel Kurul Kararı'nın Beyoğlu 1. Noterliğinin 23 Ağustos 2023 tarih 9672 sayılı ile tasdiki ile, 150.000.000 TL'ye artırılmasına karar verilmiştir.

Şirket'in 21 Aralık 2023 Tarihli Genel Kurul Kararı ile sermayenin 90.000.000 TL artırılmasına karar verilmiştir. Bu artışın 4.085.582 TL tutarındaki kısmı birikmiş karlardan kalan kısmı nakit olarak karşılanmıştır. Sermaye artırımını 28 Aralık 2023 tarihinde ilan edilmiştir.

Grup'un 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarı ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)
Şov Yapı Gayrimenkul Geliştirme Yat. İnş. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	5.666.668	28,33%
İkon Gayrimenkul Geliştirme Mühendislik Ltd. Şti.	-	-	-	-	-	-	5.666.666	28,33%
TMI Gayrimenkul ve Yapı San Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	5.666.666	28,33%
Mos İnşaat Turizm Eğitim Tic. Ltd. Şti.	-	-	-	-	-	-	3.000.000	15,00%
Ramazan Taş	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%	68.000.000	30,03%	-	-
Emad Ragab	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%	68.000.000	30,03%	-	-
Cemal Süleyman	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%	68.000.000	30,03%	-	-
Ali Khalil	36.000.000	15,00%	36.000.000	15,00%	36.000.000	15,90%	-	-
Toplam sermaye	240.000.000	100%	240.000.000	100%	240.000.000	106%	20.000.000	100%



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)**Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Grup sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem kârının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan kârın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

Kâr Yedekleri	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer yedekler	-	-	-	35.241.214
Toplam	-	-	-	35.241.214

Birikmiş Kârlar / (Zararlar) ile Dönem Net Kârı Zararı

Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Geçmiş yıllar kârları/zararları	360.473.632	498.934.721	530.885.531	565.695.703
Toplam	360.473.632	498.934.721	530.885.531	565.695.703

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	(901.630)	(833.062)	(289.818)	(10.508)
Toplam	(901.630)	(833.062)	(289.818)	(10.508)

18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Satış gelirleri					
-Luxera Nevbahar 1 satışları	148.834.400	1.753.480.563	1.928.555.588	-	-
-Meydan satışları	-	-	-	7.549.566	-
-Güneşli satışları	-	-	-	-	8.952.625
Diğer gelirler	-	-	-	-	162.037
Net satışlar	148.834.400	1.753.480.563	1.928.555.588	7.549.566	9.114.662

Satışların maliyeti

-Luxera Nevbahar 1 maliyetleri	(117.574.173)	(1.603.844.120)	(1.806.478.968)	-	-
-Meydan maliyetleri	-	-	-	(3.268.249)	-
-Güneşli maliyetleri	-	-	-	-	(5.574.230)
Satışların maliyeti	(117.574.173)	(1.603.844.120)	(1.806.478.968)	(3.268.249)	(5.574.230)

Brüt kâr	31.260.227	149.636.443	122.076.620	4.281.317	3.540.432
-----------------	-------------------	--------------------	--------------------	------------------	------------------



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ, DAĞITIM GİDERLERİ (-)

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	23.366.384	62.725.245	77.519.131	6.371.543	7.151.031
Genel yönetim giderleri	15.366.968	9.339.017	9.757.705	12.685.832	11.778.176
Toplam	38.733.352	72.064.262	87.276.836	19.057.375	18.929.207

Pazarlama, satış ve dağıtım giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Komisyon giderleri ^(*)	10.205.989	-	52.211.319	-	5.466.780
Reklam ve tanıtım giderleri	10.706.292	59.037.572	8.795.813	3.314.175	1.470.952
Kira gideri	850.730	2.043.560	2.323.170	2.185.119	133.856
Amortisman ve itfa payı giderleri	1.603.373	1.458.188	5.412.838	872.249	-
Diğer giderler	-	185.925	8.775.991	-	79.443
Toplam	23.366.384	62.725.245	77.519.131	6.371.543	7.151.031

(*) 1 Ocak – 30 Eylül 2025 döneminde komisyon giderleri Luxera Nevbahar 1 konut satışlarına ait giderlerden oluşmaktadır.

Genel yönetim giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Amortisman gideri	5.784.047	7.596.372	6.563.525	9.518.422	9.141.520
Personel giderleri	583.877	612.989	-	-	-
Diğer giderler	8.999.044	1.129.656	3.194.180	3.167.410	2.636.656
Toplam	15.366.968	9.339.017	9.757.705	12.685.832	11.778.176

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Yansıtma gelirleri	17.443.364	21.222.354	15.811.997	39.947.395	3.804.905
Ertelenmiş finansman gelirleri	5.910.803	4.631.640	11.845.757	5.678.342	3.106.848
Şüpheli ticari alacak karşılık iptalleri	397.304	1.057.749	79.039	1.436.642	51.431
Teşvik gelirleri	481.436	-	60.567	-	-
Kira gelirleri	1.949.658	1.703.657	2.235.426	781.259	20.093
Konusu kalmayan dava karşılıkları	-	212.844	200.286	-	-
Diğer gelirler	278.211	169.435	3.891.244	2.045.107	2.265.030
Toplam	26.460.776	28.997.679	34.124.316	49.888.745	9.248.307



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (devamı)

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Biten projelerle ilgili giderler	110.155.300	-	-	-	6.622.118
Ertelenmiş finansman giderleri	8.099.576	1.364.441	30.638	12.520	1.063.108
Sabit kıymet satış zararları	578.370	-	-	-	-
Dava karşılıkları	97.235	-	-	1.204.273	98.007
Yansıtma giderleri	-	10.930.434	32.273.064	39.947.395	3.804.905
Karşılık giderleri	-	-	15.684.798	-	-
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	-	1.394	3.511.044	196.350	97.495
Diğer giderler	3.004.258	13.550.424	22.553.545	6.022.574	3.774.224
Toplam	121.934.839	25.846.693	74.053.089	47.383.112	15.459.857

21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Yatırım fonu ve hisse senedi değerleme gelirleri	-	-	-	-	182.765
Menkul kıymet satış geliri	12.255.997	1.334.220	1.782.263	3.437.633	408.973
Kur korumalı mevduat geliri	-	-	-	33.987.859	1.933.121
Toplam	12.255.997	1.334.220	1.782.263	37.425.492	2.524.859

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme giderleri	2.852.664	166.181.745	210.507.372	112.716.447	-
Menkul kıymet satış zararları	16.365	-	-	-	-
Toplam	2.869.029	166.181.745	210.507.372	112.716.447	-

22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Finansman Gelirleri	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Kur farkı gelirleri	2.643.460	8.968.826	17.256.237	54.483.178	29.531.517
Faiz gelirleri	32.794	715.194	721.679	20.242.308	8.053.518
Toplam	2.676.254	9.684.020	17.977.916	74.725.486	37.585.035

Finansman Giderleri (-)	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Kredi faiz giderleri	98.701.645	152.323.967	193.451.077	55.852.720	6.247.515
Kur farkı giderleri	74.600.119	2.520.570	7.686.212	2.897.021	1.794.409
Faaliyet kiralaması faiz giderleri	906.543	1.863.354	2.251.579	4.562.982	2.314.134
Leasing faiz giderleri	-	-	-	709.377	17.452
Diğer finansman giderleri	-	-	-	106.090	95.534
Toplam	174.208.307	156.707.891	203.388.868	64.128.190	10.469.044



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ DAHİL)

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri muhasebeleşirmektedir.

Şirket, önceki ara dönemlerde Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre gelirleri kurumlar vergisinden istisna olduğundan ertelenen vergi hesaplaması yapmamıştır. Ancak vergi mevzuatında yaşanan ve yukarıda detayları belirtilen değişiklikler sonrasında Şirket, cari dönemde ertelenen vergi hesaplamasını gerçekleştirerek finansal tablolarında kayda almıştır. Bu hesaplamada kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 30 Eylül 2025 dönemi ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kar veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/ (gideri) kalemi altında raporlanacaktır.

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait konsolide gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem karı vergi yükümlülükleri karşılığı	-	57.238	-	1.248.573
Peşin ödenen vergi ve fonlar	-	-	-	(121.840)
Toplam	-	57.238	-	1.126.733

Câri vergi yükümlülüğü	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Câri dönem kurumlar vergisi karşılığı	-	-	(57.238)	-	(1.248.573)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(48.197.119)	(46.359.577)	78.128.129	101.417.910	(27.040.596)
Vergi gideri	(48.197.119)	(46.359.577)	78.070.891	101.417.910	(28.289.169)



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ertelenen vergiye konu olan geçici farklar ve hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğünün dağılımı aşağıda özetlenmiştir:

	30 Eylül 2025			31 Aralık 2024			31 Aralık 2023			31 Aralık 2022		
Ertelemiş vergi varlıkları/yükümlülükleri	Toplam Geçici Farklar	Ertelemiş Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelemiş Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelemiş Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelemiş Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelemiş Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelemiş Vergi
Ertelemiş gelirler ilgili yapılan düzeltmeler	575.308.246	202.592.474	253.129.320	75.938.797	254.014.970	63.503.743	105.493.315	24.253.464	105.493.315	24.253.464	105.493.315	24.253.464
Dava karşılığı	1.929.628	578.888	2.298.362	689.509	3.607.518	901.889	3.959.898	910.776	3.959.898	910.776	3.959.898	910.776
Şüpheli olacak karşılığı	606.973	182.092	761.323	228.396	1.097.296	274.324	1.478.686	340.099	1.478.686	340.099	1.478.686	340.099
Kideme tazminatı karşılığı	501.987	144.212	1.016.549	296.957	461.591	120.398	691.512	159.047	691.512	159.047	691.512	159.047
İzin karşılığı	411.903	123.571	285.050	85.515	251.975	62.995	125.925	28.964	125.925	28.964	125.925	28.964
Ertelemiş finansman geliri/gideri	(385.465)	(115.639)	10.061.223	3.018.404	(7.544.544)	(1.886.136)	(3.100.276)	(713.065)	(3.100.276)	(713.065)	(3.100.276)	(713.065)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki fark	(11.763.227)	(3.528.969)	(8.224.695)	(2.467.408)	(11.846.501)	(2.961.627)	(7.065.563)	(1.625.077)	(7.065.563)	(1.625.077)	(7.065.563)	(1.625.077)
Stok maliyet düzeltmeleri	(468.612.738)	(140.583.822)	(31.264.084)	(9.379.125)	(57.049.887)	(14.262.473)	(113.413.173)	(26.085.032)	(113.413.173)	(26.085.032)	(113.413.173)	(26.085.032)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki fark	(1.034.034.879)	(257.874.083)	(1.418.311.025)	(260.551.601)	(1.286.670.327)	(296.667.581)	(1.740.544.995)	(348.108.999)	(1.740.544.995)	(348.108.999)	(1.740.544.995)	(348.108.999)
Kredi etkin faiz düzeltmesi	-	-	3.789.690	1.136.906	-	-	-	-	-	-	-	-
Faaliyet kiralama konusu düzeltmeler	-	-	2.034.869	610.460	14.888.552	3.722.137	2.631.877	605.134	2.631.877	605.134	2.631.877	605.134
Diğer	54.043.181	16.212.956	69.423.877	20.827.161	(2.241.477)	(560.366)	5.261.150	984.046	5.261.150	984.046	5.261.150	984.046
Ertelemiş vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	(781.994.391)	(182.268.320)	(1.114.999.541)	(169.566.129)	(991.010.834)	(247.752.708)	(1.744.481.644)	(349.240.443)	(1.744.481.644)	(349.240.443)	(1.744.481.644)	(349.240.443)



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)

Ertelenmiş vergi gelir / (gideri) hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ertelenmiş vergi dönem farkı	(48.167.733)	78.303.710	101.487.738	(28.299.794)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıplanndan mahsup edilen tutar	(29.386)	(232.819)	(69.828)	10.625
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(48.197.119)	78.070.891	101.417.910	(28.289.169)

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Net dönem kârı / zararı	(174.100.404)	(216.938.893)	(224.010.711)	(37.634.751)	50.601.391
Hisse adedi	240.000.000	240.000.000	240.000.000	240.000.000	20.000.000
Hisse başına kâr / zarar	(0,7254)	(0,9039)	(0,9334)	(0,1568)	2,5301

Hisse başına kâr hesaplamaları, bu rapor kapsamında verilen gelir tablosundaki net dönem kârının iştirak edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Arnavutköy Mağazacılık Yatırım Tic. A.Ş.	101.699	-	-	-
Safir Eğitim Öğretim Danış. A.Ş.	-	-	1.901.484	-
Toplam	101.699	-	1.901.484	-

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Luxera İnşaat San Ticaret A.Ş.	-	114.534.318	99.290	-
Ertelenmiş finansman geliri (-)	-	(26.157)	-	-
Toplam	-	114.508.161	99.290	-



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Grup'un ticari ilişkiye dayanmayan ilişkili taraflara uzun vadeli ticari olmayan borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Cemal Süleyman	6.368.406	7.859.339	10.231.827	-
Ramazan Taş	5.825.763	6.951.249	11.287.556	-
Ali Khalil	4.627.349	5.804.065	40.824.139	-
Emad Ragab	2.361.951	2.988.139	6.047.587	-
Grand Doha İnşaat Gayrimenkul Tic. Ltd. Şti.	-	-	-	58.248.940
Şov Yapı Gayrimenkul Geliştirme Yat. İnş. A.Ş.	-	-	-	23.042.015
Icon Gayrimenkul Geliştirme Müteahh. Ltd. Şti.	-	-	-	23.042.008
TMI Gayrimenkul ve Yapı San. Tic. A.Ş.	-	-	-	23.042.008
Mos İnşaat Turizm Eğitim Tic. Ltd. Şti.	-	-	-	12.198.713
Toplam	19.183.469	23.602.792	68.391.109	139.573.684

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Emad Ragab	4.470.798	4.470.798	4.470.798	4.470.798
Cemal Süleyman	3.916.066	3.916.066	3.916.066	3.916.066
Ramazan Taş	499.841	499.841	499.841	499.841
Toplam	8.886.705	8.886.705	8.886.705	8.886.705

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Grand Doha İnşaat Gayrimenkul Tic. Ltd. Şti.	-	-	4.779	-
Luxera İnşaat San. Tic. A.Ş.	137.727.733	-	186.478.950	-
Toplam	137.727.733	-	186.483.729	-

İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır)

İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar

Luxera İnşaat San Ticaret A.Ş. firmasından 1 Ocak – 30 Eylül 2025 döneminde 153.420.025 TL tutarında Bahçeport, Nevbahar 1, Nevbahar 2 ve Güneşli Towers projeleri kapsamında müteahhitlik hizmeti alınmıştır. (1 Ocak–31 Aralık 2024: 574.416.191 TL hizmet alınmıştır.)



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst yönetime sağlanan menfaatler

Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Personeline câri dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 1.642.164 TL'dir. (2024: 1.888.665 TL, 2023: 791.556 TL, 2022: 489.637 TL)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Tanımlamaları:

a) Genel

Grup, finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski
- Operasyonel risk

Bu not, Grup'un yukarıda belirtilen her bir riske maruz kalma durumunu, Grup'un bu riskleri ölçme ve yönetme konusundaki amaç ve yöntemlerini ve Grup'un sermaye yönetimini açıklamaktadır. Daha detaylı niteliksel açıklamalar, finansal tabloların içinde mevcuttur. Grup'un risk yönetimi vizyonu, Grup'un amaçlarını etkileyecek değişkenlerin ve belirsizliklerin tanımlanması, önlemsel yaklaşım ve en uygun adımların atılması, yatırımcıların risk seçimlerine uygun olarak bu adımların uygulanmasının denetlenmesi şeklinde tanımlanmaktadır.

Kurumsal risk yönetimi faaliyetleri aşağıdaki alanlarda bir bütün halinde grup içinde yürütülür:

- Kurumsal Risk Yönetimi politika ve standartlarının belirlenmesi,
- Risk yönetim kültürünün ve kabiliyetlerinin geliştirilmesi, ortak bir dil haline getirilmesi,
- Gerek işler gerekse yeni yatırımların risk analizlerinin yapılması,
- Risklerin yeni yatırım, şirket, sektör ve grup bazında raporlanması ile üst düzey bir yönetim aracı oluşturulması,
- Risk limitlerinin ve faaliyet planlarının belirlenmesi,
- Faaliyetlerin uygulamaya geçirilmesine destek verilmesi,
- Stratejik süreçlere risk yönetimi açısından destek alınması,

b) Kredi riski

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın finansal araç sözleşmesindeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve müşterilerden alacaklarından kaynaklanır.

Grup'un maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin bireysel karakteristik özelliklerinden etkilenir. Grup'un müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Grup gayrimenkul alanında faaliyet göstermektedir. Müşteri kredi riskinin gözlemlenmesinde müşteriler, coğrafi konum, endüstri yapısı, ödeme profili, vade ve önceki finansal zorluklara göre gruplanır.



26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

c) Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, döviz kuru ve hisse fiyatları gibi piyasa fiyatlarındaki değişimi ifade eder. Piyasa fiyatlarındaki değişimler Grup'un gelirlerini etkilediği için Grup piyasa riskine maruz kalmaktadır. Piyasa riski yönetiminin amacı; risk unsurlarını kabul edilebilir parametreler dahilinde kontrol altında tutarken, alınan risklerin getirilerini optimize etmektir.

Döviz kur riski

Grup, öncelikle yabancı para birimleri üzerinden olan çeşitli gelir ve gider kalemleri ve bunlardan doğan yabancı para borç, alacak ve finansal borçlar sebebiyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Yabancı para birimlerindeki parasal varlık ve yükümlülükler açısından gerekli olduğunda kısa vadeli dengesizlikleri Grup spot oranlardan yabancı para alım satımı yaparak kur riskine maruz kalmayı kabul edilebilir seviyede tutar. Yabancı paralardan bilançoda oluşan kur riskini minimize etmek için Grup bazen atıl olan nakitlerini yabancı para olarak tutar. Grup döviz kuru riskini ABD Doları, Avro ve TL nakdi tutarak yönetmeye çalışmaktadır. Grup orta ve uzun vadeli kredilerini, elde ettiği proje gelirlerinin para birimi cinsinden gerçekleştirilmektedir.

d) Likidite riski

Likidite riski, Grup'un yükümlülüklerini vadeleri geldiğinde yerine getirememesi riskidir. Grup'un likide yönetimi yaklaşımı mümkün olduğunca, normal ve sıkıntılı durumlarda yükümlülüklerini vadesi geldiğinde ödeyebilmek amacıyla kabul edilemez zararlara uğramadan veya Grup'un itibarını zarara uğratmadan, yeterli derecede likit bulundurmaktır.

Genellikle Grup'un diğer kurumsal bölümlerinde bulunan iştirakleri olası faaliyet giderleri, talep oranına bağlı olarak faaliyetlerinin karakteristiği de göz önünde bulundurularak ve finansal yükümlülükleri de içerecek şekilde, fakat doğal afetler gibi öngörülemeyen olağandışı hallerin olası etkisi istisnai olmak üzere karşılayacak derecede nakit bulundurma üzerine kurulmuştur.

e) Operasyonel risk

Operasyonel risk, Grup'un süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski haricindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve tüzel kişilikle ilgili genel kabul görmüş standartlar gibi dış faktörlerden kaynaklanan direk veya dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Grup'un bütün faaliyetlerinden doğmaktadır. Grup'un amacı bir yandan finansal zararlardan ve Grup'un itibarına zarar vermekten kaçınarak diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

Operasyonel riskten kaçınmadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletmedeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel grup standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- İşlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- Düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- Kontrollerin ve prosedürlerin dokümantasyonu
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- Operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- Acil durum planlarının oluşturulması
- Eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi
- Etik ve iş hayatı standartları
- Etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareleri

Sermaye yönetimi

Grup, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla net yükümlülük / yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal borçlar	341.303.261	447.853.502	450.358.690	320.925.614
Eksi: nakit ve nakit benzerleri (-)	(42.469.030)	(14.131.670)	(49.691.931)	(420.731.436)
Net finansal borç	298.834.231	433.721.832	400.666.759	(99.805.822)
Toplam özsermaye	1.505.435.748	1.679.604.720	1.904.158.675	1.537.285.646
Kullanılan sermaye	1.804.269.979	2.113.326.552	2.304.825.434	1.437.479.824
Net finansal borç / kullanılan sermaye oranı	0,1656	0,2052	0,1738	(0,0694)



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**26.1. Kredi riski açıklamaları**

30 Eylül 2025	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	101.699	36.107.964	-	7.063.538	42.466.743
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	101.699	36.107.964	-	7.063.538	42.466.743
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	606.973	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(606.973)	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2024	Diğer Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	151.874.660	5.918.231	13.752.406	5.017.184
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	151.874.660	5.918.231	13.752.406	5.017.184
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	761.323	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	(761.323)	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değerlerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değerlerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Aralık 2023	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	1.901.484	11.781.872	1.573.945		49.577.667	16.315.409
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-		-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.901.484	11.781.872	1.573.945		49.577.667	16.315.409
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-		-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-		-	-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-		-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	1.097.296	-		-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(1.097.296)	-		-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-		-	-
Net değerlin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-		-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-		-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-		-	-
Net değerlin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-		-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-		-	-



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2022	Diğer Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	74.438.640	1.994.865	420.214.869	287.475.791
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	74.438.640	1.994.865	420.214.869	287.475.791
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	1.478.686	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	(1.478.686)	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

26.2. Likidite riski açıklamaları

Aşağıdaki tablo, raporlama dönemi sonu itibarıyla sözleşmenin vade tarihine kadar olan geri kalan dönemini baz alarak, Grup'un finansal yükümlülüklerinin, uygun vade gruplaması yaparak analizini sağlar. Tabloda belirtilen tutarlar sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit akımlarıdır.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

30 Eylül 2025	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	448.314.417	448.314.417	261.400.542	167.029.582	19.884.293
Banka kredileri	314.756.498	314.756.498	147.580.079	167.029.582	146.837
Ticari borçlar	101.157.066	101.157.066	101.157.066	-	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	101.157.066	101.157.066	101.157.066	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	3.586.903	3.586.903	3.084.916	-	501.987
Diğer borçlar	28.813.950	28.813.950	9.578.481	-	19.235.469
-İlişkili taraflara diğer borçlar	19.183.469	19.183.469	-	-	19.183.469
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9.630.481	9.630.481	9.578.481	-	52.000

31 Aralık 2024	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	633.988.981	633.988.981	310.606.187	295.157.648	28.225.146
Banka kredileri	410.660.669	410.660.669	111.962.439	295.157.648	3.540.582
Ticari borçlar	194.917.067	194.917.067	194.917.067	-	-
-İlişkili taraflara ticari borçlar	114.508.161	114.508.161	114.508.161	-	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	80.408.906	80.408.906	80.408.906	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	4.230.603	4.230.603	3.214.054	-	1.016.549
Diğer borçlar	24.180.642	24.180.642	512.627	-	23.668.015
-İlişkili taraflara diğer borçlar	23.602.792	23.602.792	-	-	23.602.792
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	577.850	577.850	512.627	-	65.223

31 Aralık 2023	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	855.543.716	855.543.716	541.273.184	214.816.239	99.454.293
Banka kredileri	432.939.080	432.939.080	217.519.030	214.816.239	603.811
Ticari borçlar	268.117.136	268.117.136	268.117.136	-	-
-İlişkili taraflara ticari borçlar	99.290	99.290	99.290	-	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	268.017.846	268.017.846	268.017.846	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	5.898.292	5.898.292	5.206.681	-	692.611
Diğer borçlar	148.589.208	148.589.208	50.431.337	-	98.157.871
-İlişkili taraflara diğer borçlar	68.391.109	68.391.109	-	-	68.391.109
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	80.198.099	80.198.099	50.431.337	-	29.766.762

31 Aralık 2022	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	594.174.217	594.174.217	180.662.822	265.925.461	147.585.934
Banka kredileri	299.804.465	299.804.465	33.879.004	265.925.461	-
Ticari borçlar	138.194.186	138.194.186	138.194.186	-	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	138.194.186	138.194.186	138.194.186	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	2.438.220	2.438.220	1.544.260	-	893.960
Diğer borçlar	153.737.346	153.737.346	7.045.372	-	146.691.974
-İlişkili taraflara diğer borçlar	139.573.684	139.573.684	-	-	139.573.684
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	14.163.662	14.163.662	7.045.372	-	7.118.290



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**26.3. Piyasa riski açıklamaları****a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analiz**

	30 Eylül 2025		
	TL Karşılığı	ABD doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	21.220.709	419.294	78.538
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	21.220.709	419.294	78.538
5. Ticari Alacaklar	638.361.700	15.382.803	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	638.361.700	15.382.803	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	659.582.409	15.802.097	78.538
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	300.087.186	3.124.486	3.503.255
12'b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	300.087.186	3.124.486	3.503.255
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	300.087.186	3.124.486	3.503.255
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	359.495.223	12.677.611	(3.424.717)

	Endekslenmiş TL Karşılığı	31 Aralık 2024			
		TL Karşılığı	ABD doları	Avro	AED
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	130.888.851	104.352.452	2.931.303	30.000	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	130.888.851	104.352.452	2.931.303	30.000	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	130.888.851	104.352.452	2.931.303	30.000	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12'b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	1.295.563.131	1.032.900.733	29.282.305	(6.341)	182.754
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	1.295.563.131	1.032.900.733	29.282.305	(6.341)	182.754
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	1.295.563.131	1.032.900.733	29.282.305	(6.341)	182.754
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	(1.164.674.280)	(928.548.281)	(26.351.002)	36.341	(182.754)



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutorlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

	Endekslenmiş TL Karşılığı	31 Aralık 2023			
		TL Karşılığı	ABD doları	Avro	BAE Dirhem
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	6.096.323	3.366.391	16.874	-	365.556
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	6.096.323	3.366.391	16.874	-	365.556
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	6.096.323	3.366.391	16.874	-	365.556
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12'a. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	1.592.904.318	879.602.292	28.236.663	1.484.801	879.602.292
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	1.592.904.318	879.602.292	28.236.663	1.484.801	879.602.292
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	1.592.904.318	879.602.292	28.236.663	1.484.801	879.602.292
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	(1.586.807.995)	(876.235.901)	(28.219.789)	(1.484.801)	(879.236.736)

	Ertelenmiş TL Karşılığı	31 Aralık 2022		
		TL Karşılığı	ABD doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	247.147.181	82.825.962	4.314.986	107.502
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	247.147.181	82.825.962	4.314.986	107.502
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	247.147.181	82.825.962	4.314.986	107.502
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12'a. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	247.147.181	82.825.962	4.314.986	107.502



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)***26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****b) Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**

	30 Eylül 2025	
	Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	52.610.055	(52.610.055)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	52.610.055	(52.610.055)
4 -Avro net varlık / yükümlülük	(16.660.533)	16.660.533
5 -Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Avro net etki (4+5)	(16.660.533)	16.660.533
Toplam (3+6)	35.949.522	(35.949.522)

	31 Aralık 2024	
	Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(116.419.886)	116.419.886
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(116.419.886)	116.419.886
4-Avro net varlık / yükümlülük	167.483	(167.483)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	167.483	(167.483)
7-AED net varlık / yükümlülük	(215.025)	215.025
8-AED riskinden korunan kısım (-)	-	-
9-AED net etki (7+8)	(215.025)	215.025
Toplam (3+6+9)	(116.467.428)	116.467.428



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Aralık 2023		
Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)		
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(150.441.742)	150.441.742
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(150.441.742)	150.441.742
4-Avro net varlık / yükümlülüğü	(8.758.735)	8.758.735
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	(8.758.735)	8.758.735
7-AED net varlık / yükümlülüğü	519.677	(519.677)
8-AED riskinden korunan kısım (-)	-	-
9-AED net etki (7+8)	519.677	(519.677)
Toplam (3+6+9)	(158.680.800)	158.680.800

31 Aralık 2022		
Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)		
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	24.075.243	(24.075.243)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	24.075.243	(24.075.243)
4-Avro net varlık / yükümlülüğü	639.475	(639.475)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	639.475	(639.475)
Toplam (3+6)	24.714.718	(24.714.718)

Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı şu şekildedir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit Faizli Araçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	1.835.420	-	22.237.877	51.717.344
Değişken Faizli Araçlar				
Banka kredileri	314.756.498	410.660.669	432.939.080	299.804.465



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

27. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Grup'un net parasal kayıp/kazanç tutarına ilişkin detayları aşağıdaki gibidir:

Finansal tablo kalemleri	1 Ocak- 30 Eylül 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	316.852.664
Stoklar	602.664.657
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	2.024.566
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(473.498.351)
Ödenmiş sermaye	(136.550.588)
Aktüeryal kayıp / kazanç	168.895
Kontrol gücü olmayan paylar	(131.058.873)
Geçmiş yıl karları / zararları	(73.036.770)
Toplam	107.566.200
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(10.572.208)
Satışların maliyeti (-)	29.389.561
Genel yönetim giderleri (-)	8.887.118
Pazarlama satış ve dağıtım gideri	3.184.054
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(3.407.193)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	869.091
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(408.423)
Finansman gelirleri	(40.190)
Finansman giderleri (-)	2.633.263
Dönem vergi gelirleri / giderleri	1.087.715
Toplam	31.622.788
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	139.188.988



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

27. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Finansal tablo kalemleri	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	545.090.798
Stoklar	502.283.606
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	3.576.963
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(391.631.460)
Ödenmiş sermaye	(207.026.616)
Aktüeryal kayıp	398.529
Geçmiş yıl karları	(378.357.817)
Toplam	74.334.003
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(563.279.645)
Satışların maliyeti (-)	646.825.417
Genel yönetim giderleri (-)	8.487.109
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	6.133.024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(1.605.882)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	1.998.548
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(184.264)
Finansman gelirleri	(917.276)
Finansman giderleri (-)	1.546.009
Dönem vergi gelirleri / giderleri	(76.153.595)
Toplam	22.849.445
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	97.183.448

28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
(ESKİ ÜNVANI LUXERA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAT. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.)
30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022
HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****Yönetim Kurulu'na:****A. Konsolide olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi****Görüş**

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli konsolide olmayan finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait, konsolide olmayan kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide olmayan özkaynak değişim tablosu ve konsolide olmayan nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de Dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide olmayan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide olmayan finansal tablolar, Şirket'in 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide olmayan finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal performansını ve konsolide olmayan nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS"), uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, SPK Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamında ki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, meslekî muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Enflasyon muhasebesinin uygulanması 2 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltilmesi için uygulanan prensipler, 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır, - Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir, - TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, - Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.



Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Stoklar 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal tablolarında, Stoklar hesabında 3.436.379.085 TL tutarında inşaatı devam eden ve inşaatı tamamlanan gayrimenkuller ve arsalar yer almaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası Dipnot 2'de, stok tutarları, dönem boyunca oluşan stok hareketleri ile ilgili açıklamalar ise Dipnot 8'de yer almaktadır. Stokların Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünün oluşturulması nedeniyle stokların değer düşüklüğü kontrolü, dönem boyunca hesapta meydana gelen stok hareketleri, Şirket tarafından stok satışlarından elde edilen hasılat denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Şirket yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TFRS'ye uygunluğunun değerlendirilmesi, -Hasılat sürecine ilişkin kontrollerin dizaynı ve uygulanması değerlendirilmiştir. Şirketin satış prosedürleri analiz edilmiştir. -Hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiş işlemlerden seçilen örneklem üzerinden, işlem bazında gelir tutarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle bu işlem detayları karşılaştırılarak test edilmiştir. -Örneklem ile seçilen ticari alacaklar için dış teyit alınması ve finansal tablolar ile uyumunun kontrol edilmesi. -Finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.



Kilit denetim konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar Şirket, Konsolide olmayan finansal tablolarını Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğüne göre hazırlanmıştır. Konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan bağlı ortaklıklar, "TMS27 Bireysel Finansal Tablolar" uyarınca özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım olarak muhasebeleştirilmiştir. Şirketin 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla varlıkların 645.103.722 TL'lik kısmını "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar"dan oluşturmaktadır. Özkaynak Yöntemiyle Değerlen Yatırımlar Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi'nin muhasebeleştirilmesinden kaynaklanmaktadır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmının oluşturması, gerekse muhasebe politikası seçiminin niteliği ve önemli muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tabloları temin edilerek, kayıtlardaki bilgiler ile doğruluğu kontrol edilmiştir. - Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi'nin portföyünde bulunan ve Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilen arsanın gerçeğe uygun değeri ile ilgili olarak değerlendirme metodlarının uygunluğu ve değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. - Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların muhasebeleştirilmesi doğru uygulanıp uygulanmadığı kontrol edilmiş ve ilgili finansal tablo dipnot açıklamalarının yeterliliği değerlendirilmiştir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; konsolide olmayan finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide olmayan finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez.

Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide olmayan finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Konsolide olmayan finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

- i. 6102 Sayılı TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak- 30 Eylül 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- ii. 6102 Sayılı TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Veysel Ekmen'dir.

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

A Member of MGI Worldwide



Veysel Ekmen
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 24 Kasım 2025

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU.....	4-5
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	6
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI.....	7-63
1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI.....	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	24
4. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	25
5. FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	25
6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	26
7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	27
8. STOKLAR	29
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	32
10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	34
11. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	35
12. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	36
13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	37
14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	39
15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	40
16. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	42
17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	42
18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	44
19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ, DAĞITIM GİDERLERİ (-)	44
20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-).....	45
21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-).....	46
22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)	46
23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ DAHİL)	46
24. PAY BAŞINA KAZANÇ	49
25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	49
26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	51
27. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	61
28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	62
EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	63

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Câri Dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
Dönen Varlıklar		1.152.886.594	1.075.002.503	2.159.216.550	1.416.040.072
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	42.428.121	13.070.634	49.632.034	419.924.241
Finansal Yatırımlar	4	-	5.017.184	16.315.409	287.142.277
Ticari Alacaklar		37.778.441	152.567.745	14.006.970	74.438.640
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	1.670.477	693.085	2.225.098	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	36.107.964	151.874.660	11.781.872	74.438.640
Diğer Alacaklar	7	6.098.217	5.481.381	1.153.848	1.700.475
Stoklar	8	740.610.043	729.294.803	1.444.086.423	317.115.798
Peşin Ödenmiş Giderler		182.748.532	12.783.621	334.003.115	207.811.376
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	25	137.727.733	-	186.478.950	78.356.980
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	45.020.799	12.783.621	147.524.165	129.454.396
Câri Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		8.013	4.647	29.138	-
Diğer Dönen Varlıklar	16	143.215.227	156.782.488	299.989.613	107.907.265
Duran Varlıklar		3.447.479.239	2.887.431.211	2.318.159.925	1.289.473.046
Finansal Yatırımlar	4	-	-	-	333.515
Diğer Alacaklar	7	890.280	373.925	365.769	203.269
Stoklar	8	2.686.202.601	2.114.970.036	1.501.702.972	528.582.675
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	12	645.103.722	646.438.330	731.987.952	701.453.151
Maddi Duran Varlıklar	9	30.930.618	27.998.966	22.700.165	30.832.729
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	3.713.801	5.965.535	10.388.463	23.600.354
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	421.247	738.806	1.614.147	1.274.204
Peşin Ödenmiş Giderler	15	835.309	-	485.583	3.193.149
Ertelenmiş Vergi Varlığı	23	79.381.661	90.945.613	48.914.874	-
TOPLAM VARLIKLAR		4.600.365.833	3.962.433.714	4.477.376.475	2.705.513.118

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Câri Dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler		860.276.501	862.332.978	1.689.307.568	841.755.505
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	337.813.034	440.337.171	445.026.511	306.813.138
Ticari Borçlar		101.236.537	194.972.503	268.023.064	137.209.457
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	-	114.508.161	99.290	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	101.236.537	80.464.342	267.923.774	137.209.457
Ertelenmiş Gelirler		406.635.755	221.444.876	917.176.375	384.097.323
-İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	25	8.886.705	8.886.705	8.886.705	8.886.705
-İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	15	397.749.050	212.558.171	908.289.670	375.210.618
Diğer Borçlar	7	9.576.631	512.627	50.430.131	7.034.586
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	2.673.013	2.482.388	4.791.992	1.388.445
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	23	-	-	-	1.126.733
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.341.531	2.583.413	3.859.495	4.085.823
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	411.903	285.050	251.976	125.925
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	1.929.628	2.298.363	3.607.519	3.959.898
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.879.757.302	2.066.934.343	1.615.898.181	1.027.925.128
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	3.490.227	7.516.330	5.332.179	14.112.476
Diğer Borçlar		12.339.434	15.117.309	85.812.460	88.443.034
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	25	12.287.434	15.052.086	56.045.707	81.324.744
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	52.000	65.223	29.766.762	7.118.290
Ertelenmiş Gelirler	15	2.863.553.341	2.043.444.312	1.524.271.941	923.546.662
Çalışanlara Sağlanan Faydalara Karşılıklar	14	374.300	856.392	481.592	691.512
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	-	-	-	1.131.444
ÖZKAYNAKLAR		860.332.030	1.033.166.393	1.172.170.726	835.832.485
Ödenmiş Sermaye	17	240.000.000	240.000.000	240.000.000	20.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		433.525.823	433.525.823	433.525.823	197.239.039
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(901.630)	(833.062)	(289.818)	(10.508)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	(901.630)	(833.062)	(289.818)	(10.508)
Diğer Yedekler	17	-	-	-	35.241.214
Geçmiş Yıllar Kârı / Zararı (-)	17	360.473.632	498.934.721	530.885.531	565.695.703
Net Dönem Kârı / Zararı (-)		(172.765.795)	(138.461.089)	(31.950.810)	17.667.037
TOPLAM KAYNAKLAR		4.600.365.833	3.962.433.714	4.477.376.475	2.705.513.118

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kâr veya Zarar Tablosu	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER						
Hâsılat	18	148.834.400	1.753.480.563	1.928.555.588	7.549.566	9.093.893
Satışların Maliyeti	18	(117.574.173)	(1.603.844.120)	(1.806.478.968)	(3.268.250)	(3.308.337)
BRÜT KÂR (ZARAR)		31.260.227	149.636.443	122.076.620	4.281.316	5.785.556
Pazarlama Giderleri	19	(23.366.381)	(62.725.243)	(77.519.143)	(6.371.540)	(7.144.659)
Genel Yönetim Giderleri	19	(14.783.091)	(8.698.147)	(8.973.200)	(11.417.077)	(10.697.140)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	26.460.356	28.993.332	33.983.818	49.209.304	9.248.307
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	(121.933.337)	(25.839.230)	(74.012.051)	(47.203.360)	(15.433.658)
ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)		(102.362.226)	81.367.155	(4.443.956)	(11.501.357)	(18.241.594)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	12.239.632	1.334.219	1.782.262	37.425.492	2.524.859
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	12	(1.334.609)	(80.422.113)	(85.549.622)	(5.683.941)	32.934.354
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KÂRI (ZARARI)		(91.457.203)	2.279.261	(88.211.316)	20.240.194	17.217.619
Finansman Gelirleri	22	2.675.635	9.684.021	17.977.918	74.725.487	37.585.036
Finansman Giderleri (-)	22	(174.097.043)	(155.705.906)	(203.386.161)	(64.022.098)	(10.373.510)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	27	101.706.154	57.140.718	93.186.182	(112.870.884)	(17.008.754)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI (ZARARI)		(161.172.457)	(87.601.906)	(180.433.377)	(81.927.301)	27.420.391
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		(11.593.338)	(48.914.874)	41.972.288	49.976.491	(9.753.354)
-Dönem Vergi (Gideri) Geliri	23	-	-	-	-	(1.248.573)
-Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	(11.593.338)	(48.914.874)	41.972.288	49.976.491	(8.504.781)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI (ZARARI)		(172.765.795)	(136.516.780)	(138.461.089)	(31.950.810)	17.667.037
DÖNEM KÂRI (ZARARI)		(172.765.795)	(136.516.780)	(138.461.089)	(31.950.810)	17.667.037
Pay Başına Kazanç (Zarar)						
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	24	(0,71)	(0,57)	(0,58)	(0,13)	(0,88)
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU						
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar						
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	(97.954)	(245.684)	(776.063)	(349.137)	53.123
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	23	29.386	-	232.819	69.828	(10.624)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(68.568)	(245.684)	(543.244)	(279.309)	42.499
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(172.834.363)	(136.762.464)	(139.004.333)	(32.230.119)	17.709.536

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihli itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Diğer Yedekler	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamalı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Karlar		Toplam Özkaynaklar
					Geçmiş Yıl Karları / Zararları (-)	Dönem Net Karı / Zararı (-)	
1 Ocak 2022 bakiyesi	17	20.000.000	197.239.039	(53.007)	554.809.008	10.886.695	782.881.735
Transferler							
Toplam Kapsamlı gelir	-	-	-	-	10.886.695	(10.886.695)	-
Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	42.499	-	17.667.037	17.709.536
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	17.667.037	17.667.037
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)	-	-	35.241.214	-	-	-	42.499
31 Aralık 2022 bakiyesi	17	20.000.000	197.239.039	35.241.214	565.695.703	17.667.037	835.832.485
1 Ocak 2023 bakiyesi	17	20.000.000	197.239.039	35.241.214	565.695.703	17.667.037	835.832.485
Sermaye Artırımı							
Transferler	220.000.000	236.286.784	-	-	-	-	456.286.784
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	17.667.037	(17.667.037)	-
Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	(279.310)	-	(31.950.810)	(32.230.120)
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	(31.950.810)	(31.950.810)
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)	-	-	(35.241.214)	(279.310)	-	-	(279.310)
31 Aralık 2023 bakiyesi	17	240.000.000	433.525.823	-	(52.477.209)	-	1.172.170.726
1 Ocak 2024 bakiyesi	17	240.000.000	433.525.823	-	530.885.531	(31.950.810)	1.172.170.726
Transferler							
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	(31.950.810)	31.950.810	-
Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	(543.244)	-	(138.461.089)	(139.004.333)
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	(138.461.089)	(138.461.089)
31 Aralık 2024 bakiyesi	17	240.000.000	433.525.823	-	498.934.721	(138.461.089)	1.033.156.393

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Kârlar			
				Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	Geçmiş Yıl Kârları / Zararları (-)	Dönem Net Kâr / Zararı (-)	
1 Ocak 2024 bakiyesi	17	240.000.000	433.525.823	(289.818)	530.885.531	(31.950.810)	1.172.170.726
Transferler	-	-	-	-	(31.950.810)	31.950.810	-
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	(245.684)	(245.684)	-	(136.516.780)	(136.762.464)
30 Eylül 2024 bakiyesi	17	240.000.000	433.525.823	(535.502)	498.934.721	(136.516.780)	1.035.408.262
1 Ocak 2025 bakiyesi	17	240.000.000	433.525.823	(833.062)	498.934.721	(138.461.089)	1.033.166.393
Transferler	-	-	-	-	(138.461.089)	138.461.089	-
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	(68.568)	(68.568)	-	(172.765.795)	(172.834.363)
30 Eylül 2025 bakiyesi	17	240.000.000	433.525.823	(901.630)	360.473.632	(172.765.795)	860.332.030

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

30 EYLÜL 2023, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 ve 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tablolar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'na (TL) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla aynı ölçüt gözetilmeden TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI						
Dönem Karı (Zararı)		59.309.165	(89.671.835)	(166.185.267)	(955.305.389)	110.871.391
Dönem Net Karı (Zararı) Muzabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(172.755.795)	(136.516.780)	(138.461.089)	(31.950.810)	17.667.037
Amortisman ve İda Gideri ile ilgili Düzeltmeler	9,10,11	7.307.429	5.991.424	11.956.420	9.724.358	8.424.229
Değer Düşükliği (Artışı) ile ilgili Düzeltmeler		-	1.394	1.312	184.389	10.975
Akruşlarda Değer Düşükliği (Artışı) ile ilgili Düzeltmeler	6	-	1.394	1.312	184.389	10.975
Karşılıklar ile ilgili Düzeltmeler		(86.150)	(816.794)	(130.370)	1.230.735	258.726
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (Artışı) ile ilgili Düzeltmeler	14	(319.244)	185.967	64.374	(419.403)	19.806
Dava ve/Veya Gözli Karşılıklar (Artışı) ile ilgili Düzeltmeler	13	105.192	(1.165.098)	(227.819)	1.504.086	113.995
Kullanılmamış İzin Karşılığı	13	126.851	80.167	33.875	126.050	125.925
Ölkelerin Yabancıya Değerlendirme Yatırımlarını Dağılımı Kararı ile ilgili Düzeltmeler	12	1.334.608	80.422.114	85.316.903	(30.604.628)	(32.923.724)
İştiraklerin Doğulan Kararı ile ilgili Düzeltmeler		1.334.608	80.422.114	85.316.903	(30.604.628)	(32.923.724)
Vergi (Geliri) Gideri ile ilgili Düzeltmeler		11.583.957	48.914.874	(42.030.739)	(50.096.318)	8.325.408
Parasal Kayıp Kazanç ile ilgili Düzeltmeler		(97.773.395)	(288.787.786)	(232.283.236)	(138.825.927)	5.071.002
İşletme Sermayesindeki Değişim Öncesi Faaliyet Karı		(250.319.380)	(201.283.534)	(315.630.879)	(248.208.201)	7.045.553
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		310.251.911	131.387.501	148.711.120	(713.661.313)	102.648.554
Finansal Yarımlardaki Azalış (Artış)	4	4.388.470	13.397.160	7.837.103	159.568.795	(915.844.208)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile ilgili Düzeltmeler		91.582.484	(286.153.305)	(262.532.957)	38.736.597	(80.977.200)
İlgili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	25	(977.392)	1.311.859	1.332.023	(2.245.498)	1.581.129
İlgili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	92.559.876	(287.465.164)	(263.864.970)	40.982.095	(82.558.419)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile ilgili Düzeltmeler		(2.693.685)	(738.103)	(5.463.217)	(454.956)	(153.295)
İlgili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(2.693.685)	(738.103)	(5.463.217)	(454.956)	(153.295)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile ilgili Düzeltmeler	8	(582.547.805)	195.103.078	101.524.556	(2.100.990.923)	(720.178.474)
Peyin Ödemeli Giderilerdeki Azalış (Artış)	10	(110.800.220)	317.550.768	321.705.078	(123.484.175)	(90.449.215)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile ilgili Düzeltmeler		(9.200.882)	101.062.705	10.617.843	230.725.013	146.683.460
İlgili Taraflardan Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	20	(114.508.163)	(143.057.244)	114.408.871	99.291	(11.914.405)
İlgili Olmayan Taraflardan Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	55.307.479	244.119.949	(303.791.028)	230.625.722	158.581.865
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	100.625	(2.091.205)	(2.084.122)	3.651.913	(51.428)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile ilgili Düzeltmeler		10.395.550	(71.204.567)	(88.561.158)	97.983.931	87.823.559
İlgili Taraflardan Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	25	(2.700.876)	(33.618.816)	(40.993.620)	(75.275.038)	21.244.282
İlgili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	13.095.426	(47.645.711)	(48.567.538)	123.052.069	46.379.167
Ertelemiş Gelirlerdeki (Mükerrer Sözlümelerinden Doğan Yokumülakların Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	15	1.005.293.068	(369.760.215)	(376.599.825)	1.133.804.332	1.195.483.586
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile ilgili Düzeltmeler		13.567.260	125.451.595	143.207.123	(192.082.362)	(95.410.940)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	16	13.567.260	125.451.595	143.207.123	(192.082.362)	(95.410.940)
Toplam Düzeltmeler		232.678.336	66.820.747	(88.408.670)	(912.198.700)	82.027.879
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		56.912.531	(89.886.033)	(166.819.759)	(954.149.516)	102.899.270
Vergi İndirimi (Ödemeleri)	23	(3.186)	24.158	24.692	(1.155.873)	1.177.384
İşletme Faaliyetlerinden Sağlanan Nakit Girişleri/(Çıkışları)		58.909.165	(89.671.835)	(166.819.267)	(955.305.389)	110.871.391
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI						
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9,10	(7.749.779)	(13.993.213)	(11.956.949)	11.280.153	(51.494.756)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9,10	-	(13.993.213)	(11.956.949)	(25.138.151)	(51.494.756)
Yatırım Faaliyetlerinden Sağlanan Nakit Girişleri/(Çıkışları)		(7.749.779)	(13.993.213)	(11.956.949)	11.280.153	(51.494.756)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI						
Pas ve Diğer Gelirler ve Diğer Aracıların İhracatından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	-	-	-	456.286.784	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		(3.796.062)	47.262.878	154.616.995	319.197.707	361.728.500
Kredi Geri Ödemelerine İlgili Nakit Girişleri		(3.796.062)	46.136.563	132.841.057	316.747.344	360.305.500
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		-	1.126.315	21.775.938	3.450.363	813.000
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(13.407.456)	-	-	-	-
Kredi Geri Ödemelerine İlgili Nakit Çıkışları		(13.407.456)	-	-	-	-
Diğer Nakit Girişleri/(Çıkışları)		-	-	-	(87.718.423)	35.241.214
Finansman Faaliyetlerinden Kullanılan Nakit Çıkışları		(17.203.518)	47.262.878	154.616.995	687.766.068	396.969.804
YARANCI PARA ÇEVİRİM FAALİYETLERİNİN ETKİSİNDEKİ ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIS)		34.955.868	(16.482.172)	(14.235.221)	(256.219.148)	456.345.539
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/kazanç etkisi		(5.998.382)	(9.328.411)	(12.326.179)	(114.033.039)	(83.394.194)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış) (A+B+C)		28.957.486	(25.790.583)	(26.561.400)	(370.252.287)	372.951.345
Dönem başındaki ve nakit benzerleri	3	33.070.634	49.632.034	49.632.034	419.524.241	46.911.696
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	42.428.121	5.901.451	13.070.634	49.632.034	419.524.241

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

Genel Bilgi

Luxera Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., (Şirket) 3 Temmuz 2015 tarihinde İstanbul ili Küçükçekmece ilçesinde kurulmuştur. İstanbul Sanayi ve Ticaret Odasına 982120 sicil numarası ile kaydolmuştur. Şirket 24 Mayıs 2024 tarihinde tescil edilen esas sözleşme değişikliği ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş ve unvanını Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiştir.

Şirket 23 Mart 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile kısmi bölünme kararı vermiş olup, bölünme yolu ile şirket bünyesinden Luxera İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş. unvanlı ayrılarak yeni bir şirket oluşmuştur.

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırımları yapmakta, satın aldığı arsalarla gayrimenkul projeleri geliştirmekte, müteahhit firmalara hak edilmiş ödemeleri veya kat karşılığı anlaşmaları suretiyle inşa ettirdiği yapıların satış ve kiralama faaliyetlerini yapmaktadır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarı ile, Şirket'in personel sayısı 38 kişidir. (31 Aralık 2024: 45; 31 Aralık 2023: 91; 31 Aralık 2022: 78 kişi)

Şirket'in merkez adresi İstanbul Dünya Ticaret Merkezi EGS Business Park B3 Blok No.10-11 Yeşilköy / İstanbul adresinde bulunmaktadır.

Sermaye Yapısı

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 240.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 240.000.000 adet paydan oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 240.000.000 TL, 31 Aralık 2023: 240.000.000 ve 31 Aralık 2022: 20.000.000 TL olup, her biri sırasıyla 1 TL nominal değerli 240.000.000, 240.000.000 ve 20.000.000 adet paydan oluşmaktadır)

1 Ocak – 30 Eylül 2025, 1 Ocak – 31 Aralık 2024, 1 Ocak – 31 Aralık 2023 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemlerine ait finansal tablolar, 24 Kasım 2025 tarihinde onaylanmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

İlişikteki Finansal Tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete' de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS) uygun olarak hazırlanmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır. Ayrıca KGK tarafından yayımlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") uygulamalıdır.

Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'na yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası olarak tutmaktadır. Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıklar, iş ortaklıkları ve iştirakler yasal finansal tablolarını faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan mevzuat hükümlerine uygun olarak hazırlamıştır.

Finansal Tablolar Grup'un yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre Grup'un durumunu gerektiği gibi sunabilmek için bazı düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevsimsel ve dönemsel değişiklikler bulunmamaktadır.

Finansal Tablolar, finansal araçlar haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi" ne istinaden 30 Eylül 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin konsolide olmayan finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle 31 Aralık 2024, 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli bireysel finansal tablolarını da 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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 kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

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. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, bireysel finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2025	3.367,22	1,000000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,254295
30 Eylül 2024	2.526,16	1,332940
31 Aralık 2023	1.859,38	1,810936
31 Aralık 2022	1.128,45	2,983933

Şirket'in 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 ve TMS 2 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 Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Muhasebe Esası:

Şirket, konsolide olmayan finansal tablolarını Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlamıştır. Konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan bağlı ortaklıklar, "TMS 27-Bireysel Finansal Tablolar" uyarınca özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım olarak muhasebeleştirilmiştir. Şirket konsolide olmayan finansal tablolarının yanı sıra, konsolide finansal tablolarını da TFRS'ye uygun olarak hazırlamış ve Şirket yönetimi konsolide finansal tabloları 24 Kasım 2025 tarihinde onaylamıştır.

2.1.2. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in ve müşterek faaliyetlerinin finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Şirket'in hem fonksiyonel hem de raporlama para birimi TL'dir.

2.1.4. Netleştirme

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

2.1.5. İşletmenin sürekliliği

Şirket, bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespiti için imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cârî dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.3. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

Bireysel finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarı ile raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi içerisinde raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir.

2.4. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cârî dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cârî dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide ara dönem finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler;

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirmesi;
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

- UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standartın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- UFRS 9 Finansal Araçlar;
- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu

UFRS 9 ve UFRS 7'deki doğaya bağımlı elektrige atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değışiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değışiklikler, UFRS 9'un "işletmenin kendi kullanımı" ve korunma muhasebesi hükümlerini değıştirir ve UFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değışiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağılı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değışkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektrige atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağılı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağılı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağılı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağılı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, halihazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

SEDDİK tarafından "Sigorta ve Reasürans Şirketleri ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Raporlamaları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre TFRS 17'nin yürürlük tarihinin "1 Ocak 2026" olarak değiştirilmesi nedeniyle KGK'nın 14 Ocak 2025 tarihli ve 29228 sayılı yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2026 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

Şirket, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirmekte olup geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. Yukarıdaki standart ve yorumların, uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket'in özet konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirmektedir.

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.5.1. Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket'in bireysel finansal tablolarında iştirakler, TMS 27 'Bireysel Finansal Tablolar' standardı hükümlerine göre Özkaynak Pay Alma yöntemiyle muhasebeleştirilmiştir.

2.5.2. Hâsılat

Gayrimenkul satışı

Hâsılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Hâsılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hâsılatı finansal tablolarda muhasebeleştirmektedir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hâsılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir. Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir.

Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hâsılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hâsılat olarak finansal tablolarına kaydeder.

2.5.3. Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akış tabloları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Vadesi 3 aydan uzun 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır.

2.5.4. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller, yapım aşamasındaki inşaat projeleri ve yatırım amaçlı arsalardan oluşmaktadır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkule ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Günlük hizmet maliyetleri esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları olarak nitelendirilir.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Arsalar

Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar ve gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar bireysel finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmekte olup bu varlıkların gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kâr veya zarara dâhil edilir.

2.5.5. İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar TMS 24, İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.6. Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyetli tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Borçlanma maliyetleri özellikli varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir.

2.5.7. Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama dönemi sonunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hariç finansal olmayan varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerin büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akımları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanı tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kâr veya zarara kaydedilir.

2.5.8. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

Şirket'in çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerde gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesini gerektirmektedir. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden Pazar ve maliyet yaklaşımı yöntemine göre seviye 2 ve 3 kapsamındadır.

2.5.9. Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in 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. 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 gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını 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. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl kârlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler bireysel gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, 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. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Ticari alacaklar ve değer düşüklüğü

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar, makul değerleriyle finansal tablolara kaydedilmekte ve sonraki dönemlerde etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetinden, mevcutsa değer düşüklüğü karşılığı düşülerek değerlendirilmektedir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, etkin faiz oranının etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Ticari borçlar

Ticari borçlar finansal tablolara alındıkları tarihte makul değerleri ile, müteakip dönemde ise indirgenmiş maliyet bedeli üzerinden kaydedilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir. Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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.

Finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile bireysel finansal tablolarda takip edilirler. Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

2.5.10. Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse başına kazanç, net kârın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur.

2.5.11. Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket bireysel finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.5.10. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının bireysel finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak bireysel finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.5.12. Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiralayan durumda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal kiralama işlemleri

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Bireysel finansal durum tablolarında varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır. Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle bireysel kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Kullanım hakkı varlıkları

Kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirilmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- (a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ve
- (c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

2.5.14. Vergilendirme

Gelir vergisi gideri, câri vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur. Cârî vergi Cârî yıl vergi yükümlülüğü, dönem kârının 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, kâr veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Şirket'in cârî vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tablolar ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri muhasebeleşirmektedir.

Şirket, önceki dönemlerde Kurumlar Vergi Kanunu'na göre gelirleri kurumlar vergisinden istisna olduğundan ertelenen vergi hesaplaması yapmamıştır. Ancak vergi mevzuatında yaşanan ve yukarıda detayları belirtilen değişiklikler sonrasında şirket cari dönemde ertelenen vergi hesaplamasını gerçekleştirerek finansal tablolarında kayda almıştır. Bu hesaplamada kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kar veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanacaktır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, câri vergi varlıklarıyla câri 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 Şirket'in câri vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem câri ve ertelenmiş vergisi

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kâr ya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

2.5.15. Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır.

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 53.919,68 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL, 31 Aralık 2023: 23.489,83 TL ve 31 Aralık 2022: 15.371,40 TL).

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki bireysel finansal tablolarda yansıtılmıştır. Tüm aktüeryal kayıp/kazançlar dönem kâr zararında muhasebeleştirilmektedir. Kullanılmamış izin hakları finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

2.5.16. Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların öngörülen teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Avanslar iskontoya tabi tutulmaz.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.17. Borçlanma maliyetleri

Bir özelliikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen genel ve özel amaçlı alınmış borçların maliyetleri, ilgili varlığın maliyetinin bir parçası olarak, bu varlıkların amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli süre boyunca aktifleştirilir. Özelliikli varlıklar amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklardır. Özelliikli varlıklarla ilgili alınmış harcanması beklenen özel amaçlı borçların geçici olarak nemalandırılması ile kazanılan yatırım geliri, aktifleştirme koşullarını sağlayan borçlanma maliyetlerinden düşülür. Diğer borçlanma maliyetleri oluştuğu dönemde gider olarak muhasebeleştirilirler.

2.5.18. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

	Yıl
Tesis, makine ve cihazlar	10-25
Taşıtlar	3-5
Demirbaşlar	5-10
Özel maliyetler	5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış kârı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve câri dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)***2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)****2.5.19. Maddi olmayan duran varlıklar**

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3-15 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir.

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.

2.5.18. Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çerçevede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlemin yapıldığı günkü döviz kurlarından TL'ye çevrilmiştir. Bu işlemlerin gerçekleşmesinden ve yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülüklerin dönem sonu döviz kurlarından çevrilmesinden kaynaklanan kur farkı gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	2.287	2.971	112.517	-
Banka				
-Vadesiz Mevduat	40.590.414	12.691.376	27.281.640	368.206.895
-TL	21.203.934	9.436.839	16.248.652	264.318.632
-USD	15.565.790	2.385.036	7.677.477	101.200.242
-EURO	3.820.690	869.501	3.355.511	2.688.021
-Vadeli Mevduat	1.835.420	-	22.237.877	51.717.346
Pos Alacakları	-	376.287	-	-
Toplam	42.428.121	13.070.634	49.632.034	419.924.241

Vadesi 3 aydan kısa olan vadeli mevduatların ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024 dönemlerinde bulunmamaktadır.

Dönem	Döviz Cinsi	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
30 Eylül 2025	USD	0,79%	44.200	1.835.420
				1.835.420



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihli itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)***3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (DEVAMI)**

Dönem	Döviz Cinsi	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Döviz Tutarı	Endekslenmiş TL Karşılığı
31 Aralık 2023	TL	31,47%	13.017.374	22.237.877
				22.237.877

Dönem	Döviz Cinsi	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Döviz Tutarı	Endekslenmiş TL Karşılığı
31 Aralık 2022	USD	1,60%	926.926	51.717.346
				51.717.346

4. FİNANSAL YATIRIMLAR**Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar**

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kira Sertifikası Katılım Fonları	-	5.017.184	16.315.409	172.216.393
Hisse Senetleri ve Yatırım Fonları	-	-	-	675.116
Kur Korumalı Mevduatlar	-	-	-	114.250.768
Toplam	-	5.017.184	16.315.409	287.142.277

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Şirket'in finansal yatırımları aşağıdaki gibidir. Şirket, bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklık ve iştiraklerindeki yatırımlarını, maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleştirmektedir.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Arnavutköy Mağ. Yat.Tic.San. A.Ş.	-	-	-	333.515
Toplam	-	-	-	333.515

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR**Finansal Borçlar**

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Banka Kredileri	314.609.661	407.120.087	432.335.267	299.804.464
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	8.773.535	7.167.941	8.418.037	6.185.631
Diğer Mali Borçlar	14.429.838	26.049.143	4.273.207	823.043
Toplam Kısa Vadeli Finansal Borçlar	337.813.034	440.337.171	445.026.511	306.813.138
Uzun Vadeli Banka Kredileri	146.837	3.540.583	603.816	-
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	3.343.390	3.975.747	4.728.363	14.112.476
Toplam Uzun Vadeli Finansal Borçlar	3.490.227	7.516.330	5.332.179	14.112.476
Toplam Finansal Borçlar	341.303.261	447.853.501	450.358.690	320.925.614



5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (DEVAMI)**Banka Kredileri**

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmaları ağırlıklı etkin faiz oranı %8,00-%77,16 aralığındadır (31 Aralık 2024: %61,81-%90,27, 31 Aralık 2023: %49,40, 31 Aralık 2022: %17,61).

Finansal borçların banka kredi vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1-3 Ay Arası	147.580.079	111.962.439	217.519.029	33.879.004
4-12 Ay Arası	167.029.582	295.157.648	214.816.238	265.925.460
1-5 Yıl Arası	146.837	3.540.583	603.816	-
Toplam	314.756.498	410.660.670	432.939.083	299.804.464

Finansal kiralama vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1-3 Ay Arası	2.326.816	1.791.984	2.104.508	1.546.408
4-12 Ay Arası	6.446.719	5.375.957	6.313.529	4.639.223
1-5 Yıl Arası	3.343.390	3.975.747	4.728.363	14.112.476
Toplam	12.116.925	11.143.688	13.146.400	20.298.107

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansal kiralama borçlanmaları etkin faiz oranı %9,76-%81 aralığındadır (31 Aralık 2024: %53,25-%80,89; 31 Aralık 2023: %58,06, 31 Aralık 2022: 24,46).

Şirket'in Faaliyet Kiralamasından yükümlülükleri gayrimenkul ve araç kiralamalarından, finansal kiralamalarından yükümlülükleri ise projelere alınan asansör ve araç kiralamalarından oluşmaktadır.

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari Alacaklar	27.552.840	77.109.156	156.547	378.489
Alacak Senetleri	16.633.947	101.804.374	11.637.846	74.064.806
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(8.078.823)	(27.038.870)	(12.521)	(4.655)
Şüpheli Ticari Alacaklar	606.973	761.323	1.097.296	1.478.685
Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	(606.973)	(761.323)	(1.097.296)	(1.478.685)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar Toplamı	36.107.964	151.874.660	11.781.872	74.438.640
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Dipnot 25)	1.670.477	693.085	2.225.098	
Toplam Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	37.778.441	152.567.745	14.006.970	74.438.640



6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)

Ticari alacakların ortalama vadesi 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 60 gündür. (31 Aralık 2024: 150 gün)

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Dönem Başı Bakiye	761.323	1.097.296	1.478.685	2.233.812
Dönem İçindeki Artış	-	1.310	199.889	118.840
Parasal Kayıp / Kazanç	(154.350)	(337.283)	(581.278)	(873.967)
Dönem Sonu Bakiye	606.973	761.323	1.097.296	1.478.685

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari Borçlar	86.907.533	66.584.544	116.432.454	38.845.199
Borç Senetleri	22.793.292	29.656.251	159.048.385	101.464.533
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(8.464.288)	(15.776.453)	(7.557.065)	(3.100.275)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar Toplamı	101.236.537	80.464.342	267.923.774	137.209.457
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Dipnot 25)	-	114.508.161	99.290	-
Toplam Kısa Vadeli Ticari Borçlar	101.236.537	194.972.503	268.023.064	137.209.457

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer Çeşitli Alacaklar	5.098.217	5.481.381	1.153.848	1.700.475
Şüpheli Diğer Alacaklar	17.874.689	15.684.798	-	-
Şüpheli Diğer Alacak Karşılıkları (-)	(17.874.689)	(15.684.798)	-	-
Toplam Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	6.098.217	5.481.381	1.153.848	1.700.475



7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Dönem Başı Bakiye	15.684.798	-	-	-
Dönem İçindeki Artış	-	14.250.775	-	-
Parasal Kayıp / Kazanç	2.189.891	1.434.023	-	-
Dönem Sonu Bakiye	17.874.689	15.684.798	-	-

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen Depozito ve Teminatlar	890.280	373.925	365.769	203.269
Toplam Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	890.280	373.925	365.769	203.269

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek Vergi Ve Fonlar	9.556.288	499.512	44.402.020	7.028.242
Taksitlendirilmiş Borçlar	-	-	5.976.473	-
Diğer Borçlar	20.343	13.115	51.638	6.344
Toplam Kısa Vadeli Diğer Borçlar	9.576.631	512.627	50.430.131	7.034.586

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan Depozito ve Teminatlar	52.000	65.223	29.766.762	7.118.290
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar Toplamı	52.000	65.223	29.766.762	7.118.290
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar Toplamı (Dipnot 25)	12.287.434	15.052.086	56.045.707	81.324.744
Toplam Uzun Vadeli Diğer Borçlar	12.339.434	15.117.309	85.812.469	88.443.034



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)***8. STOKLAR**

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Stoklar				
Tamamlanan Projeler	137.825.291	248.746.312	34.858.591	38.126.836
Yapım Aşamasındaki Projeler	602.784.752	480.548.491	1.409.227.832	278.988.962
Toplam Kısa Vadeli Stoklar	740.610.043	729.294.803	1.444.086.423	317.115.798
Uzun Vadeli Stoklar				
Yapım Aşamasındaki Projeler	2.447.733.935	1.916.567.303	1.265.772.466	528.582.675
Geliştirilmekte Olan Projeler ve Arsalar	238.468.666	198.402.733	235.930.506	-
Toplam Uzun Vadeli Stoklar	2.686.202.601	2.114.970.036	1.501.702.972	528.582.675
Toplam Stoklar	3.426.812.644	2.844.264.839	2.945.789.395	845.698.473

30 Eylül 2025 tarihi itibarı ile stoklar üzerinde 56.856.187 TL ve 29.150.000 USD inşaat sigortası bulunmaktadır.

Kısa vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<u>Tamamlanan Projeler</u>				
Luxera Nevbahar 1	102.966.704	213.887.720	-	-
Luxera Meydan	34.858.587	34.858.592	34.858.591	38.126.836
<u>Yapım Aşamasındaki Projeler</u>				
Luxera Nevbahar 1	-	-	1.134.643.566	278.988.962
Luxera Bahçeport	602.784.752	480.548.491	274.584.266	-
Toplam Kısa Vadeli Stoklar	740.610.043	729.294.803	1.444.086.423	317.115.798

Luxera Meydan

İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 3408 Ada 8 No'lu Parselde bulunan 8 adet dükkânın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 78.800.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Nevbahar 1

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1906 Ada 3 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 98 adet daireden 84 adedi alıcılara teslim edilmiş olup, kalan 10 adedi stoklarda izlenmeye devam etmektedir. Proje büyük ölçüde tamamlanmış olduğundan 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla "Tamamlanan projeler" olarak gösterilmiştir. 30 Eylül 2025 değerleme raporunda 127.450.000 TL olarak tespit edilmiştir.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)***8. STOKLAR (DEVAMI)****Luxera Bahçeport**

İstanbul İli Arnavutköy İlçesi Bolluca Mahallesi 7^{nci} Ada 13 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 62 adet daire ve 21 adet dükkân bulunmaktadır. Projede Şirket payına düşen hakların 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 825.700.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Uzun vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<u>Yapım Aşamasındaki Projeler</u>				
Luxera Bahçeport	-	-	-	24.091.254
Luxera Towers	1.888.144.338	1.566.373.834	1.212.288.835	502.574.531
Luxera Nevbahar 2	478.263.895	284.571.301	50.815.053	1.916.890
Luxera Nevbahar 3	2.739.817	2.688.814	2.668.578	-
Luxera Nevbahar 4	63.007.691	62.933.354	-	-
Topkapı	15.562.208	-	-	-
Sultanbeyli	15.986	-	-	-
<u>Geliştirilmekte Olan Projeler ve Arsalar</u>				
Luxera Nevbahar 4	-	-	62.896.813	-
Başakşehir Arsaları	238.468.666	198.402.733	173.033.693	-
Toplam Uzun Vadeli Stoklar	2.686.202.601	2.114.970.036	1.501.702.972	528.582.675

Luxera Towers

İstanbul İli Bağcılar İlçesi Bağlar Mahallesi 3206 Ada 13 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 194 adet daire ve 46 adet dükkân bulunmaktadır. Projede Şirket payına düşen hakların 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 2.148.200.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Nevbahar Life (2)

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1914 Ada 1 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 82 adet daire ve 14 adet dükkân bulunmaktadır. Projede Şirket payına düşen hakların 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 573.100.000 TL olarak tespit edilmiştir.



8. STOKLAR (DEVAMI)

Luxera Nevbahar Cadde (3)

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Şamlar Mahallesi 130 Ada 4 ve 5 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesi planlanan projede ilgili sözleşme uyarınca inşa edilecek yapıların %54'ü Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 84.300.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Nevbahar Suites (4)

Şirket İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1828 Ada 2 No'lu Parselde Şirket %19,6 oranında hissedar olup aynı zamanda diğer hissedarlar ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalamış durumdadır. Sözleşmeye konu hisseler için paylaşım oranı %50-%50 olup, sahip olduğu arsa payı da dikkate alındığında inşa edilecek yapıların toplam %59,8'i Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 272.700.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Başakşehir Arsaları

Şirket İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1875 Ada 3 ve 5 No'lu Parseller, 1922 Ada 1 parsel ve 1953 Ada 1 parselde muhtelif oranlarda hisse sahibidir. Söz konusu arsa hisselerinin 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 398.850.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Topkapı

Şirket İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 Ada 75 Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesi planlanan projede ilgili sözleşme uyarınca inşa edilecek yapıların %50'si Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 750.200.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Sultanbeyli

Şirket İstanbul İli Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 Ada 32 Nolu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesi planlanan projede ilgili sözleşme uyarınca inşa edilecek yapıların %65'i Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 522.700.000 TL olarak tespit edilmiştir.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)***9. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Maliyet	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Taşıtlar	14.261.094	3.616.622	(5.344.420)	12.533.296
Demirbaşlar	21.613.259	1.986.569	-	23.599.828
Özel Maliyetler	1.516.008	5.873.786	(135.254)	7.254.540
Diğer Sabit Kıymetler	1.204.316	650.000	-	1.854.316
Toplam	38.594.677	12.126.977	(5.479.674)	45.241.980

Birikmiş Amortisman (-)

Taşıtlar	425.536	1.551.037	(260.561)	1.716.012
Demirbaşlar	6.670.951	1.916.972	-	8.587.923
Özel Maliyetler	2.884.597	274.709	(4.083)	3.155.223
Diğer Sabit Kıymetler	614.627	237.577	-	852.204
Toplam	10.595.711	3.980.295	(264.644)	14.311.362

Net Defter Değeri	27.998.966	30.930.618
--------------------------	-------------------	-------------------

Maliyet	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2024
Taşıtlar	5.218.249	23.012.947	(13.970.102)	-	14.261.094
Demirbaşlar	21.133.614	211.169	-	268.476	21.613.259
Özel Maliyetler	1.516.008	-	-	-	1.516.008
Diğer Sabit Kıymetler	1.204.316	-	-	-	1.204.316
Toplam	29.072.187	23.224.116	(13.970.102)	268.476	38.594.677

Birikmiş Amortisman (-)

Taşıtlar	425.536	-	-	-	425.536
Demirbaşlar	5.186.308	3.217.973	(1.733.330)	-	6.670.951
Özel Maliyetler	391.536	2.493.061	-	-	2.884.597
Diğer Sabit Kıymetler	368.642	245.985	-	-	614.627
Toplam	6.372.022	5.957.019	(1.733.330)	-	10.595.711

Net Defter Değeri	22.700.165	27.998.966
--------------------------	-------------------	-------------------



9. MADDİ DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

Maliyet	1 Ocak 2023	Girışler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Taşıtlar	-	5.451.357	(233.108)	5.218.249
Demirbaşlar	36.060.250	20.138.401	(35.065.037)	21.133.614
Özel Maliyetler	1.329.458	186.550	-	1.516.008
Diğer Sabit Kıymetler	1.204.316	-	-	1.204.316
Toplam	38.594.024	25.776.308	(35.298.145)	29.072.187

Birikmiş Amortisman (-)

Taşıtlar	-	460.504	(34.968)	425.536
Demirbaşlar	7.350.124	4.316.861	(6.480.677)	5.186.308
Özel Maliyetler	283.393	108.143	-	391.536
Diğer Sabit Kıymetler	127.778	240.864	-	368.642
Toplam	7.761.295	5.126.372	(6.515.645)	6.372.022

Net Defter Değeri	30.832.729			22.700.165
--------------------------	-------------------	--	--	-------------------

Maliyet	1 Ocak 2022	Girışler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Demirbaşlar	8.839.350	35.037.776	(7.816.876)	36.060.250
Özel maliyetler	-	1.329.458	-	1.329.458
Diğer sabit kıymetler	-	1.204.316	-	1.204.316
Toplam	8.839.350	37.571.550	(7.816.876)	38.594.024

Birikmiş amortisman (-)

Demirbaşlar	4.911.595	2.997.583	(559.054)	7.350.124
Özel maliyetler	-	283.393	-	283.393
Diğer sabit kıymetler	-	127.778	-	127.778
Toplam	4.911.595	3.408.754	(559.054)	7.761.295

Net defter değeri	3.927.755			30.832.729
--------------------------	------------------	--	--	-------------------



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)***10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

Maddi olmayan varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Maliyet	1 Ocak 2025	Girışler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Haklar	1.677.677	-	-	1.677.677
Diğer	1.224.682	286.398	-	1.511.080
Toplam	2.902.359	286.398	-	3.188.757

Birikmiş Amortisman (-)				
Haklar	1.072.564	317.349	-	1.389.913
Diğer	1.090.989	286.608	-	1.377.597
Toplam	2.163.553	603.957	-	2.767.510

Net Defter Değeri	738.806			421.247
--------------------------	----------------	--	--	----------------

Maliyet	1 Ocak 2024	Girışler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Haklar	1.601.142	76.535	-	1.677.677
Diğer	1.224.682	-	-	1.224.682
Toplam	2.825.824	76.535	-	2.902.359

Birikmiş Amortisman (-)				
Haklar	528.876	543.688	-	1.072.564
Diğer	682.801	408.188	-	1.090.989
Toplam	1.211.677	951.876	-	2.163.553

Net Defter Değeri	1.614.147			738.806
--------------------------	------------------	--	--	----------------

Maliyet	1 Ocak 2023	Girışler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Haklar	779.454	821.688	-	1.601.142
Diğer	1.224.682	-	-	1.224.682
Toplam	2.004.136	821.688	-	2.825.824

Birikmiş Amortisman (-)				
Haklar	297.933	230.943	-	528.876
Diğer	431.999	250.802	-	682.801
Toplam	729.932	481.745	-	1.211.677

Net Defter Değeri	1.274.204			1.614.147
--------------------------	------------------	--	--	------------------



10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

Maliyet	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Haklar	-	779.454	-	779.454
Diğer	-	1.224.682	-	1.224.682
Toplam	-	2.004.136	-	2.004.136
Birikmiş Amortisman (-)				
Haklar	-	297.933	-	297.933
Diğer	-	431.999	-	431.999
Toplam	-	729.932	-	729.932
Net Defter Değeri	-			1.274.204

11. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Maliyet	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Binalar	5.972.918	-	-	5.972.918
Taşıtlar	11.880.749	551.433	-	12.432.182
Toplam	17.853.667	551.433	-	18.405.100
Birikmiş Amortisman (-)				
Binalar	2.931.054	683.687	-	3.614.741
Taşıtlar	8.957.078	2.119.480	-	11.076.558
Toplam	11.888.132	2.803.167	-	14.691.299
Net Defter Değeri	5.965.535			3.713.801

Maliyet	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Binalar	5.972.918	-	-	5.972.918
Taşıtlar	12.562.751	376.157	(1.058.159)	11.880.749
Toplam	18.535.669	376.157	(1.058.159)	17.853.667
Birikmiş Amortisman (-)				
Binalar	1.958.262	972.792	-	2.931.054
Taşıtlar	6.188.944	3.826.292	(1.058.158)	8.957.078
Toplam	8.147.206	4.799.084	(1.058.158)	11.888.132
Net Defter Değeri	10.388.463			5.965.535



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)***11. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI (DEVAMI)**

Maliyet	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Binalar	16.047.847	-	(10.074.929)	5.972.918
Taşıtlar	14.355.812	3.259.414	(5.052.475)	12.562.751
Toplam	30.403.659	3.259.414	(15.127.404)	18.535.669
Birikmiş Amortisman (-)				
Binalar	2.871.924	1.027.713	(1.941.375)	1.958.262
Taşıtlar	3.931.381	3.754.841	(1.497.278)	6.188.944
Toplam	6.803.305	4.782.554	(3.438.653)	8.147.206
Net Defter Değeri	23.600.354			10.388.463

Maliyet	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Binalar	7.564.888	8.482.959	-	16.047.847
Taşıtlar	3.401.918	10.953.894	-	14.355.812
Toplam	10.966.806	19.436.853	-	30.403.659
Birikmiş Amortisman (-)				
Binalar	1.432.699	1.439.225	-	2.871.924
Taşıtlar	367.775	3.563.606	-	3.931.381
Toplam	1.800.474	5.002.831	-	6.803.305
Net Defter Değeri	9.166.332			23.600.354

12. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket, ekli finansal tablolarda %50'sine sahip olduğu bağlı ortaklığı Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi'ni konsolide etmeyip bu şirketteki sermaye payı olan 22.000.000 TL'lik tutarı "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar" başlığı altında Duran Varlıklar altında göstermiştir.

Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi İstanbul 21. Noterliğinin 31 Ağustos 2016 tarihli ve 7677 yevmiye numaralı ana sözleşmesi ile 1 Eylül 2016 tarihinde İstanbul'da tescil olmuştur. Luxera Moaz'ın faaliyet konusu her türlü gayrimenkul satın alma ve üzerinde mutabık kalınan sözleşmelere istinaden proje geliştirmektedir.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AIT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (DEVAMI)

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	645.103.722	646.438.330	731.987.952	701.453.151
Toplam	645.103.722	646.438.330	731.987.952	701.453.151

30 Eylül 2025, 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
1 Ocak Bakiyesi	646.438.330	731.987.952	731.987.952	701.453.151	668.518.797
Sermaye Artırımı	-	-	-	36.218.740	-
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	(1.334.608)	(80.422.113)	(85.549.622)	(5.683.941)	32.934.354
Dönem Sonu Bakiyesi	645.103.722	651.565.839	646.438.330	731.987.952	701.453.151

Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların finansal tablo özet bilgileri:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam Varlıkları	1.560.388.447	1.564.240.378	1.774.259.243	1.888.881.609
Toplam Yükümlülükleri	(270.181.004)	(271.363.719)	(310.283.340)	(485.975.305)
Net Varlıkları	1.290.207.443	1.292.876.659	1.463.975.903	1.402.906.304

GYO'daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değeri (%50)	645.103.722	646.438.330	731.987.952	701.453.151
--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi halihazırda İstanbul İli Arnavutköy İlçesi 6656 Ada 1 Parsel 'de yer alan 36.430 m² büyüklüğündeki arsanın sahibidir. Söz konusu arsa hisselerinin 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 1.560.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dava Karşılıkları ⁽¹⁾	1.929.628	2.298.363	3.607.519	3.959.898
Toplam	1.929.628	2.298.363	3.607.519	3.959.898

⁽¹⁾ Şirket, davalar için hukuk müşavirlerinin görüşüne göre kaybetme ihtimali olan davaları için, icraların da tümüne karşılık ayırmaktadır.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)**Dava Karşılıkları**

Dava Karşılıkları	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Dönem Başı karşılık	2.298.363	3.607.519	3.959.898	6.343.912
Dönem İçerisinde Ayrılan / İptal Edilen Karşılık	97.235	(200.286)	1.204.275	98.007
Parasal Kayıp / Kazanç	(465.970)	(1.108.870)	(1.556.654)	(2.482.021)
Dönem Sonu Karşılık	1.929.628	2.298.363	3.607.519	3.959.898

Şirket açısından önem arz eden ve hukuki süreçlerinde belirsizlik olan dava bulunmamaktadır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarı ile şirketin 19 adet mevcut davası bulunmaktadır. (31 Aralık 2024: 20 adet, 31 Aralık 2023: 16 adet, 31 Aralık 2022: 8 adet)

Verilen Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen Teminat Mektupları	140.507.885	144.304.426	126.168.259	1.394.379.649
Verilen Teminat Senetleri	209.000.000	262.147.839	88.735.912	146.212.752
Verilen İpotekler	336.197.500	415.639.161	834.841.948	17.903.602
Toplam	685.705.385	822.091.426	1.049.746.119	1.558.496.003

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	685.705.385	822.091.426	1.049.746.119	1.558.496.003
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
İ. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
İi. B ve c maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
İii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Toplam	685.705.385	822.091.426	1.049.746.119	1.558.496.003



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personele Borçlar	2.045.077	1.717.862	2.660.582	81.924
Ödenecek Vergi Borçları	-	-	-	176.811
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	627.936	764.526	2.131.410	1.129.710
Toplam	2.673.013	2.482.388	4.791.992	1.388.445

Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılıkları**İzin Karşılığı**

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmayan İzin Hakları	411.903	285.050	251.976	125.925
Toplam	411.903	285.050	251.976	125.925

Dönem içindeki kullanılmayan izin karşılığının hareketleri aşağıda açıklanmıştır.

İzin Karşılıkları	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
1 Ocak Bakiyesi	285.050	251.976	125.925	-
Dönem İçerisindeki Artış	184.644	110.527	175.551	125.925
Parasal Kayıp Kazanç	(57.791)	(77.453)	(49.500)	-
Dönem Sonu Bakiyesi	411.903	285.050	251.976	125.925

Kıdem Tazminatı Karşılığı

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	374.300	856.392	481.592	691.512
Toplam	374.300	856.392	481.592	691.512

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 53.919,68 TL ile sınırlandırılmıştır. (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL, 31 Aralık 2023: 23.489,83 TL, 31 Aralık 2022: 19.982,83 TL).



14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (DEVAMI)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Bilanço tarihindeki karşılıklar, yaklaşık %0,57 (31 Aralık 2024: %0,57, 31 Aralık 2023: %0,57, 31 Aralık 2022: %9,65) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmektedir.

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
1 Ocak İtibarıyla Karşılık	856.392	481.592	691.512	703.580
Hizmet Maliyeti	147.676	323.645	218.107	376.572
Faiz Maliyeti	10.028	29.553	15.676	27.208
Ödemeler	(564.126)	(122.612)	(521.007)	(87.451)
Aktüeryal Kayıp / Kazanç	97.954	776.063	349.137	(53.123)
Parasal Kayıp / Kazanç	(173.624)	(631.849)	(271.833)	(275.274)
Toplam	374.300	856.392	481.592	691.512

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin ödenmiş giderler, Şirket'in devam eden projeleri kapsamında tedarikçilere ödenen iş avanslarından, peşin ödenmiş sigorta giderlerinden ve proje kapsamında gelir payı giderlerinden oluşmaktadır. Peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen Sipariş Avansları	44.862.999	7.465.793	143.207.672	129.213.093
Gelecek Aylara Ait Giderler	157.800	5.317.828	4.316.493	241.303
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	45.020.799	12.783.621	147.524.165	129.454.396
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Dipnot 25)	137.727.733	-	186.478.950	78.356.980
Toplam Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	182.748.532	12.783.621	334.003.115	207.811.376



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)***15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (DEVAMI)**

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek Aylara Ait Giderler	835.309	-	485.583	3.193.149
Toplam Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	835.309	-	485.583	3.193.149

Ertelenmiş Gelirler

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan Sipariş Avansları ⁽¹⁾	397.749.050	212.558.171	908.289.670	375.210.618
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	397.749.050	212.558.171	908.289.670	375.210.618
İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler (Dipnot 25)	8.886.705	8.886.705	8.886.705	8.886.705
Toplam Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	406.635.755	221.444.876	917.176.375	384.097.323

⁽¹⁾ Şirket'in tamamlanmış ve yapım aşamasındaki inşaat projelerinin satışlardan tahsil edilen avans tutarlarını ifade etmektedir.

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ertelenmiş Gelirler	2.863.553.341	2.043.444.312	1.524.271.941	923.546.662
Toplam Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	2.863.553.341	2.043.444.312	1.524.271.941	923.546.662

Kısa vadeli alınan sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Luxera Bahçeport Projesi İçin Alınan Avanslar	325.726.372	166.464.600	43.688.454	-
Nevbahar Projesi İçin Alınan Avanslar	-	-	851.384.533	384.097.323
Meydan Avanslar	-	-	-	-
Alınan Diğer Avanslar	80.909.383	54.980.276	22.103.388	-
Toplam	406.635.755	221.444.876	917.176.375	384.097.323



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (DEVAMI)

Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Luxera Towers Projesi İçin Alınan Avanslar	2.524.003.457	1.968.653.820	1.515.008.650	923.431.451
Nevbahar 2 Projesi İçin Alınan Avanslar	339.549.884	73.786.266	2.019.544	-
Luxera Bahçeport Projesi İçin Alınan Avanslar	-	-	-	115.211
Alınan Diğer Avanslar	-	1.004.226	7.243.747	-
Toplam	2.863.553.341	2.043.444.312	1.524.271.941	923.546.662

16. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	139.812.320	156.605.562	293.729.619	107.594.931
Personel Avansları	476	87.801	90.546	240.107
İş Avansları	48.196	89.125	193.088	72.227
Diğer KDV	3.354.235	-	5.976.360	-
Toplam	143.215.227	156.782.488	299.989.613	107.907.265

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**Ödenmiş Sermaye**

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 240.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 240.000.000 adet paydan oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 240.000.000 TL, 31 Aralık 2023: 240.000.000 TL, 31 Aralık 2022: 20.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli sırasıyla 240.000.000, 240.000.000 ve 20.000.000 adet paydan oluşmaktadır)

Şirket'in 22 Ağustos 2023 Tarihli Genel Kurul Kararı'nın Beyoğlu 1.noterliği'nin 23 Ağustos 2023 tarih 9672 sayı ile tasdiki ile, 150.000.000 TL'ye arttırılmasına karar verilmiştir.

Şirket'in 21 Aralık 2023 Tarihli Genel Kurul Kararı ile sermayenin 90.000.000 TL arttırılmasına karar verilmiştir. Bu artışın 4.085.582 TL tutarındaki kısmı birlikmiş karlardan kalan kısmı nakit olarak karşılanmıştır. Sermaye artırımını 28 Aralık 2023 tarihinde ilan edilmiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibari ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (DEVAMI)

Hissedarlar	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)
Şov Yapı Gayrimenkul Geliştirme Yat. İnş. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	5.666.668	28,33%
Icon Gayrimenkul Geliştirme Mühendislik Ltd. Şti.	-	-	-	-	-	-	5.666.666	28,33%
TMI Gayrimenkul ve Yapı San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	5.666.666	28,33%
Mos İnşaat Turizm Eğitim Tic. Ltd. Şti.	-	-	-	-	-	-	3.000.000	15,00%
Ramazan Taş	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%	-	-
Emad Ragab	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%	-	-
Cemal Süleyman	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%	-	-
Ali Khalil	36.000.000	15,00%	36.000.000	15,00%	36.000.000	15,00%	-	-
Toplam Sermaye	240.000.000	100,00%	240.000.000	100,00%	240.000.000	100,00%	20.000.000	100,00%

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşmaya kadar yasal dönem kârının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan kârın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

Kâr Yedekleri	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer Yedekler	-	-	-	35.241.214
Toplam	-	-	-	35.241.214

Birikmiş Kârlar / (Zararlar)

Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	360.473.632	498.934.721	530.885.531	565.695.703
Toplam	360.473.632	498.934.721	530.885.531	565.695.703

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Tanımlanmış Fayda Planları				
Yeniden Ölçüm Kazançları	(901.630)	(833.062)	(289.818)	(10.508)
(Kayıpları)				
Toplam	(901.630)	(833.062)	(289.818)	(10.508)



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Satış Gelirleri					
-Meydan satışları	-	-	-	7.549.566	-
- Luxera Nevbahar 1 satışları	148.834.400	1.753.480.563	1.928.555.588	-	-
-Güneşli satışları	-	-	-	-	8.952.624
Diğer gelirler	-	-	-	-	141.269
Net Satışlar	148.834.400	1.753.480.563	1.928.555.588	7.549.566	9.093.893
Satışların Maliyeti					
-Meydan maliyetleri	-	-	-	(3.268.250)	-
-Luxera Nevbahar 1 maliyetleri	(117.574.173)	(1.603.844.120)	(1.806.478.968)	-	-
-Güneşli maliyetleri	-	-	-	-	(3.308.337)
Satışların Maliyeti	(117.574.173)	(1.603.844.120)	(1.806.478.968)	(3.268.250)	(3.308.337)
Brüt Kâr	31.260.227	149.636.443	122.076.620	4.281.316	5.785.556

19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ, DAĞITIM GİDERLERİ (-)

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	23.366.381	62.725.243	77.519.143	6.371.540	7.144.659
Genel Yönetim Giderleri	14.783.091	8.698.147	8.973.200	11.417.077	10.697.140
Toplam	38.149.472	71.423.390	86.492.343	17.788.617	17.841.799

Pazarlama, satış ve dağıtım giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Reklam ve Tanıtım Giderleri	10.706.292	-	8.795.813	3.314.174	1.470.952
Komisyon Giderleri ^(*)	10.205.989	59.037.572	52.211.319	-	5.466.780
Amortisman Ve İtfa Payı Giderleri	1.603.373	1.458.188	5.164.395	872.248	-
Kira Giderleri	850.727	2.043.560	2.323.170	2.185.118	133.856
Diğer Giderler	-	185.923	9.024.446	-	73.071
Toplam	23.366.381	62.725.243	77.519.143	6.371.540	7.144.659

^(*) 1 Ocak - 31 Aralık 2024 döneminde komisyon giderleri Luxera Nevbahar 1 konut satışlarına ait giderlerden oluşmaktadır.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)***19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ, DAĞITIM GİDERLERİ (DEVAMI)**

Genel yönetim giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Amortisman Ve İtfa Payı Giderleri	5.784.047	7.595.466	6.543.582	11.138.787	9.025.883
Personel Giderleri	-	167.727	-	-	-
Diğer Giderler	8.999.044	934.954	2.429.618	278.290	1.671.257
Toplam	14.783.091	8.698.147	8.973.200	11.417.077	10.697.140

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Ertelenmiş Finansman Gelirleri	17.443.364	21.218.009	15.811.281	5.678.341	3.106.849
Şüpheli Ticari Alacak Karşılık İptalleri	397.304	1.057.749	-	1.436.642	51.431
Tesvik Gelirleri	481.436	-	32.207	-	-
Konusu Kalmayan Dava Karşılıkları	-	212.844	200.286	-	-
Kira Gelirleri	1.949.658	1.703.657	2.235.426	781.259	20.093
Yansıtma Gelirleri	-	4.000.241	9.249.495	39.947.395	3.804.905
Diğer Gelirler	6.188.594	800.832	6.455.123	1.365.667	2.265.029
Toplam	26.460.356	28.993.332	33.983.818	49.209.304	9.248.307

Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Biten Projelerle İlgili Giderler	110.155.300	-	-	-	6.622.119
Ertelenmiş Finansman Giderleri	8.099.676	10.930.434	32.273.064	12.520	1.063.107
Sabit Kıymet Satış Zararı	578.370	-	-	-	-
Karşılık Giderleri	-	-	15.684.798	-	-
Şüpheli Ticari Alacak Karşılıkları	-	1.394	3.511.044	196.349	97.495
Yansıtma Giderleri	-	4.000.241	9.249.495	39.947.395	3.804.905
Dava Karşılıkları	-	-	-	1.204.274	98.007
Diğer Giderler	3.099.991	10.907.161	13.293.650	5.842.822	3.748.025
Toplam	121.933.337	25.839.230	74.012.051	47.203.360	15.433.658



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Menkul Kıymet Satış Geliri	12.239.632	1.334.219	1.782.262	3.437.633	408.975
Yatırım Fonu Ve Hisse Senedi Değerleme Gelirleri	-	-	-	-	182.764
Kur Korumalı Mevduat Geliri	-	-	-	33.987.859	1.933.120
Toplam	12.239.632	1.334.219	1.782.262	37.425.492	2.524.859

22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)**Finansman Gelirleri**

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Faiz, Kâr Payı Vb. Gelirler					
Kur Farkı Gelirleri	2.642.841	8.968.826	17.256.237	54.483.179	29.531.517
Faiz Gelirleri	32.794	715.195	721.681	20.242.308	8.053.519
Toplam	2.675.635	9.684.021	17.977.918	74.725.487	37.585.036

Finansman Giderleri (-)

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Finansal Giderleri					
Kur Farkı Giderleri	74.600.119	2.520.570	7.686.212	2.897.021	1.794.409
Kredi Faiz Giderleri	98.590.381	152.321.984	193.448.370	55.852.720	6.247.516
Faaliyet Kiralaması Faiz Giderleri	906.543	1.863.352	2.251.579	5.272.357	2.331.585
Toplam	174.097.043	156.705.906	203.386.161	64.022.098	10.373.510

23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ DAHİL)

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir.

Şirket, önceki ara dönemlerde Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre gelirleri kurumlar vergisinden istisna olduğundan ertelenen vergi hesaplaması yapmamıştır. Ancak vergi mevzuatında yaşanan ve yukarıda detayları belirtilen değişiklikler sonrasında Şirket, cari dönemde ertelenen vergi hesaplamasını gerçekleştirerek finansal tablolarında kayda almıştır. Bu hesaplamada kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kar veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanacaktır.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)***23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (DEVAMI)**

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait bireysel gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

Câri Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem Karı Vergi	-	-	-	1.248.574
Yükümlülükleri Karşılığı	-	-	-	(121.841)
Peşin Ödenen Vergi Ve Fonlar	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	1.126.733

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Câri Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	-	(1.248.573)
Câri Dönem Kurumlar Vergisi karşılığı	-	-	-	-	(1.248.573)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(11.593.338)	(48.914.874)	41.972.288	49.976.491	(8.504.781)
Vergi Gideri	(11.593.338)	(48.914.874)	41.972.288	49.976.491	(9.753.354)



23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (DEVAMI)

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ertelenen vergiye konu olan geçici farklar ve hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğünün dağılımı aşağıda özetlenmiştir:

	30 Eylül 2025			31 Aralık 2024			31 Aralık 2023			31 Aralık 2022		
Erteleyen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	Toplam Geçici Farklar	Ertelemiş Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelemiş Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelemiş Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelemiş Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelemiş Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelemiş Vergi
Ertelemiş Gelirler İlgili Yapılan Düzeltmeler	675.308.246	202.592.474	253.129.320	75.938.797	254.014.970	63.503.743	105.493.315	24.263.464				
Kredi Etkin Faiz Düzeltmesi	12.692.734	3.807.820	3.789.690	1.136.906	481.591	120.398	691.512	159.047				
Dava Karşılıkları	1.929.628	578.888	2.298.362	689.509	3.607.518	901.880	3.959.898	910.776				
Şüpheli Alacak Karşılığı	606.973	182.092	761.323	228.396	1.097.296	274.324	1.478.685	340.098				
İzin Karşılığı	411.903	123.571	-	-	-	-	-	-				
Kıdem Tazminatı Karşılığı	374.300	112.290	856.392	256.918	-	-	-	-				
Ertelemiş Finansman Gideri/Geliri	(385.465)	(115.639)	10.061.938	3.018.582	-7.544.545	(1.886.139)	(3.100.276)	(713.064)				
Maddi Ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Kayıtlı Değeri İle Vergi Matrahları Arasındaki Fark	(11.763.227)	(3.528.969)	(8.224.695)	(2.467.406)	(11.846.501)	(2.961.627)	(7.065.563)	(1.625.077)				
Stok Maliyet Düzeltmeleri	(468.612.738)	(140.583.822)	(31.264.084)	(9.379.226)	(59.291.366)	(14.822.835)	(113.413.173)	(26.085.032)				
Finansal Varlık Düzeltmesi	-	-	-	-	16.870.682	4.217.672	6.345.583	1.459.484				
Kullanılmamış İzin Karşılığı	-	-	285.050	85.515	251.975	62.993	125.925	28.964				
Faaliyet Kiralaması Konu Düzeltmeler	-	-	2.034.869	610.460	-1.982.129	(495.535)	(3.713.706)	(854.150)				
Diğer Düzeltmeler	54.043.181	16.212.956	69.423.877	20.827.162	-	-	3.936.189	984.046				
Erteleyen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	264.605.535	79.381.661	303.152.042	90.945.613	195.659.491	48.914.874	(5.261.611)	(1.131.444)				



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)***23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (DEVAMI)**

Ertelenmiş vergi gelir / (gideri) hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ertelenmiş Vergi Dönem Farkı	(11.563.952)	42.205.107	50.046.319	(9.763.978)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıplarından Mahsup Edilen Tutar	(29.386)	(232.819)	(69.828)	10.624
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(11.593.338)	41.972.288	49.976.491	(9.753.354)

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Net Dönem Kârı / Zararı	(172.765.795)	(136.516.780)	(138.461.089)	(31.950.810)	17.667.037
Hisse Adedi	240.000.000	240.000.000	240.000.000	240.000.000	20.000.000
Hisse Başına Kâr / Zarar	(0,7199)	(0,5687)	(0,5366)	(0,1238)	0,8217

Hisse başına kâr hesaplamaları, bu rapor kapsamında verilen gelir tablosundaki net dönem kârının ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnş. A.Ş.	1.568.778	630.120	323.616	-
Arnavutköy Mağazacılık Yatırım Tic. A.Ş.	101.699	62.965	-	-
Safir Eğitim Öğretim Danış. A.Ş.	-	-	1.901.482	-
Toplam	1.670.477	693.085	2.225.098	-

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Luxera İnşaat San Ticaret A.Ş.	-	114.534.318	-	-
Şov Yapı Gayrimenkul Geliştirme Yat. İnş. A.Ş.	-	-	99.290	-
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	-	(26.157)	-	-
Toplam	-	114.508.161	99.290	-



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)***25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)**

Şirket'in ticari ilişkiye dayanmayan ilişkili taraflara uzun vadeli ticari olmayan borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Cemal Süleyman	4.420.716	5.435.329	6.732.075	-
Ramazan Taş	3.893.199	4.527.240	7.787.800	-
Ali Khalil	3.607.910	4.525.388	38.978.000	-
Emad Ragab	429.385	564.129	2.547.832	-
Şov Yapı Gayrimenkul Geliştirme Yat. İnş. A.Ş.	-	-	-	23.042.014
Icon Gayrimenkul Geliştirme Müteahhit Ltd. Şti	-	-	-	23.042.008
TMI Gayrimenkul ve Yapı San Tic. A.Ş.	-	-	-	23.042.008
Mos İnşaat Turizm Eğitim Tic. Ltd. Şti	-	-	-	12.198.714
Toplam	12.351.210	15.052.086	56.045.707	81.324.744

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ramazan Taş	499.841	499.841	499.841	499.841
Emad Ragab	4.470.798	4.470.798	4.470.798	4.470.798
Cemal Süleyman	3.916.066	3.916.066	3.916.066	3.916.066
Toplam	8.886.705	8.886.705	8.886.705	8.886.705

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Luxera İnşaat San Ticaret A.Ş. ^(*)	137.727.733	-	186.478.950	-
Luxera Moaz Gayrimenkul Geliş. İnş. A.Ş. ^(**)	-	-	-	78.356.980
Toplam	137.727.733	-	186.478.950	78.356.980

^(*) Devam eden projeler için verilen avanslardan oluşmaktadır.^(**) Luxera Moaz Gayrimenkul öz kaynak yöntemiyle %50 hissesi oranında değerlendirilmektedir. Luxera Moaz Gayrimenkule verilen sermaye avansı tutarından oluşmaktadır.**İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar**

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022; Bulunmamaktadır).

İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar

Luxera İnşaat San Ticaret A.Ş. firmasından 1 Ocak – 30 Eylül döneminde 153.420.025 TL tutarında Bahçeport, Nevbahar 1, Nevbahar 2 ve Güneşli Towers projeleri kapsamında müteahhitlik hizmeti alınmıştır. (1 Ocak – 31 Aralık 2024: 647.263.857 TL hizmet alınmıştır.)



25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler

Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Personeline câri dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 1.252.729 TL'dir. (31 Aralık 2024: 1.756.826 TL, 31 Aralık 2023: 736.301 TL, 31 Aralık 2022: 455.458 TL)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Tanımlamaları:

a) Genel

Şirket, finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski
- Operasyonel risk

Bu not, Şirket'in yukarıda belirtilen her bir riske maruz kalma durumunu, Şirket'in bu riskleri ölçme ve yönetme konusundaki amaç ve yöntemlerini ve Şirket'in sermaye yönetimini açıklamaktadır. Daha detaylı niteliksel açıklamalar, finansal tabloların içinde mevcuttur.

Şirket'in risk yönetimi vizyonu, Şirket'in amaçlarını etkileyecek değişkenlerin ve belirsizliklerin tanımlanması, önlemler ve en uygun adımların atılması, yatırımcıların risk seçimlerine uygun olarak bu adımların uygulanmasının denetlenmesi şeklinde tanımlanmaktadır.

Kurumsal risk yönetimi faaliyetleri aşağıdaki alanlarda bir bütün halinde grup içinde yürütülür:

- Kurumsal Risk Yönetimi politika ve standartlarının belirlenmesi,
- Risk yönetim kültürünün ve kabiliyetlerinin geliştirilmesi, ortak bir dil haline getirilmesi,
- Gerek işler gerekse yeni yatırımların risk analizlerinin yapılması,
- Risklerin yeni yatırım, şirket, sektör ve grup bazında raporlanması ile üst düzey bir yönetim aracı oluşturulması,
- Risk limitlerinin ve faaliyet planlarının belirlenmesi,
- Faaliyetlerin uygulamaya geçirilmesine destek verilmesi,
- Stratejik süreçlere risk yönetimi açısından destek alınması,

b) Kredi riski

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın finansal araç sözleşmesindeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve müşterilerden alacaklarından kaynaklanır.

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin bireysel karakteristik özelliklerinden etkilenir. Şirket'in müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Şirket gayrimenkul alanında faaliyet göstermektedir.



26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

Müşteri kredi riskinin gözlemlenmesinde müşteriler, coğrafi konum, endüstri yapısı, ödeme profili, vade ve önceki finansal zorluklara göre gruplanır.

c) Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, döviz kuru ve hisse fiyatları gibi piyasa fiyatlarındaki değişimi ifade eder. Piyasa fiyatlarındaki değişimler Şirket'in gelirlerini etkilediği için Şirket piyasa riskine maruz kalmaktadır. Piyasa riski yönetiminin amacı; risk unsurlarını kabul edilebilir parametreler dahilinde kontrol altında tutarken, alınan risklerin getirilerini optimize etmektir.

Döviz kur riski

Şirket, öncelikle yabancı para birimleri üzerinden olan çeşitli gelir ve gider kalemleri ve bunlardan doğan yabancı para borç, alacak ve finansal borçlar sebebiyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Yabancı para birimlerindeki parasal varlık ve yükümlülükler açısından gerekli olduğunda kısa vadeli dengesizlikleri Şirket spot oranlardan yabancı para alım satımı yaparak kur riskine maruz kalmayı kabul edilebilir seviyede tutar. Yabancı paralardan bilançoda oluşan kur riskini minimize etmek için Şirket bazen âtil olan nakitlerini yabancı para olarak tutar. Şirket döviz kuru riskini ABD Doları, Avro ve TL nakdi tutarak yönetmeye çalışmaktadır. Şirket orta ve uzun vadeli kredilerini, elde ettiği proje gelirlerinin para birimi cinsinden gerçekleştirmektedir.

d) Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in yükümlülüklerini vadeleri geldiğinde yerine getirememesi riskidir. Şirket'in likide yönetimi yaklaşımı mümkün olduğunca, normal ve sıkıntılı durumlarda yükümlülüklerini vadesi geldiğinde ödeyebilmek amacıyla kabul edilemez zararlara uğramadan veya Şirket'in itibarını zarara uğratmadan, yeterli derecede likit bulundurmaktır.

Genellikle Şirket'in diğer kurumsal bölümlerinde bulunan iştirakleri olası faaliyet giderleri, talep oranına bağlı olarak faaliyetlerinin karakteristiği de göz önünde bulundurularak ve finansal yükümlülükleri de içerecek şekilde, fakat doğal afetler gibi öngörülemeyen olağandışı hallerin olası etkisi istisnai olmak üzere karşılayacak derecede nakit bulundurma üzerine kurulmuştur.

e) Operasyonel risk

Operasyonel risk, Şirket'in süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski haricindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve tüzel kişilikle ilgili genel kabul görmüş standartlar gibi dış faktörlerden kaynaklanan direk veya dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirket'in bütün faaliyetlerinden doğmaktadır.

Şirket'in amacı bir yandan finansal zararlardan ve Şirket'in itibarına zarar vermekten kaçınarak diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

Operasyonel riskten kaçınmadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletmedeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel şirket standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:



26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- İşlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- Düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- Kontrollerin ve prosedürlerin dokümantasyonu
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- Operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- Acil durum planlarının oluşturulması
- Eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi
- Etik ve iş hayatı standartları
- Etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareleri

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla net yükümlülük / yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal Borçlar	341.303.261	447.853.501	450.358.690	320.925.614
Eksi: Nakit Ve Nakit Benzerleri	(42.428.121)	(13.070.634)	(49.632.034)	(419.924.241)
Net finansal borç	298.875.140	434.782.867	400.726.656	(98.998.627)
Toplam Özsermaye	860.332.030	1.033.166.393	1.172.170.726	835.832.485
Kullanılan Sermaye	1.159.207.170	1.467.949.260	1.572.897.382	736.833.858
Net Finansal Borç / Kullanılan Sermaye Oranı	0,2578	0,3184	0,2739	(0,1444)



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

26.1. Kredi riski açıklamaları

30 Eylül 2025	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	1.670.477	36.107.964	7.052.273	42.425.834
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.670.477	36.107.964	7.052.273	42.425.834
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	606.973	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(606.973)	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

31 Aralık 2024	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	693.085	151.874.660	5.855.306	12.691.376	5.017.184	
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	693.085	151.874.660	5.855.306	12.691.376	5.017.184	
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	761.323	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(761.323)	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

31 Aralık 2023	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	2.225.098	11.781.872	1.519.617	49.519.517	16.315.409
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.225.098	11.781.872	1.519.617	49.519.517	16.315.409
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	1.097.296	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(1.097.296)	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değerlerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değerlerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

31 Aralık 2022	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Diğer Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	74.438.640	1.903.744	419.924.241	287.475.792
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	74.438.640	1.903.744	419.924.241	287.475.792
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	1.478.685	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	(1.478.685)	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değerlerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değerlerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

26.2. Likidite riski açıklamaları

Aşağıdaki tablo, raporlama dönemi sonu itibarıyla sözleşmenin vade tarihine kadar olan geri kalan dönemini baz alarak, Şirket'in finansal yükümlülüklerinin, uygun vade gruplaması yaparak analizini sağlar. Tabloda belirtilen tutarlar sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit akımlarıdır.

30 Eylül 2025	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Banka kredileri	314.756.498	314.756.498	147.580.079	167.029.582	146.837
Ticari borçlar	101.236.537	101.236.537	101.236.537	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	3.459.216	3.459.216	3.084.916	-	374.300
Diğer borçlar	21.979.841	21.979.841	9.576.631	-	12.403.210
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12.387.434	12.387.434	-	-	12.387.434
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9.628.631	9.628.631	9.576.631	-	52.000
31 Aralık 2024					
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Banka kredileri	410.660.670	410.660.670	111.962.439	295.157.648	3.540.583
Ticari borçlar	194.972.503	194.972.503	194.972.503	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	3.623.830	3.623.830	2.767.438	-	856.392
Diğer borçlar	15.629.937	15.629.937	512.627	-	15.117.309
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	15.052.086	15.052.086	-	-	15.052.086
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	577.850	577.850	512.627	-	65.223
31 Aralık 2023					
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Banka kredileri	432.939.083	432.939.083	217.519.029	214.816.238	603.815
Ticari borçlar	268.023.064	268.023.064	268.023.064	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	5.525.560	5.525.560	5.043.968	-	481.592
Diğer borçlar	136.242.600	136.242.600	50.430.131	-	85.812.469
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	56.045.707	56.045.707	-	-	56.045.707
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	80.196.893	80.196.893	50.430.131	-	29.766.762
31 Aralık 2022					
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Banka kredileri	299.804.464	299.804.464	33.879.004	265.925.460	-
Ticari borçlar	137.209.457	137.209.457	137.209.457	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.205.882	2.205.882	1.514.370	-	691.512
Diğer borçlar	95.477.620	95.477.620	7.034.586	-	88.443.034
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	81.324.744	81.324.744	-	-	81.324.744
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	14.152.876	14.152.876	7.034.586	-	7.118.290



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)***26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)****26.3. Piyasa riski açıklamaları****a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analiz**

	30 Eylül 2025		
	TL Karşılığı	ABD doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	21.220.709	419.294	78.538
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	21.220.709	419.294	78.538
5. Ticari Alacaklar	638.361.700	15.382.803	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	638.361.700	15.382.803	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	659.582.409	15.802.097	78.538
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	16	-	-
12'b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	16	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	300.087.189	3.124.486	3.503.255
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	300.087.189	3.124.486	3.503.255
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	300.087.205	3.124.486	3.503.255
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	359.495.204	12.677.611	(3.424.717)

	Endekslenmiş TL Karşılığı	31 Aralık 2024			
		TL Karşılığı	ABD doları	Avro	AED
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	130.888.851	104.352.452	2.931.303	30.000	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	130.888.851	104.352.452	2.931.303	30.000	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	130.888.851	104.352.452	2.931.303	30.000	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12'b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	1.295.563.131	1.032.900.733	29.282.305	(6.341)	182.754
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	1.295.563.131	1.032.900.733	29.282.305	(6.341)	182.754
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	1.295.563.131	1.032.900.733	29.282.305	(6.341)	182.754
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	(1.164.674.280)	(928.548.281)	(26.351.002)	36.341	(182.754)



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

	Endekslenmiş TL Karşılığı	31 Aralık 2023			
		TL Karşılığı	ABD doları	Avro	BAE Dirhem
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	6.096.323	3.366.391	16.874	-	365.556
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	6.096.323	3.366.391	16.874	-	365.556
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	6.096.323	3.366.391	16.874	-	365.556
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12'a. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	1.592.904.318	879.602.292	28.236.663	1.484.801	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	1.592.904.318	879.602.292	28.236.663	1.484.801	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	1.592.904.318	879.602.292	28.236.663	1.484.801	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu [9-18]	(1.586.807.995)	(876.235.901)	(28.219.789)	(1.484.801)	365.556

	Ertelenmiş TL Karşılığı	31 Aralık 2022		
		TL Karşılığı	ABD doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	247.147.181	82.825.962	4.314.986	107.502
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	247.147.181	82.825.962	4.314.986	107.502
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	247.147.181	82.825.962	4.314.986	107.502
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12'a. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu [9-18]	247.147.181	82.825.962	4.314.986	107.502



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)***26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)****b) Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu:**

30 Eylül 2025		
Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)		
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	52.610.055	(52.610.055)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	52.610.055	(52.610.055)
4 -Avro net varlık / yükümlülük	(16.660.535)	16.660.535
5 -Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Avro net etki (4+5)	(16.660.535)	16.660.535
Toplam (3+6)	35.949.520	(35.949.520)

31 Aralık 2024		
Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)		
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(116.419.886)	116.419.886
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(116.419.886)	116.419.886
4 -Avro net varlık / yükümlülük	167.483	(167.483)
5 -Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Avro net etki (4+5)	167.483	(167.483)
7 -AED net varlık / yükümlülük	(215.025)	215.025
8 -AED riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 -AED net etki (7+8)	(215.025)	215.025
Toplam (3+6+9)	(116.467.428)	116.467.428



26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

31 Aralık 2023		
Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)		
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(150.441.742)	150.441.742
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(150.441.742)	150.441.742
4 -Avro net varlık / yükümlülük	(8.758.735)	8.758.735
5 -Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Avro net etki (4+5)	(8.758.735)	8.758.735
7 -AED net varlık / yükümlülük	519.677	(519.677)
8 -AED riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 -AED net etki (7+8)	519.677	(519.677)
Toplam (3+6+9)	(158.680.800)	158.680.800

31 Aralık 2022		
Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)		
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	24.075.243	(24.075.243)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	24.075.243	(24.075.243)
4 -Avro net varlık / yükümlülük	639.475	(639.475)
5 -Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Avro net etki (4+5)	639.475	(639.475)
Toplam (3+6)	24.714.718	(24.714.718)

Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı şu şekildedir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit Faizli Araçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	1.835.420	-	22.237.877	51.717.346
Değişken Faizli Araçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Banka kredileri	314.756.498	410.660.670	432.939.083	299.804.464



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)***27. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Şirket'in net parasal kayıp/kazanç tutarına ilişkin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Parasal olmayan kalemler	
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	22.505
Stoklar	602.664.657
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	2.025.354
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(473.498.351)
Ödenmiş sermaye	(136.550.588)
Aktüeryal kazanç/kayıp	168.895
Geçmiş yıl karları/zararları	(73.082.404)
Toplam	(78.249.932)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(10.572.208)
Satışların maliyeti (-)	29.389.561
Genel yönetim giderleri (-)	8.844.561
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	3.184.054
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(3.407.193)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	869.091
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(408.423)
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	1.143
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	131.036.368
Finansman gelirleri	(40.190)
Finansman giderleri (-)	2.621.011
Dönem vergi gelir/gideri	18.438.311
Toplam	179.956.086
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	101.706.154



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmektedir.)***27. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (DEVAMI)**

	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Finansal tablo kalemleri	
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	(42.788.521)
Stoklar	502.283.606
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	3.573.451
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(391.631.460)
Ödenmiş sermaye	(207.026.616)
Aktüeryal kayıp/kazanç	398.529
Geçmiş yıl karları/zararları	(153.361.262)
Toplam	(288.552.273)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(563.279.645)
Satışların maliyeti (-)	646.825.410
Genel yönetim giderleri (-)	8.402.244
Pazarlama satış ve dağıtım gideri (-)	6.133.024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(1.604.851)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	1.997.680
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(184.264)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	267.785.074
Finansman gelirleri	(917.276)
Finansman giderleri (-)	1.545.725
Dönem vergi gelir/gideri	15.035.334
Toplam	381.738.455
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	93.186.182

28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosunda yer alan bilgiler, SPK'nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan III-48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	21.220.709	8.467.212
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a)	3.606.663.559	2.849.041.819
C İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	645.103.722	646.438.331
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		327.441.619	458.486.353
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.3/(p)	4.600.429.609	3.962.433.715
E Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	314.756.498	410.660.669
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	26.546.763	37.192.834
G Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23/(f)	12.351.210	15.052.086
I Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	860.332.030	1.033.166.391
Diğer Kaynaklar		3.386.443.108	2.466.361.736
D Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.3/(p)	4.600.429.609	3.962.433.715
Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	-	-
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Çeki-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	21.220.709	8.467.212
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl utulan Araç/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	-	-
J Gayri nakdi Krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	-	-
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyetli Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalarla İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(e)	-	-
L Tek Bir Şirkettaki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22 (1)	15.206.660	9.596.100



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)***EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2025	31.12.2024	Asgari/ Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyetli Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a),(b)	78,40%	76,22%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	14,48%	17,52%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	41,13%	47,49%	≤ %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cân-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	0,46%	0,22%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.27/ (1)	0,33%	0,25%	≤ %10

