

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'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") 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. KGGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler İçin 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 Değerlenen 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	(10.508)	565.695.703	835.832.485
Sermaye Artırımı							
Transferler	-	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)	-	(52.477.209)	-	(87.718.423)
31 Aralık 2023 bakiyesi	17	240.000.000	433.525.823	-	530.885.531	(31.950.810)	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)	-	-	(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)	-	-	(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 Doğulmamış Karları 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	1.532.025	(2.245.498)	1.581.129
İlgili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	92.559.876	(287.465.164)	(264.064.970)	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		(99.200.682)	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	(103.791.028)	230.625.722	158.593.865
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	100.625	(2.091.205)	(2.084.122)	3.651.913	(151.428)
Faaliyetler ile 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	13.096.426	(47.645.711)	(48.567.538)	123.062.069	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	143.207.223	(192.082.362)	(95.410.940)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	16	13.567.260	125.451.595	143.207.223	(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)	109.894.207
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)	47.262.876	154.616.995	319.197.707	361.728.500
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Girişleri		(3.796.062)	46.136.563	132.841.057	316.747.344	360.305.500
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		-	1.126.313	21.775.938	3.450.363	813.000
Borçlanmalardan Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(13.407.456)	-	-	-	-
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(13.407.456)	-	-	-	-
Diğer Nakit Çıkışları (Çıkışları)		-	-	-	(87.718.423)	35.241.214
Finansman Faaliyetlerinden Kullanılan Nakit Çıkışları		(17.203.518)	47.262.876	154.616.995	687.766.668	396.969.804
YARANCI PARA ÇEVİRİM FAALİYETLERİNİN ETKİSİNDEKİ ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIS)		34.955.868	(16.402.172)	(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)		28.957.487	(25.730.583)	(26.561.400)	(370.252.287)	372.951.345
Dönem başı nakit 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	23.070.634	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)

İlişkitedeki 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 tespitine 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 Standardın 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 sınıflanır.

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 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 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	Girişler	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	Girişler	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	Girişler	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 ^(*)	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

^(*) 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 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 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 itibarı 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 (Kayıpları)	(901.630)	(833.062)	(289.818)	(10.508)
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				
Yükümlülükleri Karşılığı	-	-	-	1.248.574
Peşin Ödenen Vergi Ve Fonlar	-	-	-	(121.841)
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					
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)



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	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	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	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	432.939.083	432.939.083	217.519.029	214.816.238	603.816
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	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	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 Kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	-	-
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cürlü-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 Arsa/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 Arsaların 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

