

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

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Yönetim Kurulu'na:

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

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

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

Görüşün Dayanağı

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



Member of
mgeworldwide

Kilit Denetim Konuları

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

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



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

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



Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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

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

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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

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

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

A Member of MGI Worldwide



Veysel Ekmen
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 12 Şubat 2025

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş

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

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

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

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş

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

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

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

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

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

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

Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Diğer Yedekler	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birlikmiş Kârlar		Ana Ortaklık Payları	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
				Tanınılan Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	Geçmiş Yıl Kârları / Zararları (-)	Dönem Net Kâr / Zararı (-)				
1 Ocak 2025 bakiyesi	17	240.000.000	462.859.386	-	(869.344)	520.664.450	(144.491.377)	1.078.163.115	674.592.169	1.752.755.284
Transferler	-	-	-	-	-	(144.491.377)	340.091.377	-	-	-
Toplam diğer kapsamlı gelir	-	-	-	282.482	-	-	(153.961.714)	(153.679.232)	9.360.532	(144.318.700)
-Dönem kârı (zararı)	-	-	-	-	-	-	(153.961.714)	(153.961.714)	9.360.532	(144.601.182)
-Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	282.482	-	-	-	282.482	-	282.482
31 Aralık 2025 bakiyesi	17	240.000.000	462.859.386	-	(586.862)	376.173.073	(153.961.714)	924.483.883	683.952.701	1.608.436.584
1 Ocak 2024 bakiyesi	17	240.000.000	462.859.386	-	(302.440)	554.006.789	(33.342.339)	1.223.221.396	763.867.070	1.987.089.066
Transferler	-	-	-	-	-	(33.342.339)	33.342.339	-	-	-
Toplam diğer kapsamlı gelir	-	-	-	(566.904)	-	-	(144.491.377)	(145.058.281)	(89.275.501)	(234.333.782)
-Dönem kârı (zararı)	-	-	-	-	-	-	(144.491.377)	(144.491.377)	(89.275.501)	(233.766.878)
-Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	(566.904)	-	-	-	(566.904)	-	(566.904)
31 Aralık 2024 bakiyesi	17	240.000.000	462.859.386	-	(869.344)	520.664.450	(144.491.377)	1.078.163.115	674.592.169	1.752.755.284
1 Ocak 2023 bakiyesi	17	20.000.000	206.700.289	36.776.048	(10.966)	590.333.022	18.436.476	872.234.869	732.003.023	1.604.237.892
Sermaye Artırımı	220.000.000	256.159.097	-	-	-	-	-	476.159.097	-	476.159.097
Transferler	-	-	-	-	-	18.436.476	(18.436.476)	-	-	-
Toplam diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(291.474)	-	(33.342.339)	(33.633.813)	(5.931.489)	(39.565.302)
-Dönem kârı (zararı)	-	-	-	-	-	-	(33.342.339)	(33.342.339)	(5.931.489)	(39.273.828)
-Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	(291.474)	-	-	(291.474)	-	(291.474)
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)	-	-	(36.776.048)	-	-	(54.762.709)	-	(91.538.757)	37.796.136	(53.742.621)
31 Aralık 2023 bakiyesi	17	240.000.000	462.859.386	-	(302.440)	554.006.789	(33.342.339)	1.223.221.396	763.867.070	1.987.089.066

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



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



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

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

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

1. GRUBUN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

Genel Bilgi

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

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

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

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

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

Sermaye Yapısı

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

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

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

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

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

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

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

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

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

TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.

Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

"Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.

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

2.1.2. Konsolidasyon esasları

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



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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

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

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

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

Grup'un mevcut bağlı ortaklıklarının sermaye payındaki değişiklikler

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

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

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

2.1.4. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

2.1.5. Netleştirme

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

2.1.6. İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

2.3. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.4. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

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

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

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

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

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

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

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

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

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

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

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

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

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

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

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

UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

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

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

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

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.5.1. Hâsılat

Gayrimenkul satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Hâsılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hâsılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır. Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hâsılat olarak finansal tablolarına kaydeder.

2.5.2. Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

2.5.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

Arsalar

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

2.5.4. İlişkili taraflar

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

2.5.5. Stoklar

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

2.5.6. Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

2.5.7. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

2.5.8. Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl kârlarına sınıflandırılır.

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Ticari alacaklar ve değer düşüklüğü

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Ticari borçlar

Ticari borçlar finansal tablolara alındıkları tarihte makul değerleri ile, müteakip dönemde ise 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. İtfâ edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal yükümlülükler

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

2.5.9. Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri

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

Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

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

2.5.10. Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

2.5.11. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

2.5.12. Kiralama işlemleri

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

Kiralaayan durumda Grup

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

Finansal kiralama işlemleri

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

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

(a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,

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

(c) Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.13. Vergilendirme

Gelir vergisi gideri, câri vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur. Câri vergi Câri yıl vergi yükümlülüğü, dönem kârının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kâr veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Grup'un câri vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

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

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kâr elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

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

Dönem câri ve ertelenmiş vergisi

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.14. Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

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

Kıdem tazminatı karşılığı

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

2.5.15. Avanslar

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

2.5.16. Borçlanma maliyetleri

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.17. Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

2.5.18. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3-15 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir. Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.5.19. Kur değişiminin etkileri

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



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

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler aşağıda açıklanmıştır.

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

Vadesi 3 aydan kısa olan vadeli mevduatların ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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



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

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

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR**Finansal Borçlar:**

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

Banka Kredileri

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

Finansal borçların banka kredi vadeleri aşağıdaki gibidir;

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

Finansal Kiralama Borçları

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

Finansal kiralama borçlarının vadeleri aşağıdaki gibidir;

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

Faaliyet Kiralama Borçları

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



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

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

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

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

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

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



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

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

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

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

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

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

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

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



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

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

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

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

8. STOKLAR

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

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

Kısa vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

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



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

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

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

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

Luxera Nevbahar 1

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

Luxera Bahçeport

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

Uzun vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

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

Luxera Towers

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



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

8. STOKLAR (DEVAMI)

Luxera Nevbahar Life (2)

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

Luxera Topkapı

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

Luxera Nevbahar Cadde (3)

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

Luxera Nevbahar Suites (4)

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

Başakşehir Arsaları

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

Luxera Sultanbeyli

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



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

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

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

Gerçeğe uygun değer tahmini

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

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

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

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

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

(*) Arnavutköy Arsa

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



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

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

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

Birikmiş Amortisman (-)

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

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

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

Birikmiş Amortisman (-)

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

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

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

Birikmiş Amortisman (-)

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

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

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

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

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

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

Birikmiş Amortisman (-)

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

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

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

Birikmiş Amortisman (-)

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

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

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

Birikmiş Amortisman (-)

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

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



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

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

12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

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

Birikmiş Amortisman (-)

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

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

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

Birikmiş Amortisman (-)

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

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

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

Birikmiş Amortisman (-)

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

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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



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

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

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

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

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

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

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

Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılıkları**İzin Karşılığı**

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



14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (DEVAMI)

Dönem içindeki kullanılmayan izin karşılığının hareketleri aşağıda açıklanmıştır.

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

Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

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

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

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



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

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

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (DEVAMI)

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

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

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

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

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

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



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

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

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (DEVAMI)

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

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

Kısa vadeli alınan sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

16. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

Birikmiş Kârlar / (Zararlar) ile Dönem Net Kârı Zararı

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

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

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



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

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

18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

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

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

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

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

Genel yönetim giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

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



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

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

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-)

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

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

21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

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

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



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

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

22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

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

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

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

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

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

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

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

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



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

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



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

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

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

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

İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır)

İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar

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

Üst yönetime sağlanan menfaatler

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

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

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

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

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



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

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

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

b) Kredi riski

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

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

c) Piyasa riski

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

Döviz kur riski

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

d) Likidite riski

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



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

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

e) Operasyonel risk

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

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

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

Sermaye yönetimi

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

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

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



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

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

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

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

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

26.1. Kredi riski açıklamaları

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



LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

b) Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

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



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

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

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

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

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

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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

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

^(*) Tutar, KDV hariç sunulmuştur.

