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

vizyon

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Yönetim Kurulu'na:

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

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

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

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, SPK Piyasası Kurulu'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.

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 itibari 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 düzeltmesi 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 incemeler yapılmıştır, - Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir, - TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, - Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.

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

Kilit denetim konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Dipnot 9 da açıklandığı üzere Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri 30 Eylül 2025 tarihi itibari ile Sermaye Piyasası Kurumu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme kuruluşu tarafından yapılan değerleme raporu ile gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirilmiştir. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin 30 Eylül 2025 tarihi itibari ile satın alma gücü esasına göre değeri 1.560.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 2. Ve 9. dipnotta yer almaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması sebebi ile tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme metotlarının 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 erdirme niyeti ya da mecburiyeti 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 şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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

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

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

i. 6102 Sayılı TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 1 Ocak- 30 Eylül 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Grup esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

ii. 6102 Sayılı TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

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

Veysel Ekmen
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 24 Kasım 2025

İÇİNDEKİLER SAYFA NO

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş

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

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

VARLIKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
DÖNEN VARLIKLAR		**1.151.669.324**	**1.075.656.125**	**2.159.294.569**	**1.340.439.337**
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	42.469.030	14.131.670	49.691.931	420.731.437
Finansal Yatırımlar	4	-	5.017.184	16.315.409	287.142.277
Ticari Alacaklar		36.209.663	151.874.660	13.683.356	74.438.640
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	101.699	-	1.901.484	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	36.107.964	151.874.660	11.781.872	74.438.640
Diğer Alacaklar		6.173.258	5.544.305	1.208.176	1.791.596
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	6.173.258	5.544.305	1.208.176	1.791.596
Stoklar	8	740.610.043	729.294.803	1.444.086.423	318.369.921
Peşin Ödenmiş Giderler		182.748.532	12.783.621	334.011.592	129.652.669
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	25	137.727.733	-	186.483.729	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	45.020.799	12.783.621	147.527.863	129.652.669
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		8.013	4.647	29.138	-
Diğer Dönen Varlıklar	16	143.450.785	157.005.235	300.268.544	108.312.797
DURAN VARLIKLAR		**4.283.014.646**	**3.712.928.189**	**3.310.654.081**	**2.474.142.572**
Finansal Yatırımlar	4	-	-	-	333.514
Diğer Alacaklar	7	890.280	373.926	365.769	203.269
Stoklar	8	2.686.202.601	2.114.970.036	1.501.702.972	528.582.675
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.560.000.000	1.562.852.664	1.773.360.037	1.886.076.485
Maddi Duran Varlıklar	10	30.951.408	28.027.222	22.737.121	30.878.925
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	3.713.801	5.965.535	10.388.462	23.600.353
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	421.247	738.806	1.614.147	1.274.205
Peşin Ödenmiş Giderler	15	835.309	-	485.573	3.193.146
TOPLAM VARLIKLAR		**5.434.683.970**	**4.788.584.314**	**5.469.948.650**	**3.814.581.909**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş
30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**860.198.878**	**863.768.259**	**1.689.582.665**	**842.810.748**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	337.813.034	440.337.172	445.026.511	306.813.138
Ticari Borçlar		101.157.066	194.917.067	268.117.136	138.194.188
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	-	114.508.161	99.290	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	101.157.066	80.408.906	268.017.846	138.194.188
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	2.673.013	2.929.004	4.953.705	1.418.335
Diğer Borçlar	7	9.578.481	512.627	50.431.337	7.045.372
Ertelenmiş Gelirler		406.635.753	222.431.738	917.194.481	384.127.159
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	25	8.886.705	8.886.705	8.886.705	8.886.705
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	15	397.749.048	213.545.033	908.307.776	375.240.454
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	23	-	57.238	-	1.126.733
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.341.531	2.583.413	3.859.495	4.085.823
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	411.903	285.050	251.976	125.925
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	1.929.628	2.298.363	3.607.519	3.959.898
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**3.069.049.344**	**2.245.211.335**	**1.876.207.310**	**1.434.485.515**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	3.490.227	7.516.330	5.332.179	14.112.476
Diğer Borçlar		19.235.469	23.668.015	98.157.871	146.691.974
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	25	19.183.469	23.602.792	68.391.109	139.573.684
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	52.000	65.223	29.766.762	7.118.290
Ertelenmiş Gelirler	15	2.863.553.341	2.043.444.312	1.524.271.941	923.546.662
Uzun Vadeli Karşılıklar		501.987	1.016.549	692.611	893.960
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	501.987	1.016.549	692.611	893.960
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	182.268.320	169.566.129	247.752.708	349.240.443
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		**3.929.248.222**	**3.108.979.594**	**3.565.789.975**	**2.277.296.263**
ÖZKAYNAKLAR		**1.505.435.748**	**1.679.604.720**	**1.904.158.675**	**1.537.285.646**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		**860.332.030**	**1.033.166.393**	**1.172.170.726**	**835.832.485**
Ödenmiş Sermaye	17	240.000.000	240.000.000	240.000.000	20.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		433.525.823	433.525.823	433.525.823	197.239.039
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(901.630)	(833.062)	(289.818)	(10.508)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	(901.630)	(833.062)	(289.818)	(10.508)
Diğer Yedekler	17	-	-	-	35.241.214
Geçmiş Yıllar Kârları veya Zararları	17	360.473.632	498.934.721	530.885.531	565.695.703
Net Dönem Kârı veya Zararı		(172.765.795)	(138.461.089)	(31.950.810)	17.667.037
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		**645.103.718**	**646.438.327**	**731.987.949**	**701.453.161**
TOPLAM KAYNAKLAR		**5.434.683.970**	**4.788.584.314**	**5.469.948.650**	**3.814.581.909**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş

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

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

Kâr veya Zarar Tablosu	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak-30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak-30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2022
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER						
Hâsılat	18	148.834.400	1.753.480.563	1.928.555.588	7.549.566	9.114.662
Satışların maliyeti	18	(117.574.173)	(1.603.844.120)	(1.806.478.968)	(3.268.249)	(5.574.230)
BRÜT KÂR (ZARAR)		**31.260.227**	**149.636.443**	**122.076.620**	**4.281.317**	**3.540.432**
Pazarlama giderleri (-)	19	(23.366.384)	(62.725.245)	(77.519.131)	(6.371.543)	(7.151.031)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(15.366.968)	(9.339.017)	(9.757.705)	(12.685.832)	(11.778.176)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	26.460.776	28.997.579	34.124.316	45.888.745	9.248.307
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(121.934.839)	(25.846.693)	(74.053.089)	(47.383.112)	(15.459.857)
ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)		**(102.947.188)**	**80.723.167**	**(5.128.989)**	**(12.270.425)**	**(21.600.325)**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	12.255.997	1.334.220	1.782.263	37.425.492	2.524.859
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(2.859.029)	(166.181.745)	(210.507.372)	(112.716.447)	-
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KÂRI (ZARARI)		**(93.560.220)**	**(84.124.358)**	**(213.854.098)**	**(87.561.380)**	**(19.075.466)**
Finansman gelirleri	22	2.576.254	9.684.020	17.977.916	74.725.486	37.585.035
Finansman giderleri (-)	22	(174.208.307)	(156.707.891)	(203.388.868)	(64.128.190)	(10.469.044)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	27	139.188.988	60.568.913	97.183.448	(62.088.577)	70.850.035
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI (ZARARI)		**(125.903.285)**	**(170.579.316)**	**(302.081.602)**	**(139.052.661)**	**78.890.560**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		**(48.197.119)**	**(46.359.577)**	**78.070.891**	**101.417.910**	**(28.289.169)**
- Dönem vergi (gideri) geliri	23	-	-	(57.238)	-	(1.248.573)
- Ertelenmiş vergi (gideri) geliri	23	(48.197.119)	(46.359.577)	78.128.129	101.417.910	(27.040.596)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI (ZARARI)		**(174.100.404)**	**(216.938.893)**	**(224.010.711)**	**(37.634.751)**	**50.601.391**
DÖNEM KÂRI (ZARARI)		**(174.100.404)**	**(216.938.893)**	**(224.010.711)**	**(37.634.751)**	**50.601.391**
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı						
- Kontrol gücü olmayan paylar		(1.334.609)	(80.422.113)	(85.549.622)	(5.683.941)	32.934.354
- Ana ortaklık payları		(172.765.795)	(136.516.780)	(138.461.089)	(31.950.810)	17.667.037
Pay Başına Kazanç (Zarar)						
- Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç (zarar)		(0,72)	(0,57)	(0,93)	(0,16)	2,53
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU						
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar						
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	14	(97.954)	(307.105)	(776.063)	(349.138)	53.124
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler						
- Ertelenmiş vergi (gideri) geliri	23	29.386	61.421	232.819	69.828	(10.625)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		**(68.568)**	**(245.684)**	**(543.244)**	**(279.310)**	**42.499**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		**(174.168.972)**	**(217.184.577)**	**(224.553.955)**	**(37.914.061)**	**50.643.890**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı						
- Kontrol gücü olmayan paylar		(1.334.609)	(80.422.113)	(85.549.622)	(5.683.941)	32.934.354
- Ana ortaklık payları		(172.834.363)	(136.762.464)	(139.004.333)	(32.230.120)	17.709.536

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 30 EYLÜL 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

					Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Kârlar				
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Diğer Yedekler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	Geçmiş Yıl Kârları / Zararları (-)	Dönem Net Kârı / Zararı (-)	Ana Ortaklık Payları	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2025 bakiyesi		**240.000.000**	**433.525.823**	**-**	**(833.062)**	**498.934.721**	**(138.461.089)**	**1.033.166.393**	**646.438.327**	**1.679.604.720**
Transferler		-	-	-	-	(138.461.089)	138.461.089	-	-	-
Toplam diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(68.568)	-	(172.765.795)	(172.834.363)	(1.334.609)	(174.168.972)
-Dönem karı (zararı)		-	-	-	-	-	(172.765.795)	(172.765.795)	(1.334.609)	(174.100.404)
-Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	(68.568)	-	-	(68.568)	-	(68.568)
30 Eylül 2025 bakiyesi	**17**	**240.000.000**	**433.525.823**	**-**	**(901.630)**	**360.473.632**	**(172.765.795)**	**860.332.030**	**645.103.718**	**1.505.435.748**
1 Ocak 2024 bakiyesi	**17**	**240.000.000**	**433.525.823**	**-**	**(289.818)**	**530.885.531**	**(31.950.810)**	**1.172.170.726**	**731.987.949**	**1.904.158.675**
Transferler		-	-	-	-	(31.950.810)	31.950.810	-	-	-
Toplam diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(245.684)	-	(136.516.780)	(136.762.464)	(80.422.113)	(217.184.577)
-Dönem karı (zararı)		-	-	-	-	-	(136.516.780)	(136.516.780)	(80.422.113)	(216.938.893)
-Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	(245.684)	-	-	(245.684)	-	(245.684)
30 Eylül 2024 bakiyesi	**17**	**240.000.000**	**433.525.823**	**-**	**(535.502)**	**498.934.721**	**(136.516.780)**	**1.035.408.262**	**651.565.836**	**1.686.974.098**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

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

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

					Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Kârlar				
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Diğer Yedekler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	Geçmiş Yıl Kârları / Zararları (-)	Dönem Net Kârı / Zararı (-)	Ana Ortaklık Payları	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2024 bakiyesi	**17**	**240.000.000**	**433.525.823**	**-**	**(289.818)**	**530.885.531**	**(31.950.810)**	**1.172.170.726**	**731.987.949**	**1.904.158.675**
Transferler		-	-	-	-	(31.950.810)	31.950.810	-	-	-
Toplam diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(543.244)		(138.461.089)	(139.004.333)	(85.549.622)	(224.553.955)
-Dönem karı (zararı)		-	-	-	-	-	(138.461.089)	(138.461.089)	(85.549.622)	(224.010.711)
-Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	(543.244)	-	-	(543.244)	-	(543.244)
31 Aralık 2024 bakiyesi	**17**	**240.000.000**	**433.525.823**		**(833.062)**	**498.934.721**	**(138.461.089)**	**1.033.166.393**	**646.438.327**	**1.679.604.720**
1 Ocak 2023 bakiyesi	**17**	**20.000.000**	**197.239.039**	**35.241.214**	**(10.508)**	**565.695.703**	**17.667.037**	**835.832.485**	**701.453.161**	**1.537.285.646**
Sermaye artırımı		220.000.000	236.286.784	-	-	-	-	456.286.784	-	456.286.784
Transferler		-	-	-	-	17.667.037	(17.667.037)	-	-	-
Toplam diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(279.310)	-	(31.950.810)	(32.230.120)	(5.683.941)	(37.914.061)
-Dönem karı (zararı)		-	-	-	-	-	(31.950.810)	(31.950.810)	(5.683.941)	(37.634.751)
-Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	(279.310)	-	-	(279.310)	-	(279.310)
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)		-	-	(35.241.214)	-	(52.477.209)	-	(87.718.423)	36.218.729	(51.499.694)
31 Aralık 2023 bakiyesi	**17**	**240.000.000**	**433.525.823**	**-**	**(289.818)**	**530.885.531**	**(31.950.810)**	**1.172.170.726**	**731.987.949**	**1.904.158.675**
1 Ocak 2022 bakiyesi	**17**	**20.000.000**	**197.239.039**	**-**	**(53.007)**	**554.809.008**	**10.886.695**	**782.881.735**	**668.518.807**	**1.451.400.542**
Transferler		-	-	-	-	10.886.695	(10.886.695)	-	-	-
Toplam diğer kapsamlı gelir		-	-	-	42.499	-	17.667.037	17.709.536	32.934.354	50.643.890
-Dönem karı (zararı)		-	-	-	-	-	17.667.037	17.667.037	32.934.354	50.601.391
-Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	42.499	-	-	42.499	-	42.499
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)		-	-	35.241.214	-	-	-	35.241.214	-	35.241.214
31 Aralık 2022 bakiyesi	**17**	**20.000.000**	**197.239.039**	**35.241.214**	**(10.508)**	**565.695.703**	**17.667.037**	**835.832.485**	**701.453.161**	**1.537.285.646**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

LUKERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**81.184.446**	**(38.000.231)**	**(148.725.562)**	**(992.858.158)**	**120.189.484**
Dönem Karı (Zararı)		(174.100.404)	(216.938.893)	(224.010.711)	(57.634.751)	50.601.391
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		**(46.295.673)**	**48.718.354**	**(75.060.166)**	**(134.495.524)**	**4.148.918**
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10,11,12	7.387.419	5.591.423	28.975.017	8.936.502	7.742.848
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler:		-	1.394	1.310	169.291	18.439
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	-	1.394	1.310	169.291	18.439
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		(311.494)	(178.789)	(156.778)	1.324.284	238.415
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	(279.265)	236.887	71.040	(179.801)	124.420
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	13	(42.229)	(415.676)	(227.818)	1.504.086	113.995
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		2.852.664	166.181.746	210.987.372	112.716.449	-
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	6	2.852.664	166.181.746	210.987.372	112.716.449	-
Vergi (Gelir) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	23	12.644.954	46.369.576	(78.186.579)	(101.487.731)	27.081.223
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		(68.868.215)	(149.237.096)	(236.140.568)	(156.154.313)	(30.917.007)
İşletme Sermayesindeki Değişim Öncesi Faaliyet Karı		**(220.396.076)**	**(168.220.699)**	**(299.010.877)**	**(172.130.275)**	**54.745.309**
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**304.583.888**	**110.196.209**	**150.203.586**	**(819.572.010)**	**54.266.891**
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	4	4.508.858	15.995.012	7.837.105	197.583.705	(515.840.205)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		93.520.289	(177.065.251)	(161.979.530)	39.156.229	(89.974.754)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	25	(181.699)	1.901.484	1.901.483	(1.901.483)	1.581.130
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	93.621.988	(178.966.735)	(163.881.013)	41.057.712	(82.555.884)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(2.154.580)	(618.440)	(5.491.990)	(453.747)	(153.280)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	8	(582.547.805)	195.103.079	388.524.555	(2.098.836.799)	(719.585.558)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	15	(170.809.220)	317.559.264	328.713.554	(201.651.357)	(132.536.938)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(69.101.551)	77.990.705	10.480.670	230.096.232	135.702.863
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	25	(114.508.161)	162.903.210	114.408.872	99.291	(31.918.405)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	45.406.610	(84.912.505)	(103.928.202)	229.996.921	167.621.266
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	(255.991)	(1.757.484)	(2.024.702)	3.535.370	(220.409)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		8.548.394	(78.784.067)	(89.562.074)	69.049.377	71.473.119
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	25	(4.355.547)	(26.874.759)	(44.788.317)	(71.182.575)	(19.768.209)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	12.903.941	(51.909.308)	(44.773.757)	140.231.952	92.241.418
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	15	1.004.313.044	(360.765.002)	(175.598.374)	1.133.792.601	1.195.513.428
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		13.554.450	124.538.413	143.296.372	(191.829.685)	(93.102.373)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	16	13.554.450	124.538.413	143.296.372	(191.829.685)	(93.102.373)
Toplam Düzeltmeler		**258.288.236**	**178.914.463**	**75.203.420**	**(954.067.534)**	**58.410.809**
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**84.187.812**	**(38.024.430)**	**(148.807.291)**	**(991.702.285)**	**109.012.200**
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	23	(1.366)	34.199	81.729	(1.155.873)	3.177.284
İşletme Faaliyetlerinden Sağlanan Nakit Girişleri/(Çıkışları)		**258.284.850**	**178.938.662**	**75.285.149**	**(955.223.407)**	**59.588.093**
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(7.742.312)**	**(13.986.289)**	**(28.966.909)**	**12.077.249**	**(50.803.634)**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	(7.742.312)	(13.986.289)	-	34.648.389	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-	-	(28.966.909)	(22.571.140)	(50.803.634)
Yatırım Faaliyetlerinden Sağlanan Nakit Girişleri/(Çıkışları)		**(7.742.312)**	**(13.986.289)**	**(28.966.909)**	**12.077.249**	**(50.803.634)**
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(44.612.058)**	**15.693.673**	**154.616.997**	**723.984.809**	**396.969.888**
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	-	-	-	456.286.781	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		(33.965.990)	16.791.341	154.616.997	319.197.719	361.728.591
Kredilerden Nakit Girişleri	5	(33.965.990)	16.791.341	132.841.056	315.747.548	360.905.550
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	5	-		21.775.941	3.450.102	823.041
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(10.646.070)	(3.097.668)	-	-	-
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	17	-	-	-	(51.459.685)	35.241.212
Finansman Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Çıkışları		**(44.612.058)**	**13.693.673**	**154.616.997**	**723.984.809**	**396.969.888**
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**31.830.104**	**(38.292.847)**	**(23.075.474)**	**(256.796.100)**	**456.355.653**
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		**(3.492.744)**	**(7.353.435)**	**(12.484.787)**	**(114.243.406)**	**(83.849.526)**
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış) (A+B+C)		28.337.360	(45.646.282)	(35.560.261)	(371.039.506)	372.506.127
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	14.131.670	49.691.931	49.691.931	420.731.437	48.225.310
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	**42.469.030**	**4.048.649**	**14.131.670**	**49.691.931**	**420.731.437**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

1. GRUBUN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

Genel Bilgi

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

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

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

30 Eylül 2025 tarihi itibari ile, Grup'un personel sayısı 38 kişidir. (31 Aralık 2024: 46 kişi, 31 Aralık 2023: 91 kişi, 31 Aralık 2022: 78 kişi)

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

Sermaye Yapısı

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 240.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 240.000.000 adet paydan oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 240.000.000 TL, 31 Aralık 2023: 240.000.000 ve 31 Aralık 2022: 20.000.000 TL olup, her biri sırasıyla 1 TL nominal değerli 240.000.000, 240.000.000 ve 20.000.000 adet paydan oluşmaktadır)

1 Ocak–30 Eylül 2025, 1 Ocak–31 Aralık 2024, 1 Ocak–30 Eylül 2024, 1 Ocak–31 Aralık 2023 ve 1 Ocak–31 Aralık 2022 hesap dönemlerine ait finansal tablolar, 24 Kasım 2025 tarihinde onaylanmıştır.

30 Eylül 2025 tarihi itibari 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

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

Grup, yasal muhasebe kayıtlarını Vergi Mevzuatı'na ve T.C. Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı (Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği)'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, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Eylül 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cârî ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Grup bu nedenle 31 Aralık 2024, 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolarını da 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı
30 Eylül 2025	3.367,22	1,000000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,254295
30 Eylül 2024	2.526,16	1,332940
31 Aralık 2023	1.859,38	1,810936
31 Aralık 2022	1.128,45	2,983933

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

TL cinsinden hazırlanmış cârî 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 cârî satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

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

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

2.1.2. Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal tablolar, ana ortaklık Luxera Gayrimenkul Geliştirme Yat. İnş. San. Ve Tic. A.Ş. ve bağlı ortaklıkları Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnş. A.Ş. (hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır) 30 Eylül 2025 tarihinde sona 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:

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

a) Grup'un yatırım yapılan işletme üzerinde güce sahip olup olmadığı,
b) Grup'un yatırım yaptığı işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kalıp kalmadığını veya bu getirilerde hak sahibi olup olmadığı,
c) 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 değişikler

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklar ve ortaklık oranları aşağıda gösterilmiştir:

		Şirket ve bağlı ortaklıklarının oy hakları (%)				Etkin ortaklık oranları (%)			
	Bağlı ortaklıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1	Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnş. A.Ş.	%50,00	%50,00	%50,00	%50,00	%50,00	%50,00	%50,00	%50,00

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

2.1.4. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

2.1.5. Netleştirme

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

2.1.6. İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari 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 itibari ile raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi içerisinde raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

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

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

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

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

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibariyle 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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

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

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

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin 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 değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

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

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

- UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – UFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, UFRS 1'de yer alan ifadeler ile UFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: UFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde 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 Elektriği Konu Edinen Sözleşmeler

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

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

UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u 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 (devamı)

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

2.5.3. Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

2.5.4. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

Arsalar

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

2.5.5. İlişkili taraflar

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

2.5.6. Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenir. 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 değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Borçlanma maliyetleri özellikli varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir.

2.5.7. 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 (devamı)

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

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

2.5.8. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

Grup'un çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerde gerçeğe uygun değerin belirlenmesini gerektirmektedir. Seviyelere göre değerleme 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, değerleme yöntemi tekniklerinden Pazar ve maliyet yaklaşımı yöntemine göre seviye 2 ve 3 kapsamındadır.

2.5.9. Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Ticari alacaklar ve değer düşüklüğü

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Ticari borçlar

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal yükümlülükler

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

2.5.10. Ödenmiş sermaye

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

Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

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

2.5.11. Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

2.5.10. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

2.5.12. Kiralama işlemleri

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

Kiralayan durumunda 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 muhasebeleştirmektedir (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 değerlenmesi 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 amortismana tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5.14. Vergilendirme

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

Ertelenmiş vergi

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

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

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

Dönem cârî ve ertelenmiş vergisi

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5.15. Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa 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 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 53.919,68 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL, 31 Aralık 2023: 23.489,83 TL, 31 Aralık 2022: 15.371,40 TL).

Kıdem tazminatı karşılığı

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

2.5.16. Avanslar

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

2.5.17. Borçlanma maliyetleri

Bir özellikli 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. Özellikli varlıklar amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklardır. Özellikli varlıklarla ilgili alınmış harcanması beklenen özel amaçlı borçların geçici olarak nemalandırılması ile kazanılan yatırım geliri, aktifleştirme koşullarını sağlayan borçlanma maliyetlerinden düşülür. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilirler.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5.18. Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismana 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 cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

2.5.19. Maddi olmayan duran varlıklar

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

2.5.20. Kur değişiminin etkileri

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	2.287	2.972	114.264	516.568
Banka				
Vadesiz Mevduat	40.631.323	13.752.406	27.339.790	368.497.525
Vadeli Mevduat	1.835.420	-	22.237.877	51.717.344
Pos Alacakları	-	376.292	-	-
Toplam	**42.469.030**	**14.131.670**	**49.691.931**	**420.731.437**

Vadesi 3 aydan kısa olan vadeli mevduatların ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

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

Dönem	Döviz Cinsi	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
30 Eylül 2025	USD	0,79%	44.200	1.835.420
				1.835.420

Dönem	Döviz Cinsi	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Döviz Tutarı	Endekslenmiş TL Karşılığı
31 Aralık 2023	TL	31,47%	13.017.374	22.237.877
				22.237.877

Dönem	Döviz Cinsi	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Döviz Tutarı	Endekslenmiş TL Karşılığı
31 Aralık 2022	USD	1,60%	926.926	51.717.344
				51.717.344

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hisse senetleri ve yatırım fonları	-	-	-	675.116
Kira sertifikası katılım fonları	-	5.017.184	16.315.409	172.216.395
Kur korumalı mevduatlar	-	-	-	114.250.766
Toplam	**-**	**5.017.184**	**16.315.409**	**287.142.277**

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Arnavutköy Mağazacılık Yat. Tic. San A.Ş.	-	-	-	333.514
Toplam	-	-	-	**333.514**

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)

Ticari alacakların ortalama vadesi 30 Eylül 2025 tarihi itibariyle 60 gündür. (31 Aralık 2024: 150 gün)

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Dönem Başı Bakiye	**761.323**	**1.097.296**	**1.478.685**	**2.233.812**
Dönem İçindeki Artış	-	1.310	199.889	118.840
Parasal Kayıp / Kazanç	(154.350)	(337.283)	(581.278)	(873.967)
Dönem Sonu Bakiye	**606.973**	**761.323**	**1.097.296**	**1.478.685**

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari Borçlar	86.907.533	66.584.544	116.432.454	38.845.199
Borç Senetleri	22.793.292	29.656.251	159.048.385	101.464.533
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(8.464.288)	(15.776.453)	(7.557.065)	(3.100.275)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar Toplamı	**101.236.537**	**80.464.342**	**267.923.774**	**137.209.457**
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Dipnot 25)	-	114.508.161	99.290	-
Toplam Kısa Vadeli Ticari Borçlar	**101.236.537**	**194.972.503**	**268.023.064**	**137.209.457**

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer Çeşitli Alacaklar	6.098.217	5.481.381	1.153.848	1.700.475
Şüpheli Diğer Alacaklar	17.874.689	15.684.798	-	-
Şüpheli Diğer Alacak Karşılıkları (-)	(17.874.689)	(15.684.798)	-	-
Toplam Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	**6.098.217**	**5.481.381**	**1.153.848**	**1.700.475**

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Dönem Başı Bakiye	**15.684.798**	-	-	-
Dönem İçindeki Artış	-	14.250.775	-	-
Parasal Kayıp / Kazanç	2.189.891	1.434.023	-	-
Dönem Sonu Bakiye	**17.874.689**	**15.684.798**	-	-

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen Depozito ve Teminatlar	890.280	373.925	365.769	203.269
Toplam Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	**890.280**	**373.925**	**365.769**	**203.269**

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek Vergi Ve Fonlar	9.556.288	499.512	44.402.020	7.028.242
Taksitlendirilmiş Borçlar	-	-	5.976.473	-
Diğer Borçlar	20.343	13.115	51.638	6.344
Toplam Kısa Vadeli Diğer Borçlar	**9.576.631**	**512.627**	**50.430.131**	**7.034.586**

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan Depozito ve Teminatlar	52.000	65.223	29.766.762	7.118.290
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar Toplamı	**52.000**	**65.223**	**29.766.762**	**7.118.290**
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar Toplamı (Dipnot 25)	12.287.434	15.052.086	56.045.707	81.324.744
Toplam Uzun Vadeli Diğer Borçlar	**12.339.434**	**15.117.309**	**85.812.469**	**88.443.034**

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	86.828.633	66.529.825	116.526.529	39.829.936
Borç senetleri	22.793.292	29.656.251	159.048.381	101.464.527
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(8.464.859)	(15.777.170)	(7.557.064)	(3.100.275)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	**101.157.066**	**80.408.906**	**268.017.846**	**138.194.188**
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 25)	-	114.508.161	99.290	-
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	**101.157.066**	**194.917.067**	**268.117.136**	**138.194.188**

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	68.272	-	-	-
Diğer çeşitli alacaklar	6.104.986	5.544.305	1.208.176	1.791.596
Şüpheli diğer alacaklar	16.861.845	15.684.798	-	-
Şüpheli diğer alacak karşılıkları	(16.861.845)	(15.684.798)	-	-
İlişkili olmayan kısa vadeli diğer alacaklar	**6.173.258**	**5.544.305**	**1.208.176**	**1.791.596**
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 25)	-	-	-	-
Toplam kısa vadeli diğer alacaklar	**6.173.258**	**5.544.305**	**1.208.176**	**1.791.596**

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Dönem başı bakiye	15.684.798	-	-	-
Dönem içindeki artış	-	14.250.775	-	-
Parasal kayıp kazanç	1.177.047	1.434.023	-	-
Dönem sonu bakiye	**16.861.845**	**15.684.798**	**-**	**-**

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	890.280	373.926	365.769	203.269
Toplam uzun vadeli diğer alacaklar	**890.280**	**373.926**	**365.769**	**203.269**

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	9.558.138	499.511	44.403.225	7.033.071
Taksitlendirilmiş borçlar	-	-	5.976.473	-
Diğer borçlar	20.343	13.116	51.639	12.301
Toplam kısa vadeli diğer borçlar	**9.578.481**	**512.627**	**50.431.337**	**7.045.372**

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	52.000	65.223	29.766.762	7.118.290
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar toplamı	**52.000**	**65.223**	**29.766.762**	**7.118.290**
İlişkili taraflara diğer borçlar toplamı (Dipnot 25)	19.183.469	23.602.792	68.391.109	139.573.684
Toplam uzun vadeli diğer borçlar	**19.183.469**	**23.668.015**	**98.157.871**	**146.691.974**

8. STOKLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Stoklar				
Tamamlanan projeler	137.825.291	248.746.313	34.858.590	38.126.835
Yapım aşamasındaki projeler	602.784.752	480.548.490	1.409.227.833	278.988.962
Diğer stoklar	-	-	-	1.254.124
Toplam kısa vadeli stoklar	**740.610.043**	**729.294.803**	**1.444.086.423**	**318.369.921**
Uzun Vadeli Stoklar				
Yapım aşamasındaki projeler	2.447.733.935	1.916.567.303	1.265.772.466	528.582.675
Geliştirilmekte olan projeler ve arsalar	238.468.666	198.402.733	235.930.506	-
Toplam uzun vadeli stoklar	**2.686.202.601**	**2.114.970.036**	**1.501.702.972**	**528.582.675**
Toplam	**3.426.812.644**	**2.844.264.839**	**2.945.789.395**	**846.952.596**

30 Eylül tarihi itibari ile stoklar üzerinde 56.856.187 TL ve 29.150.000 USD inşaat sigortası bulunmaktadır.

Kısa vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Tamamlanan projeler				
Luxera Nevbahar 1	102.966.704	213.887.720	-	-
Luxera Meydan	34.858.587	34.858.593	34.858.590	38.126.835
Yapım aşamasındaki projeler				
Luxera Nevbahar 1	-	-	1.134.643.567	278.988.962
Luxera Bahçeport	602.784.752	480.548.490	274.584.266	-
Diğer stoklar	-	-	-	1.254.124
Toplam	**740.610.043**	**729.294.803**	**1.444.086.423**	**318.369.921**

Luxera Meydan

İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 3408 Ada 8 No'lu Parselde bulunan 8 adet dükkânın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 78.800.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Nevbahar 1

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1906 Ada 3 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 98 adet daireden 84 adedi alıcılara teslim edilmiş olup, kalan 10 adedi stoklarda izlenmeye devam etmektedir. Proje büyük ölçüde tamamlanmış olduğundan 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla "Tamamlanan projeler" olarak gösterilmiştir. 30 Eylül 2025 değerleme raporunda 127.450.000 TL olarak tespit edilmiştir.

8. STOKLAR (devamı)

Luxera Bahçeport

İstanbul İli Arnavutköy İlçesi Bolluca Mahallesi 7"60 Ada 13 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 62 adet daire ve 21 adet dükkân bulunmaktadır. Projede Şirket payına düşen hakların 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 825.700.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Uzun vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yapım Aşamasındaki Projeler				
Luxera Bahçeport	-	-	-	24.091.254
Luxera Towers	1.888.144.338	1.566.373.834	1.212.288.835	502.574.531
Luxera Nevbahar 2	478.263.895	284.571.301	50.815.053	1.916.890
Luxera Nevbahar 3	2.739.817	2.688.814	2.668.578	-
Luxera Nevbahar 4	63.007.691	62.933.354	-	-
Topkapı	15.562.208	-	-	-
Sultanbeyli	15.986	-	-	-
Geliştirilmekte Olan Projeler ve Arsalar				
Luxera Nevbahar 4	-	-	62.896.813	-
Başakşehir Arsaları	238.468.666	198.402.733	173.033.693	-
Toplam Uzun Vadeli Stoklar	**2.686.202.601**	**2.114.970.036**	**1.501.702.972**	**528.582.675**

Luxera Towers

İstanbul İli Bağcılar İlçesi Bağlar Mahallesi 3206 Ada 13 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 194 adet daire ve 46 adet dükkân bulunmaktadır. Projede Şirket payına düşen hakların 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 2.148.200.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Nevbahar Life (2)

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1914 Ada 1 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 82 adet daire ve 14 adet dükkân bulunmaktadır. Projede Şirket payına düşen hakların 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 573.100.000 TL olarak tespit edilmiştir.

8. STOKLAR (devamı)

Luxera Topkapı

Şirket İstanbul İli Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 Ada 75 Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesi planlanan projede ilgili sözleşme uyarınca inşa edilecek yapıların %50'si Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 750.200.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Nevbahar Cadde (3)

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Şamlar Mahallesi 130 Ada 4 ve 5 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesi planlanan projede ilgili sözleşme uyarınca inşa edilecek yapıların %54'ü Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 84.300.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Nevbahar Suites (4)

Şirket İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1828 Ada 2 No'lu Parselde Şirket %19,6 oranında hissedar olup aynı zamanda diğer hissedarlar ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalamış durumdadır. Sözleşmeye konu hisseler için paylaşım oranı %50-%50 olup, sahip olduğu arsa payı da dikkate alındığında inşa edilecek yapıların toplam %59,8'i Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 272.700.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Başakşehir Arsaları

Şirket İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1875 Ada 3 ve 5 No'lu Parseller, 1922 Ada 1 parsel ve 1953 Ada 1 parselde muhtelif oranlarda hisse sahibidir. Söz konusu arsa hisselerinin 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 398.850.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Sultanbeyli

Şirket İstanbul İli Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 Ada 32 Nolu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesi planlanan projede ilgili sözleşme uyarınca inşa edilecek yapıların %65'i Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 522.700.000 TL olarak tespit edilmiştir

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	1 Ocak 2025	Değerleme Farkı	30 Eylül 2025
Arsalar	1.562.852.664	(2.852.664)	1.560.000.000
Toplam	**1.562.852.664**	**(2.852.664)**	**1.560.000.000**

	1 Ocak 2024	Değerleme Farkı	31 Aralık 2024
Arsalar	1.773.360.037	(210.507.373)	1.562.852.664
Toplam	**1.773.360.037**	**(210.507.373)**	**1.562.852.664**

	1 Ocak 2023	Değerleme Farkı	31 Aralık 2023
Arsalar	1.886.076.485	(112.716.448)	1.773.360.037
Toplam	**1.886.076.485**	**(112.716.448)**	**1.773.360.037**

	1 Ocak 2022	Değerleme Farkı	31 Aralık 2022
Arsalar	1.886.076.485	-	1.886.076.485
Toplam	**1.886.076.485**	**-**	**1.886.076.485**

Gerçeğe uygun değer tahmini

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

• Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlenmiştir.

• 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 değerlenmiştir.

• Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlenmiştir.

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan arsaların gerçeğe uygun değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Nev'i	Açıklama	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Arsa	Arnavutköy Arsa [*]	1.560.000.000	1.562.852.664	1.773.360.037	1.886.076.485
Toplam		**1.560.000.000**	**1.562.852.664**	**1.773.360.037**	**1.886.076.485**

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK lisanslı gayrimenkul 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 30 Eylül 2025 tarihli değerleme raporunda gerçeğe uygun değeri 1.560.000.000 TL olduğu tespit edilmiştir.

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Taşıtlar	14.520.779	3.616.622	(4.921.337)	13.216.064
Demirbaşlar	21.650.220	1.986.569	-	23.636.789
Özel maliyetler	1.516.009	5.873.786	-	7.389.795
Diğer sabit kıymetler	1.204.315	-	-	1.204.315
Toplam	**38.891.323**	**11.476.977**	**(4.921.337)**	**45.446.963**
Birikmiş Amortisman (-)				
Taşıtlar	1.910.179	1.551.037	(251.874)	3.209.342
Demirbaşlar	7.679.371	1.916.972	-	9.596.343
Özel maliyetler	637.521	274.709	-	912.230
Diğer sabit kıymetler	637.030	140.610	-	777.640
Toplam	**10.864.101**	**3.883.328**	**(251.874)**	**14.495.555**
Net Defter Değeri	**28.027.222**			**30.951.408**

Maliyet	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2024
Taşıtlar	5.218.250	23.012.945	(13.710.416)	-	14.520.779
Demirbaşlar	21.170.572	211.172	-	268.476	21.650.220
Özel maliyetler	1.516.009	-	-	-	1.516.009
Diğer sabit kıymetler	1.204.315	-	-	-	1.204.315
Toplam	**29.109.146**	**23.224.117**	**(13.710.416)**	**268.476**	**38.891.323**
Birikmiş Amortisman (-)					
Taşıtlar	425.536	3.217.972	(1.733.329)	-	1.910.179
Demirbaşlar	5.186.310	2.493.061	-	-	7.679.371
Özel maliyetler	391.537	245.984	-	-	637.521
Diğer sabit kıymetler	368.642	268.388	-	-	637.030
Toplam	**6.372.025**	**6.225.405**	**(1.733.329)**	**-**	**10.864.101**
Net Defter Değeri	**22.737.121**				**28.027.222**

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maliyet	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Taşıtlar	-	5.451.358	(233.108)	5.218.250
Demirbaşlar (*)	36.106.444	20.138.402	(35.074.274)	21.170.572
Özel maliyetler	1.329.459	186.550	-	1.516.009
Diğer sabit kıymetler	1.204.315	-	-	1.204.315
Toplam	**38.640.218**	**25.776.310**	**(35.307.382)**	**29.109.146**
Birikmiş Amortisman (-)				
Taşıtlar	-	460.504	(34.968)	425.536
Demirbaşlar	7.350.122	4.316.861	(6.480.673)	5.186.310
Özel maliyetler	283.394	108.143	-	391.537
Diğer sabit kıymetler	127.777	240.865	-	368.642
Toplam	**7.761.293**	**5.126.373**	**(6.515.641)**	**6.372.025**
Net Defter Değeri	**30.878.925**			**22.737.121**

Maliyet	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Demirbaşlar	8.839.350	35.037.775	(7.770.681)	36.106.444
Özel maliyetler	-	1.329.459	-	1.329.459
Diğer sabit kıymetler	-	1.204.315	-	1.204.315
Toplam	**8.839.350**	**37.571.549**	**(7.770.681)**	**38.640.218**
Birikmiş Amortisman (-)				
Demirbaşlar	4.911.593	2.997.584	(559.055)	7.350.122
Özel maliyetler	-	283.394	-	283.394
Diğer sabit kıymetler	-	127.777	-	127.777
Toplam	**4.911.593**	**3.408.755**	**(559.055)**	**7.761.293**
Net Defter Değeri	**3.927.757**			**30.878.925**

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Haklar	1.677.674	-	-	1.677.674
Diğer	1.224.683	286.398	-	1.511.081
Toplam	**2.902.357**	**286.398**	**-**	**3.188.755**
Birikmiş Amortisman (-)				
Haklar	1.072.562	317.350	-	1.389.912
Diğer	1.090.989	286.607	-	1.377.596
Toplam	**2.163.551**	**603.957**	**-**	**2.767.508**
Net Defter Değeri	**738.806**		**-**	**421.247**

Maliyet	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Haklar	1.601.140	76.534	-	1.677.674
Diğer	1.224.683	-	-	1.224.683
Toplam	**2.825.823**	**76.534**	**-**	**2.902.357**
Birikmiş Amortisman (-)				
Haklar	528.875	543.687	-	1.072.562
Diğer	682.801	408.188	-	1.090.989
Toplam	**1.211.676**	**951.875**	**-**	**2.163.551**
Net Defter Değeri	**1.614.147**			**738.806**

Maliyet	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Haklar	779.453	821.687	-	1.601.140
Diğer	1.224.683		-	1.224.683
Toplam	**2.004.136**	**821.687**	**-**	**2.825.823**
Birikmiş Amortisman (-)				
Haklar	297.932	230.943	-	528.875
Diğer	431.999	250.802	-	682.801
Toplam	**729.931**	**481.745**	**-**	**1.211.676**
Net Defter Değeri	**1.274.205**			**1.614.147**

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maliyet	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Haklar	-	779.453	-	779.453
Diğer	-	1.224.683	-	1.224.683
Toplam	**-**	**2.004.136**	**-**	**2.004.136**
Birikmiş Amortisman (-)				
Haklar	-	297.932	-	297.932
Diğer	-	431.999	-	431.999
Toplam	**-**	**729.931**	**-**	**729.931**
Net Defter Değeri	**-**			**1.274.205**

12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Maliyet	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Binalar	5.972.916	-	-	5.972.916
Taşıtlar	11.880.751	551.433	-	12.432.184
Toplam	**17.853.667**	**551.433**	**-**	**18.405.100**
Birikmiş Amortisman (-)				
Binalar	2.931.053	683.688	-	3.614.741
Taşıtlar	8.957.079	2.119.479	-	11.076.558
Toplam	**11.888.132**	**2.803.167**	**-**	**14.691.299**
Net Defter Değeri	**5.965.535**			**3.713.801**

Maliyet	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Binalar	5.972.916	-	-	5.972.916
Taşıtlar	12.562.752	376.156	(1.058.157)	11.880.751
Toplam	**18.535.668**	**376.156**	**(1.058.157)**	**17.853.667**
Birikmiş Amortisman (-)				
Binalar	1.958.260	972.793	-	2.931.053
Taşıtlar	6.188.946	3.826.292	(1.058.159)	8.957.079
Toplam	**8.147.206**	**4.799.085**	**(1.058.159)**	**11.888.132**
Net Defter Değeri	**10.388.462**			**5.965.535**

12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI (devamı)

Maliyet	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Binalar	16.047.846	-	(10.074.930)	5.972.916
Taşıtlar	14.355.813	3.259.414	(5.052.475)	12.562.752
Toplam	**30.403.659**	**3.259.414**	**(15.127.405)**	**18.535.668**
Birikmiş Amortisman (-)				
Binalar	2.871.924	1.027.713	(1.941.377)	1.958.260
Taşıtlar	3.931.382	3.754.841	(1.497.277)	6.188.946
Toplam	**6.803.306**	**4.782.554**	**(3.438.654)**	**8.147.206**
Net Defter Değeri	**23.600.353**			**10.388.462**

Maliyet	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Binalar	7.564.888	8.482.958	-	16.047.846
Taşıtlar	3.401.918	10.953.895	-	14.355.813
Toplam	**10.966.806**	**19.436.853**	**-**	**30.403.659**
Birikmiş Amortisman (-)				
Binalar	1.432.699	1.439.225	-	2.871.924
Taşıtlar	367.775	3.563.607	-	3.931.382
Toplam	**1.800.474**	**5.002.832**	**-**	**6.803.306**
Net Defter Değeri	**9.166.332**			**23.600.353**

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli borç karşılıkları:	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dava karşılıkları [*]	1.929.628	2.298.363	3.607.519	3.959.898
Toplam	**1.929.628**	**2.298.363**	**3.607.519**	**3.959.898**

[*] Grup, davalar için hukuk müşavirlerinin görüşüne göre kaybetme ihtimali olan davaları için, icraların da tümüne karşılık ayırmaktadır.

Dava Karşılıkları	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Dönem başı karşılık	2.298.363	3.607.519	3.959.898	6.343.912
Dönem içerisinde ayrılan / iptal edilen karşılık	97.235	(200.286)	1.204.274	98.007
Parasal kayıp / (kazanç)	(465.970)	(1.108.870)	(1.556.653)	(2.482.021)
Dönem sonu karşılık	**1.929.628**	**2.298.363**	**3.607.519**	**3.959.898**

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Verilen Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen teminat mektupları	142.293.810	144.304.426	126.168.258	1.394.379.649
Verilen teminat senetleri	209.000.000	262.147.839	88.735.912	146.212.752
Verilen ipotekler	336.197.500	415.639.161	834.841.948	17.903.602
Toplam	**687.491.310**	**822.091.426**	**1.049.746.118**	**1.558.496.003**

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	687.491.310	822.091.426	1.049.746.118	1.558.496.003
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı				
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	**687.491.310**	**822.091.426**	**1.049.746.118**	**1.558.496.003**

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	2.045.077	2.156.261	2.784.482	81.924
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	-	-	-	176.810
Ödenecek vergi borçları	627.936	772.743	2.169.223	1.159.601
Toplam	**2.673.013**	**2.929.004**	**4.953.705**	**1.418.335**

Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılıkları

İzin Karşılığı

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmayan izin hakları	411.903	285.050	251.976	125.925
Toplam	**411.903**	**285.050**	**251.976**	**125.925**

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

Dönem içindeki kullanılmayan izin karşılığının hareketleri aşağıda açıklanmıştır.

İzin Karşılıkları	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
1 Ocak bakiyesi	285.050	251.976	125.925	-
Dönem içerisindeki artış	184.645	110.526	175.551	125.925
Parasal kayıp / (kazanç)	(57.792)	(77.452)	(49.500)	-
Dönem sonu bakiyesi	**411.903**	**285.050**	**251.976**	**125.925**

Kıdem Tazminatı Karşılığı

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	501.987	1.016.549	692.611	893.960
Toplam	**501.987**	**1.016.549**	**692.611**	**893.960**

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 53.919,68 TL ile sınırlandırılmıştır. (31 Aralık 2024: 41.828,42, 31 Aralık 2023 23.489,83 TL, 31 Aralık 2022: 19.982,83 TL)

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Bilanço tarihindeki karşılıklar, yaklaşık %0,57 (31 Aralık 2024: %0,57, 31 Aralık 2023: %0,57, 31 Aralık 2022: %9,65) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmektedir.

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.016.549	692.611	893.960	863.002
Hizmet maliyeti	147.676	348.800	255.098	418.445
Faiz maliyeti	10.028	35.306	23.237	35.963
Ödemeler	(564.126)	(178.230)	(521.005)	(87.449)
Aktüeryal kayıp / kazanç	97.954	776.063	349.138	(53.124)
Parasal kayıp / (kazanç)	(206.094)	(658.001)	(307.817)	(282.877)
Toplam	**501.987**	**1.016.549**	**692.611**	**893.960**

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen sipariş avansları	44.862.999	7.465.793	143.211.368	129.411.372
Gelecek aylara ait giderler	157.800	5.317.828	4.316.495	241.297
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	**45.020.799**	**12.783.621**	**147.527.863**	**129.652.669**
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Dipnot 25)	137.727.733	-	186.483.729	-
Toplam kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	**182.748.532**	**12.783.621**	**334.011.592**	**129.652.669**

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait giderler	835.309	-	485.573	3.193.146
Toplam uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	**835.309**	-	**485.573**	**3.193.146**

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (devamı)

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (*)	397.749.048	213.545.033	908.307.776	375.240.454
Toplam	**397.749.048**	**213.545.033**	**908.307.776**	**375.240.454**
İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler (Dipnot 25)	8.886.705	8.886.705	8.886.705	8.886.705
Toplam kısa vadeli ertelenmiş gelirler	**406.635.753**	**222.431.738**	**917.194.481**	**384.127.159**

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (*)	2.863.553.341	2.043.444.312	1.524.271.941	923.546.662
Toplam uzun vadeli ertelenmiş gelirler	**2.863.553.341**	**2.043.444.312**	**1.524.271.941**	**923.546.662**

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

Kısa vadeli alınan sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Luxera Bahçeport Projesi için alınan avanslar	325.726.372	166.464.600	43.688.455	-
Nevbahar Projesi için alınan avanslar	-	-	851.384.533	384.097.323
Alınan diğer avanslar	80.909.381	55.967.138	22.121.493	29.836
Toplam	**406.635.753**	**222.431.738**	**917.194.481**	**384.127.159**

Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Luxera Bahçeport Projesi için alınan avanslar	-	-	-	115.209
Luxera Towers Projesi için alınan avanslar	2.524.003.457	1.968.653.819	1.515.008.649	923.431.453
Nevbahar 2 Projesi için alınan avanslar	339.549.884	73.786.266	2.019.544	-
Alınan diğer avanslar	-	1.004.227	7.243.748	-
Toplam	**2.863.553.341**	**2.043.444.312**	**1.524.271.941**	**923.546.662**

16. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	140.009.313	156.828.310	294.008.543	108.000.463
İş avansları	86.761	89.124	193.088	72.224
Personel avansları	476	87.801	90.553	240.110
İndirilecek KDV	-	-	5.976.360	-
Diğer KDV	3.354.235	-	-	-
Toplam	**143.450.785**	**157.005.235**	**300.268.544**	**108.312.797**

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

Grup'un çıkarılmış sermayesi 240.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 240.000.000 adet paydan oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 240.000.000 TL, 31 Aralık 2023: 240.000.000 TL, 31 Aralık 2022: 20.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 240.000.000, 240.000.000 ve 20.000.000 adet paydan oluşmaktadır)

Grup'un 22 Ağustos 2023 Tarihli Genel Kurul Karan'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 artırımı 28 Aralık 2023 tarihinde ilan edilmiştir.

Grup'un 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibari ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
Hissedarlar	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)
Şov Yapı Gayrimenkul Geliştirme Yat. İnş. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	5.666.668	28,33%
İcon Gayrimenkul Geliştirme Müteahhit Ltd. Şti.	-	-	-	-	-	-	5.666.666	28,33%
TMI Gayrimenkul ve Yapı San Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	5.666.666	28,33%
Mos İnşaat Turizm Eğitim Tic. Ltd. Şti.	-	-	-	-	-	-	3.000.000	15,00%
Ramazan Taş	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%	68.000.000	30,03%	-	-
Emad Rigab	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%	68.000.000	30,03%	-	-
Cemal Süleyman	68.000.000	28,33%	68.000.000	28,33%	68.000.000	30,03%	-	-
Ali Khalil	36.000.000	15,00%	36.000.000	15,00%	36.000.000	15,90%	-	-
Toplam sermaye	240.000.000	100%	240.000.000	100%	240.000.000	106%	20.000.000	100%

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

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

Kâr Yedekleri	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer yedekler	-	-	-	35.241.214
Toplam	**-**	**-**	**-**	**35.241.214**

Birikmiş Kârlar / (Zararlar) ile Dönem Net Kârı Zararı

Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Geçmiş yıllar kârları/zararları	360.473.632	498.934.721	530.885.531	565.695.703
Toplam	**360.473.632**	**498.934.721**	**530.885.531**	**565.695.703**

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	(901.630)	(833.062)	(289.818)	(10.508)
Toplam	**(901.630)**	**(833.062)**	**(289.818)**	**(10.508)**

18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Satış gelirleri					
-Luxera Nevbahar 1 satışları	148.834.400	1.753.480.563	1.928.555.588	-	-
-Meydan satışları	-	-	-	7.549.566	-
-Güneşli satışları	-	-	-	-	8.952.625
Diğer gelirler	-	-	-	-	162.037
Net satışlar	**148.834.400**	**1.753.480.563**	**1.928.555.588**	**7.549.566**	**9.114.662**
Satışların maliyeti					
-Luxera Nevbahar 1 maliyetleri	(117.574.173)	(1.603.844.120)	(1.806.478.968)	-	-
-Meydan maliyetleri	-	-	-	(3.268.249)	-
-Güneşli maliyetleri	-	-	-	-	(5.574.230)
Satışların maliyeti	**(117.574.173)**	**(1.603.844.120)**	**(1.806.478.968)**	**(3.268.249)**	**(5.574.230)**
Brüt kâr	**31.260.227**	**149.636.443**	**122.076.620**	**4.281.317**	**3.540.432**

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

	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	23.366.384	62.725.245	77.519.131	6.371.543	7.151.031
Genel yönetim giderleri	15.366.968	9.339.017	9.757.705	12.685.832	11.778.176
Toplam	**38.733.352**	**72.064.262**	**87.276.836**	**19.057.375**	**18.929.207**

Pazarlama, satış ve dağıtım giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Komisyon giderleri (*)	10.205.989	-	52.211.319	-	5.466.780
Reklam ve tanıtım giderleri	10.706.292	59.037.572	8.795.813	3.314.175	1.470.952
Kira gideri	850.730	2.043.560	2.323.170	2.185.119	133.856
Amortisman ve itfa payı giderleri	1.603.373	1.458.188	5.412.838	872.249	-
Diğer giderler	-	185.925	8.775.991	-	79.443
Toplam	**23.366.384**	**62.725.245**	**77.519.131**	**6.371.543**	**7.151.031**

(*) 1 Ocak – 30 Eylül 2025 döneminde komisyon giderleri Luxera Nevbahar 1 konut satışlarına ait giderlerden oluşmaktadır.

Genel yönetim giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Amortisman gideri	5.784.047	7.596.372	6.563.525	9.518.422	9.141.520
Personel giderleri	583.877	612.989	-	-	-
Diğer giderler	8.999.044	1.129.656	3.194.180	3.167.410	2.636.656
Toplam	**15.366.968**	**9.339.017**	**9.757.705**	**12.685.832**	**11.778.176**

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Yansıtma gelirleri	17.443.364	21.222.354	15.811.997	39.947.395	3.804.905
Ertelenmiş finansman gelirleri	5.910.803	4.631.640	11.845.757	5.678.342	3.106.848
Şüpheli ticari alacak karşılık iptalleri	397.304	1.057.749	79.039	1.436.642	51.431
Teşvik gelirleri	481.436	-	60.567	-	-
Kira gelirleri	1.949.658	1.703.657	2.235.426	781.259	20.093
Konusu kalmayan dava karşılıkları	-	212.844	200.286	-	-
Diğer gelirler	278.211	169.435	3.891.244	2.045.107	2.265.030
Toplam	**26.460.776**	**28.997.679**	**34.124.316**	**49.888.745**	**9.248.307**

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (devamı)

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Biten projelerle ilgili giderler	110.155.300	-	-	-	6.622.118
Ertelenmiş finansman giderleri	8.099.676	1.364.441	30.638	12.520	1.063.108
Sabit kıymet satış zararları	578.370	-	-	-	-
Dava karşılıkları	97.235	-	-	1.204.273	98.007
Yansıtma giderleri	-	10.930.434	32.273.064	39.947.395	3.804.905
Karşılık giderleri	-	-	15.684.798	-	-
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	-	1.394	3.511.044	196.350	97.495
Diğer giderler	3.004.258	13.550.424	22.553.545	6.022.574	3.774.224
Toplam	**121.934.839**	**25.846.693**	**74.053.089**	**47.383.112**	**15.459.857**

21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Yatırım Faaliyetlerden Gelirler	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Yatırım fonu ve hisse senedi değerleme gelirleri	-	-	-		182.765
Menkul kıymet satış geliri	12.255.997	1.334.220	1.782.263	3.437.633	408.973
Kur korumalı mevduat geliri	-	-	-	33.987.859	1.933.121
Toplam	**12.255.997**	**1.334.220**	**1.782.263**	**37.425.492**	**2.524.859**

Yatırım Faaliyetlerden Giderler (-)	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme giderleri	2.852.664	166.181.745	210.507.372	112.716.447	-
Menkul kıymet satış zararları	16.365	-	-	-	-
Toplam	**2.869.029**	**166.181.745**	**210.507.372**	**112.716.447**	**-**

22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Finansman Gelirleri	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Kur farkı gelirleri	2.643.460	8.968.826	17.256.237	54.483.178	29.531.517
Faiz gelirleri	32.794	715.194	721.679	20.242.308	8.053.518
Toplam	**2.676.254**	**9.684.020**	**17.977.916**	**74.725.486**	**37.585.035**

Finansman Giderleri (-)	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Kredi faiz giderleri	98.701.645	152.323.967	193.451.077	55.852.720	6.247.515
Kur farkı giderleri	74.600.119	2.520.570	7.686.212	2.897.021	1.794.409
Faaliyet kiralaması faiz giderleri	906.543	1.863.354	2.251.579	4.562.982	2.314.134
Leasing faiz giderleri	-	-	-	709.377	17.452
Diğer finansman giderleri	-	-	-	106.090	95.534
Toplam	**174.208.307**	**156.707.891**	**203.388.868**	**64.128.190**	**10.469.044**

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

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

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

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait konsolide gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem kârı vergi yükümlülükleri karşılığı	-	57.238	-	1.248.573
Peşin ödenen vergi ve fonlar	-	-	-	(121.840)
Toplam	**-**	**57.238**	**-**	**1.126.733**

Cari vergi yükümlülüğü	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	-	-	(57.238)	-	(1.248.573)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(48.197.119)	(46.359.577)	78.128.129	101.417.910	(27.040.596)
Vergi gideri	**(48.197.119)**	**(46.359.577)**	**78.070.891**	**101.417.910**	**(28.289.169)**

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

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle ertelenen vergiye konu olan geçici farklar ve hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğünün dağılımı aşağıda özetlenmiştir:

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
Ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri	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	675.308.246	202.592.474	253.129.320	75.938.797	254.014.970	63.503.743	105.493.315	24.263.464
Dava karşılıkları	1.929.628	578.888	2.298.362	689.509	3.607.518	901.880	3.959.898	910.776
Şüpheli alacak karşılığı	606.973	182.092	761.323	228.396	1.097.296	274.324	1.478.686	340.099
Kıdem tazminatı karşılığı	501.987	144.212	1.016.549	296.957	481.591	120.398	691.512	159.047
İzin karşılığı	411.903	123.571	285.050	85.515	251.975	62.993	125.925	28.964
Ertelenmiş finansman geliri/gideri	(385.465)	(115.639)	10.061.223	3.018.404	(7.544.544)	(1.886.136)	(3.100.276)	(713.065)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki fark	(11.763.227)	(3.528.969)	(8.224.695)	(2.467.408)	(11.846.501)	(2.961.627)	(7.065.563)	(1.625.077)
Stok maliyet düzeltmeleri	(468.612.738)	(140.583.822)	(31.264.084)	(9.379.225)	(57.049.887)	(14.262.473)	(113.413.173)	(26.085.032)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki fark	(1.034.034.879)	(257.874.083)	(1.418.311.025)	(260.551.601)	(1.186.670.327)	(296.667.581)	(1.740.544.995)	(348.108.999)
Kredi etkin faiz düzeltmesi	-	-	3.789.690	1.136.906	-	-	-	-
Faaliyet kiralaması konu düzeltmeler	-	-	2.034.869	610.460	14.888.552	3.722.137	2.631.877	605.334
Diğer	54.043.181	16.212.956	69.423.877	20.827.161	(2.241.477)	(560.366)	5.261.150	984.046
Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	**(781.994.391)**	**(182.268.320)**	**(1.114.999.541)**	**(169.566.129)**	**(991.010.834)**	**(247.752.708)**	**(1.744.481.644)**	**(349.240.443)**

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

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

Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ertelenmiş vergi dönem farkı	(48.167.733)	78.303.710	101.487.738	(28.299.794)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıplarından mahsup edilen tutar	(29.386)	(232.819)	(69.828)	10.625
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	**(48.197.119)**	**78.070.891**	**101.417.910**	**(28.289.169)**

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Net dönem kârı / zararı	(174.100.404)	(216.938.893)	(224.010.711)	(37.634.751)	50.601.391
Hisse adedi	240.000.000	240.000.000	240.000.000	240.000.000	20.000.000
Hisse başına kâr / zarar	**(0,7254)**	**(0,9039)**	**(0,9334)**	**(0,1568)**	**2,5301**

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Arnavutköy Mağazacılık Yatırım Tic. A.Ş.	101.699	-	-	-
Safir Eğitim Öğretim Danış. A.Ş.	-	-	1.901.484	-
Toplam	**101.699**	**-**	**1.901.484**	**-**

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Luxera İnşaat San Ticaret A.Ş.	-	114.534.318	99.290	-
Ertelenmiş finansman geliri (-)	-	(26.157)	-	-
Toplam	**-**	**114.508.161**	**99.290**	**-**

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Cemal Süleyman	6.368.406	7.859.339	10.231.827	-
Ramazan Taş	5.825.763	6.951.249	11.287.556	-
Ali Khalil	4.627.349	5.804.065	40.824.139	-
Emad Ragab	2.361.951	2.988.139	6.047.587	-
Grand Doha İnşaat Gayrimenkul Tic. Ltd. Şti.	-	-	-	58.248.940
Şov Yapı Gayrimenkul Geliştirme Yat. İnş. A.Ş.	-	-	-	23.042.015
Icon Gayrimenkul Geliştirme Müteahh. Ltd. Şti.	-	-	-	23.042.008
TMI Gayrimenkul ve Yapı San. Tic. A.Ş.	-	-	-	23.042.008
Mos İnşaat Turizm Eğitim Tic. Ltd. Şti.	-	-	-	12.198.713
Toplam	**19.183.469**	**23.602.792**	**68.391.109**	**139.573.684**

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Emad Ragab	4.470.798	4.470.798	4.470.798	4.470.798
Cemal Süleyman	3.916.066	3.916.066	3.916.066	3.916.066
Ramazan Taş	499.841	499.841	499.841	499.841
Toplam	**8.886.705**	**8.886.705**	**8.886.705**	**8.886.705**

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Grand Doha İnşaat Gayrimenkul Tic. Ltd. Şti.	-	-	4.779	-
Luxera İnşaat San. Tic. A.Ş.	137.727.733	-	186.478.950	-
Toplam	**137.727.733**	**-**	**186.483.729**	**-**

İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır)

İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar

Luxera İnşaat San Ticaret A.Ş. firmasından 1 Ocak – 30 Eylül 2025 döneminde 153.420.025 TL tutarında Bahçeport, Nevbahar 1, Nevbahar 2 ve Güneşli Towers projeleri kapsamında müteahhitlik hizmeti alınmıştır. (1 Ocak–31 Aralık 2024: 574.416.191 TL hizmet alınmıştır.)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst yönetime sağlanan menfaatler

Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Personeline cârî dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 1.642.164 TL'dir. (2024: 1.888.665 TL, 2023: 791.556 TL, 2022: 489.637 TL)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Tanımlamaları:

a) Genel

Grup, finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:
- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski
- Operasyonel risk

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

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

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

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

c) Piyasa riski

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

Döviz kur riski

Grup, öncelikle yabancı para birimleri üzerinden olan çeşitli gelir ve gider kalemleri ve bunlardan doğan yabancı para borç, alacak ve finansal borçlar sebebiyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Yabancı para birimlerindeki parasal varlık ve yükümlülükler açısından gerekli olduğunda kısa vadeli dengesizlikleri Grup spot oranlardan yabancı para alım satımı yaparak kur riskine maruz kalmayı kabul edilebilir seviyede tutar. Yabancı paralardan bilançoda oluşan kur riskini minimize etmek için Grup bazen âtıl 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 gerçekleştirmektedir.

d) Likidite riski

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

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

e) Operasyonel risk

Operasyonel risk, Grup'un süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitlilikte 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:

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

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

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla net yükümlülük / yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal borçlar	341.303.261	447.853.502	450.358.690	320.925.614
Eksi: nakit ve nakit benzerleri (-)	(42.469.030)	(14.131.670)	(49.691.931)	(420.731.436)
Net finansal borç	**298.834.231**	**433.721.832**	**400.666.759**	**(99.805.822)**
Toplam özsermaye	1.505.435.748	1.679.604.720	1.904.158.675	1.537.285.646
Kullanılan sermaye	**1.804.269.979**	**2.113.326.552**	**2.304.825.434**	**1.437.479.824**
Net finansal borç / kullanılan sermaye oranı	**0,1656**	**0,2052**	**0,1738**	**(0,0694)**

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

26.1. Kredi riski açıklamaları

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
30 Eylül 2025	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	101.699	36.107.964	-	7.063.538	42.466.743
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	101.699	36.107.964	-	7.063.538	42.466.743
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	606.973	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(606.973)	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	
Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2024	Diğer Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**151.874.660**	**5.918.231**	**13.752.406**	**5.017.184**
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	151.874.660	5.918.231	13.752.406	5.017.184
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	761.323	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	(761.323)	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

	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)	**1.901.484**	**11.781.872**	**1.573.945**	**49.577.667**	**16.315.409**
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.901.484	11.781.872	1.573.945	49.577.667	16.315.409
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	1.097.296	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(1.097.296)	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2022	**Diğer Taraf**	**Diğer Taraf**	**Bankalardaki Mevduat**	**Finansal Yatırımlar**
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**74.438.640**	**1.994.865**	**420.214.869**	**287.475.791**
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	74.438.640	1.994.865	420.214.869	287.475.791
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	1.478.686	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	(1.478.686)	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

26.2. Likidite riski açıklamaları

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

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

30 Eylül 2025 Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**448.314.417**	**448.314.417**	**261.400.542**	**167.029.582**	**19.884.293**
Banka kredileri	314.756.498	314.756.498	147.580.079	167.029.582	146.837
Ticari borçlar	101.157.066	101.157.066	101.157.066	-	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	101.157.066	101.157.066	101.157.066	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	3.586.903	3.586.903	3.084.916	-	501.987
Diğer borçlar	28.813.950	28.813.950	9.578.481	-	19.235.469
-İlişkili taraflara diğer borçlar	19.183.469	19.183.469	-	-	19.183.469
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9.630.481	9.630.481	9.578.481	-	52.000

31 Aralık 2024 Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**633.988.981**	**633.988.981**	**310.606.187**	**295.157.648**	**28.225.146**
Banka kredileri	410.660.669	410.660.669	111.962.439	295.157.648	3.540.582
Ticari borçlar	194.917.067	194.917.067	194.917.067	-	-
-İlişkili taraflara ticari borçlar	114.508.161	114.508.161	114.508.161	-	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	80.408.906	80.408.906	80.408.906	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	4.230.603	4.230.603	3.214.054	-	1.016.549
Diğer borçlar	24.180.642	24.180.642	512.627	-	23.668.015
-İlişkili taraflara diğer borçlar	23.602.792	23.602.792	-	-	23.602.792
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	577.850	577.850	512.627	-	65.223

31 Aralık 2023 Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**855.543.716**	**855.543.716**	**541.273.184**	**214.816.239**	**99.454.293**
Banka kredileri	432.939.080	432.939.080	217.519.030	214.816.239	603.811
Ticari borçlar	268.117.136	268.117.136	268.117.136	-	-
-İlişkili taraflara ticari borçlar	99.290	99.290	99.290	-	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	268.017.846	268.017.846	268.017.846	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	5.898.292	5.898.292	5.206.681	-	692.611
Diğer borçlar	148.589.208	148.589.208	50.431.337	-	98.157.871
-İlişkili taraflara diğer borçlar	68.391.109	68.391.109	-	-	68.391.109
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	80.198.099	80.198.099	50.431.337	-	29.766.762

31 Aralık 2022 Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**594.174.217**	**594.174.217**	**180.662.822**	**265.925.461**	**147.585.934**
Banka kredileri	299.804.465	299.804.465	33.879.004	265.925.461	-
Ticari borçlar	138.194.186	138.194.186	138.194.186	-	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	138.194.186	138.194.186	138.194.186	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	2.438.220	2.438.220	1.544.260	-	893.960
Diğer borçlar	153.737.346	153.737.346	7.045.372	-	146.691.974
-İlişkili taraflara diğer borçlar	139.573.684	139.573.684	-	-	139.573.684
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	14.163.662	14.163.662	7.045.372	-	7.118.290

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

26.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analiz

	30 Eylül 2025		
	TL Karşılığı	ABD doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	21.220.709	419.294	78.538
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**21.220.709**	**419.294**	**78.538**
5. Ticari Alacaklar	638.361.700	15.382.803	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	**638.361.700**	**15.382.803**	**-**
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**659.582.409**	**15.802.097**	**78.538**
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	300.087.186	3.124.486	3.503.255
12'b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	**300.087.186**	**3.124.486**	**3.503.255**
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**300.087.186**	**3.124.486**	**3.503.255**
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	**359.495.223**	**12.677.611**	**(3.424.717)**

	31 Aralık 2024				
	Endekslenmiş TL Karşılığı	TL Karşılığı	ABD dolan	Avro	AED
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	130.888.851	104.352.452	2.931.303	30.000	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**130.888.851**	**104.352.452**	**2.931.303**	**30.000**	**-**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**130.888.851**	**104.352.452**	**2.931.303**	**30.000**	**-**
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12'b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	1.295.563.131	1.032.900.733	29.282.305	(6.341)	182.754
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	**1.295.563.131**	**1.032.900.733**	**29.282.305**	**(6.341)**	**182.754**
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**1.295.563.131**	**1.032.900.733**	**29.282.305**	**(6.341)**	**182.754**
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	**(1.164.674.280)**	**(928.548.281)**	**(26.351.002)**	**36.341**	**(182.754)**

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

	31 Aralık 2023				
	Endekslenmiş TL Karşılığı	TL Karşılığı	ABD doları	Avro	BAE Dirhem
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	6.096.323	3.366.391	16.874	-	365.556
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**6.096.323**	**3.366.391**	**16.874**	**-**	**365.556**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**6.096.323**	**3.366.391**	**16.874**	**-**	**365.556**
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12'a. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	1.592.904.318	879.602.292	28.236.663	1.484.801	879.602.292
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	**1.592.904.318**	**879.602.292**	**28.236.663**	**1.484.801**	**879.602.292**
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**1.592.904.318**	**879.602.292**	**28.236.663**	**1.484.801**	**879.602.292**
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	**(1.586.807.995)**	**(876.235.901)**	**(28.219.789)**	**(1.484.801)**	**(879.236.736)**

	31 Aralık 2022			
	Ertelenmiş TL Karşılığı	TL Karşılığı	ABD doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	247.147.181	82.825.962	4.314.986	107.502
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**247.147.181**	**82.825.962**	**4.314.986**	**107.502**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**247.147.181**	**82.825.962**	**4.314.986**	**107.502**
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12'a. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	**247.147.181**	**82.825.962**	**4.314.986**	**107.502**

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

b) Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

	30 Eylül 2025 Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	52.610.055	(52.610.055)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	**52.610.055**	**(52.610.055)**
4 -Avro net varlık / yükümlülük	(16.660.533)	16.660.533
5 -Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Avro net etki (4+5)	**(16.660.533)**	**16.660.533**
Toplam (3+6)	**35.949.522**	**(35.949.522)**

	31 Aralık 2024 Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(116.419.886)	116.419.886
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	
3-ABD Doları net etki (1+2)	**(116.419.886)**	**116.419.886**
4-Avro net varlık / yükümlülük	167.483	(167.483)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	**167.483**	**(167.483)**
7-AED net varlık / yükümlülük	(215.025)	215.025
8-AED riskinden korunan kısım (-)	-	-
9-AED net etki (7+8)	**(215.025)**	**215.025**
Toplam (3+6+9)	**(116.467.428)**	**116.467.428**

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

	31 Aralık 2023 Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(150.441.742)	150.441.742
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	**(150.441.742)**	**150.441.742**
4-Avro net varlık / yükümlülük	(8.758.735)	8.758.735
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	**(8.758.735)**	**8.758.735**
7-AED net varlık / yükümlülük	519.677	(519.677)
8-AED riskinden korunan kısım (-)	-	-
9-AED net etki (7+8)	**519.677**	**(519.677)**
Toplam (3+6+9)	**(158.680.800)**	**158.680.800**

	31 Aralık 2022 Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	24.075.243	(24.075.243)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	**24.075.243**	**(24.075.243)**
4-Avro net varlık / yükümlülük	639.475	(639.475)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)		-
6-Avro net etki (4+5)	**639.475**	**(639.475)**
Toplam (3+6)	**24.714.718**	**(24.714.718)**

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

Faiz Pozisyonu Tablosu				
Sabit Faizli Araçlar	**30 Eylül 2025**	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
Nakit ve nakit benzerleri	1.835.420	-	22.237.877	51.717.344
Değişken Faizli Araçlar				
Banka kredileri	314.756.498	410.660.669	432.939.080	299.804.465

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

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

Finansal tablo kalemleri	1 Ocak-30 Eylül 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	316.852.664
Stoklar	602.664.657
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	2.024.566
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(473.498.351)
Ödenmiş sermaye	(136.550.588)
Aktüeryal kayıp / kazanç	168.895
Kontrol gücü olmayan paylar	(131.058.873)
Geçmiş yıl karları / zararları	(73.036.770)
Toplam	**107.566.200**
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(10.572.208)
Satışların maliyeti (-)	29.389.561
Genel yönetim giderleri (-)	8.887.118
Pazarlama satış ve dağıtım gideri	3.184.054
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(3.407.193)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	869.091
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(408.423)
Finansman gelirleri	(40.190)
Finansman giderleri (-)	2.633.263
Dönem vergi gelirleri / giderleri	1.087.715
Toplam	**31.622.788**
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	**139.188.988**

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

Finansal tablo kalemleri	1 Ocak-31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	545.090.798
Stoklar	502.283.606
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	3.576.963
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(391.631.460)
Ödenmiş sermaye	(207.026.616)
Aktüeryal kayıp	398.529
Geçmiş yıl karları	(378.357.817)
Toplam	**74.334.003**
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(563.279.645)
Satışların maliyeti (-)	646.825.417
Genel yönetim giderleri (-)	8.487.109
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	6.133.024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(1.605.882)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	1.998.548
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(184.264)
Finansman gelirleri	(917.276)
Finansman giderleri (-)	1.546.009
Dönem vergi gelirleri / giderleri	(76.153.595)
Toplam	**22.849.445**
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	**97.183.448**

28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.