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

vizyon

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Yönetim Kurulu'na:

A. Konsolide olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

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

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

Görüşün Dayanağı

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

Member of
mgiworldwide

Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Enflasyon muhasebesinin uygulanması 2 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında 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 31 Aralık 2025 tarihi itibariyle, Şirket'in finansal tablolarında, Stoklar hesabında 3.612.991.155 TL tutarında inşaatı devam eden ve inşaatı tamamlanan gayrimenkuller ve arsalar yer almaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası Dipnot 2'de, stok tutarları, dönem boyunca oluşan stok hareketleri ile ilgili açıklamalar ise Dipnot 8'de yer almaktadır. Stokların Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünün oluşturulması nedeniyle stokların değer düşüklüğü kontrolü, dönem boyunca hesapta meydana gelen stok hareketleri, Şirket tarafından stok satışlarından elde edilen hasılat denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Şirket yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TFRS'ye uygunluğunun değerlendirilmesi, -Hasılat sürecine ilişkin kontrollerin dizaynı ve uygulanması değerlendirilmiştir. Şirketin satış prosedürleri analiz edilmiştir. -Hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiş işlemlerden seçilen örneklem üzerinden, işlem bazında gelir tutarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle bu işlem detayları karşılaştırılarak test edilmiştir. -Örneklem ile seçilen ticari alacaklar için dış teyit alınması ve finansal tablolar ile uyumunun kontrol edilmesi. -Finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

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

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

i. 6102 Sayılı TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

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

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

Veysel Ekmen
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 12 Şubat 2025

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş

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

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

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

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş

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

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

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

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş

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

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

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

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK - 31 ARALIK 2025, 1 OCAK - 31 ARALIK 2024, 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Diğer Yedekler	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Kârlar		Toplam Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	Geçmiş Yıl Kârları / Zararları (-)	Dönem Net Kârı / Zararı (-)	
1 Ocak 2023 bakiyesi	**17**	**20.000.000**	**206.700.289**	**36.776.048**	**(10.966)**	**590.333.022**	**18.436.476**	**872.234.869**
Sermaye Artırımı		220.000.000	256.159.097	-	-	-	-	476.159.097
Transferler		-	-	-	-	18.436.476	(18.436.476)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	(291.474)	-	(33.342.339)	(33.633.813)
-Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	*(33.342.339)*	*(33.342.339)*
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	*(291.474)*	-	-	*(291.474)*
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)		-	-	(36.776.048)	-	(54.762.709)	-	(91.538.757)
31 Aralık 2023 bakiyesi	**17**	**240.000.000**	**462.859.386**	**-**	**(302.440)**	**554.006.789**	**(33.342.339)**	**1.223.221.396**
1 Ocak 2024 bakiyesi	**17**	**240.000.000**	**462.859.386**	**-**	**(302.440)**	**554.006.789**	**(33.342.339)**	**1.223.221.396**
Transferler		-	-	-	-	(33.342.339)	33.342.339	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	(566.904)	-	(144.491.377)	(145.058.281)
-Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	*(144.491.377)*	*(144.491.377)*
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	*(566.904)*	-	-	*(566.904)*
31 Aralık 2024 bakiyesi	**17**	**240.000.000**	**462.859.386**	**-**	**(869.344)**	**520.664.450**	**(144.491.377)**	**1.078.163.115**
1 Ocak 2025 bakiyesi	**17**	**240.000.000**	**462.859.386**	**-**	**(869.344)**	**520.664.450**	**(144.491.377)**	**1.078.163.115**
Transferler		-	-	-	-	(144.491.377)	144.491.377	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	282.482	-	(153.961.714)	(153.679.232)
-Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	*(153.961.714)*	*(153.961.714)*
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	*282.482*	-	-	*282.482*
31 Aralık 2025 bakiyesi	**17**	**240.000.000**	**462.859.386**	**-**	**(586.862)**	**376.173.073**	**(153.961.714)**	**924.483.883**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

LUKERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK - 31 ARALIK 2025, 1 OCAK - 31 ARALIK 2024, 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**159.736.731**	**(174.163.927)**	**(996.911.088)**
Dönem Kar (Zarar)		(153.961.714)	(144.491.377)	(33.342.335)
Dönem Net Kar (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		**(41.878.468)**	**(184.885.932)**	**(217.431.827)**
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9,10,11	12.439.431	12.477.149	10.147.874
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-	1.369	192.420
-Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	*6*	-	*1.369*	*192.420*
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		396.664	(136.048)	1.263.466
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	*14*	*80.854*	*67.178*	*(437.667)*
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	*13*	*107.335*	*(237.741)*	*1.569.593*
-Kullanılmamış İzin Karşılığı	*13*	*208.475*	*34.515*	*131.540*
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	12	(9.360.532)	89.032.542	(31.937.528)
-İştiraklerin Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		*(9.360.532)*	*89.032.542*	*(31.937.528)*
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		52.748.105	(43.861.272)	(52.225.947)
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		(98.102.196)	(242.399.672)	(144.872.112)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**155.581.037**	**155.167.824**	**(744.930.709)**
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	4	4.415.480	8.178.428	206.174.404
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(79.685.696)	(169.590.762)	40.424.080
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	*25*	*(1.515.928)*	*1.598.736*	*(2.322.006)*
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	*6*	*(78.169.773)*	*(171.189.498)*	*42.746.086*
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(4.697.069)	(5.701.153)	(474.770)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	*7*	*(4.697.069)*	*(5.701.153)*	*(474.770)*
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	8	(644.852.189)	105.946.179	(2.191.554.603)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	15	(85.657.102)	335.716.057	(128.862.188)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(58.452.177)	11.080.274	240.773.605
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	*25*	*(119.485.249)*	*119.391.635*	*103.614*
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	*6*	*61.043.072*	*(108.311.361)*	*240.669.991*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	174.281	(1.174.890)	3.810.962
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		30.594.011	(93.461.748)	102.041.702
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	*25*	*(7.028.214)*	*(42.778.985)*	*(26.379.997)*
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	*7*	*37.622.125*	*(50.682.763)*	*128.421.699*
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	15	1.202.997.127	(184.248.476)	1.183.184.059
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(8.255.629)	149.444.315	(200.447.960)
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	*16*	*(9.255.629)*	*149.444.315*	*(200.447.960)*
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**159.740.855**	**(174.189.485)**	**(995.704.875)**
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	23	(4.124)	25.558	(1.206.213)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(39.555.830)**	**(12.477.701)**	**11.771.429**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9,10	-	-	11.771.429
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9,10	(39.555.830)	(12.477.701)	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(36.561.214)**	**161.350.913**	**717.719.827**
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	-	-	476.159.099
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		(19.318.236)	161.350.913	333.090.484
-Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Girişleri		*(19.318.236)*	*138.626.583*	*329.499.059*
-Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		-	*22.724.330*	*3.600.425*
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(17.242.978)	-	-
-Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(17.242.978)	-	-
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-	-	(91.538.756)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		**83.619.687**	**(25.290.715)**	**(267.419.832)**
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Parasal Kayıp/Kazanç Etkisi		**(11.087.408)**	**(12.863.010)**	**(118.999.434)**
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		**72.532.219**	**(38.153.725)**	**(386.419.266)**
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	3	**13.639.895**	**51.793.620**	**438.212.886**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	**86.172.114**	**13.639.895**	**51.793.620**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

Genel Bilgi

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

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

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

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

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

Sermaye Yapısı

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

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

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

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

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

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

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

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Muhasebe Esası:

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

2.1.2. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

2.1.4. Netleştirme

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

2.1.5. İşletmenin sürekliliği

Şirket, bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

2.3. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

Bireysel finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi 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.

2.4. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

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

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

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;

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

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

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

UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;

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

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

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'

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

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

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

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.5.1. Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

2.5.2. Hâsılat

Gayrimenkul satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Hâsılatın muhasebeleştirilmesi

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

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

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

2.5.3. Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

2.5.4. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, 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. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Günlük hizmet maliyetleri esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları olarak nitelendirilir.

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

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

Arsalar

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

2.5.5. İlişkili taraflar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.6. Stoklar

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

2.5.7. Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

2.5.8. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

Şirket'in çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerde gerçeğe uygun 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).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

Şirket, 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. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl kârlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler bireysel gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Ticari alacaklar ve değer düşüklüğü

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

Ticari borçlar

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal yükümlülükler

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

2.5.10. Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri

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

Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

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

2.5.11. Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

2.5.10. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.5.12. Kiralama işlemleri

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

Kiralayan durumunda Şirket

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

Finansal kiralama işlemleri

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

Kullanım hakkı varlıkları

Kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

2.5.14. Vergilendirme

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

Ertelenmiş vergi

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, 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 Şirket'in 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.

2.5.15. Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

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

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki bireysel finansal tablolarda yansıtılmıştır. Tüm aktüeryal kayıp/kazançlar dönem kâr zararında muhasebeleştirilmektedir. Kullanılmamış izin hakları finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi 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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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. Özelliikli varlıklarla ilgili alınmış harcanması beklenen özel amaçlı borçların geçici olarak nemalandırılması ile kazanılan yatırım geliri, aktifleştirme koşullarını sağlayan borçlanma maliyetlerinden düşülür. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilirler.

2.5.18. Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.19. Maddi olmayan duran varlıklar

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

Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.5.18. Kur değişiminin etkileri

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler aşağıda açıklanmıştır.

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

Vadesi 3 aydan kısa olan vadeli mevduatların ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024 döneminde bulunmamaktadır.

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (DEVAMI)

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

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

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

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

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR

Finansal Borçlar

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

Banka Kredileri

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

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (DEVAMI)

Finansal borçların banka kredi vadeleri aşağıdaki gibidir;

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

Finansal kiralama vadeleri aşağıdaki gibidir;

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

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

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

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

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

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

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

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

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

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

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

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

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

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

8. STOKLAR

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

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

8. STOKLAR (DEVAMI)

Kısa vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

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

Luxera Meydan

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

Luxera Nevbahar 1

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

Luxera Bahçeport

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

8. STOKLAR (DEVAMI)

Uzun vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

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

Luxera Towers

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

Luxera Nevbahar Life (2)

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

Luxera Nevbahar Cadde (3)

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

Luxera Nevbahar Suites (4)

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

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

8. STOKLAR (DEVAMI)

Başakşehir Arsaları

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

Luxera Topkapı

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

Luxera Sultanbeyli

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

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

Maliyet	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2024
Taşıtlar	5.445.516	24.015.212	(14.578.531)	-	14.882.197
Demirbaşlar	22.054.029	220.366	-	280.169	22.554.564
Özel Maliyetler	1.582.035	-	-	-	1.582.035
Diğer Sabit Kıymetler	1.256.765	-	-	-	1.256.765
Toplam	**30.338.345**	**24.235.578**	**(14.578.531)**	**280.169**	**40.275.561**
Birikmiş Amortisman (-)					
Taşıtlar	444.069	-	-	-	444.069
Demirbaşlar	5.412.183	3.358.123	(1.808.819)	-	6.961.487
Özel Maliyetler	408.589	2.601.639	-	-	3.010.228
Diğer Sabit Kıymetler	384.696	256.698	-	-	641.394
Toplam	**6.649.537**	**6.216.460**	**(1.808.819)**	**-**	**11.057.178**
Net Defter Değeri	**23.688.808**				**29.218.383**

Maliyet	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Taşıtlar	-	5.688.776	(243.260)	5.445.516
Demirbaşlar	37.630.755	21.015.474	(36.592.200)	22.054.029
Özel Maliyetler	1.387.360	194.675	-	1.582.035
Diğer Sabit Kıymetler	1.256.765	-	-	1.256.765
Toplam	**40.274.880**	**26.898.925**	**(36.835.460)**	**30.338.345**
Birikmiş Amortisman (-)				
Taşıtlar	-	480.559	(36.490)	444.069
Demirbaşlar	7.670.238	4.504.870	(6.762.925)	5.412.183
Özel Maliyetler	295.736	112.853	-	408.589
Diğer Sabit Kıymetler	133.342	251.354	-	384.696
Toplam	**8.099.316**	**5.349.636**	**(6.799.415)**	**6.649.537**
Net Defter Değeri	**32.175.564**			**23.688.808**

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Haklar	1.750.742	630.941	-	2.381.683
Diğer	1.278.022	299.090	-	1.577.112
Toplam	**3.028.764**	**930.031**	**-**	**3.958.795**
Birikmiş Amortisman (-)				
Haklar	1.119.277	441.601	-	1.560.878
Diğer	1.138.504	299.090	-	1.437.594
Toplam	**2.257.781**	**740.691**	**-**	**2.998.472**
Net Defter Değeri	**770.983**			**960.323**

Maliyet	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Haklar	1.670.873	79.869	-	1.750.742
Diğer	1.278.022	-	-	1.278.022
Toplam	**2.948.895**	**79.869**	**-**	**3.028.764**
Birikmiş Amortisman (-)				
Haklar	551.911	567.366	-	1.119.277
Diğer	712.537	425.967	-	1.138.504
Toplam	**1.264.448**	**993.333**	**-**	**2.257.781**
Net Defter Değeri	**1.684.447**			**770.983**

Maliyet	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Haklar	813.399	857.474	-	1.670.873
Diğer	1.278.022	-	-	1.278.022
Toplam	**2.091.421**	**857.474**	**-**	**2.948.895**
Birikmiş Amortisman (-)				
Haklar	310.910	241.001	-	551.911
Diğer	450.813	261.724	-	712.537
Toplam	**761.723**	**502.725**	**-**	**1.264.448**
Net Defter Değeri	**1.329.698**			**1.684.447**

11. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Maliyet	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Binalar	6.233.052	-	-	6.233.052
Taşıtlar	12.398.181	3.275.862	(8.676.336)	6.997.707
Toplam	**18.631.233**	**3.275.862**	**(8.676.336)**	**13.230.759**
Birikmiş Amortisman (-)				
Binalar	3.058.707	926.055	-	3.984.762
Taşıtlar	9.347.179	4.425.435	(8.579.496)	5.193.118
Toplam	**12.405.886**	**5.351.490**	**(8.579.496)**	**9.177.880**
Net Defter Değeri	**6.225.347**			**4.052.879**

Maliyet	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Binalar	6.233.052	-	-	6.233.052
Taşıtlar	13.109.887	392.538	(1.104.244)	12.398.181
Toplam	**19.342.939**	**392.539**	**(1.104.245)**	**18.631.233**
Birikmiş Amortisman (-)				
Binalar	2.043.547	1.015.160	-	3.058.707
Taşıtlar	6.458.488	3.992.935	(1.104.244)	9.347.179
Toplam	**8.502.035**	**5.008.095**	**(1.104.244)**	**12.405.886**
Net Defter Değeri	**10.840.904**			**6.225.347**

Maliyet	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Binalar	16.746.766	-	(10.513.714)	6.233.052
Taşıtlar	14.981.040	3.401.368	(5.272.521)	13.109.887
Toplam	**31.727.806**	**3.401.368**	**(15.786.235)**	**19.342.939**
Birikmiş Amortisman (-)				
Binalar	2.997.002	1.072.472	(2.025.927)	2.043.547
Taşıtlar	4.102.602	3.918.373	(1.562.487)	6.458.488
Toplam	**7.099.604**	**4.990.845**	**(3.588.414)**	**8.502.035**
Net Defter Değeri	**24.628.202**			**10.840.904**

12. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

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

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

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 itibariyle özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir:

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

Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların finansal tablo özet bilgileri:

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

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

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

Dava Karşılıkları

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

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

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

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

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

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

Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılıkları

İzin Karşılığı

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

Dönem içindeki kullanılmayan izin karşılığının hareketleri aşağıda açıklanmıştır.

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

Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

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

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (DEVAMI)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal 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) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmektedir.

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

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

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

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

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (DEVAMI)

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

Ertelenmiş Gelirler

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

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

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

Kısa vadeli alınan sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

16. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

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

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

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

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

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

Birikmiş Kârlar / (Zararlar)

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

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

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

18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

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

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

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

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

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

Genel yönetim giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

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

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-)

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

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

21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

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

22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Finansman Gelirleri

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

Finansman Giderleri (-)

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

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

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

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

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

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

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

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

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
Ertelenmiş Gelirler İlgili Yapılan Düzeltmeler	802.121.902	240.636.571	264.153.671	79.246.102	265.077.893	66.269.474
Kredi Etkin Faiz Düzeltmesi	3.832.961	1.149.888	3.954.740	1.186.421	502.565	125.642
Dava Karşılıkları	1.929.628	578.888	2.398.461	719.539	3.764.634	941.159
Şüpheli Alacak Karşılığı	883.897	265.169	794.480	238.343	1.145.086	286.271
İzin Karşılığı	505.940	151.782	-	-	-	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı	410.933	123.280	893.690	268.107	-	-
Ertelenmiş Finansman Gideri/Geliri	(2.693.033)	(807.910)	10.500.158	3.150.048	(7.873.127)	(1.968.285)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Kayıtlı Değeri ile Vergi Matrahları Arasındaki Fark	(13.046.026)	(3.913.808)	(8.582.899)	(2.574.867)	(12.362.443)	(3.090.611)
Stok Maliyet Düzeltmeleri	(706.829.264)	(212.048.780)	(32.625.705)	(9.787.712)	(61.873.638)	(15.468.403)
Finansal Varlık Düzeltmesi	-	-	-	-	17.605.438	4.401.361
Kullanılmamış İzin Karşılığı	-	-	297.465	89.239	262.949	65.736
Faaliyet Kiralaması Konu Düzeltmeler	-	-	2.123.492	637.047	(2.068.455)	(517.115)
Diğer Düzeltmeler	53.411.035	16.023.314	72.447.442	21.734.232	-	-
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	**140.527.973**	**42.158.394**	**316.354.995**	**94.906.499**	**204.180.902**	**51.045.227**

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

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

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

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

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

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Luxera İnşaat San Ticaret A.Ş. [*]	62.343.200	-	194.600.527
Toplam	**62.343.200**	**-**	**194.600.527**

[*] *Devam eden projeler için verilen avanslardan oluşmaktadır.*

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar

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

İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar

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

Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Tanımlamaları:

a) Genel

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

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

Şirket'in risk yönetimi vizyonu, Şirket'in amaçlarını etkileyecek değişkenlerin ve belirsizliklerin tanımlanması, 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,*

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

b) Kredi riski

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

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

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

c) Piyasa riski

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

Döviz kur riski

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

d) Likidite riski

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

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

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

e) Operasyonel risk

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

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

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

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

Sermaye yönetimi

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

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

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

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

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

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

26.1. Kredi riski açıklamaları

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

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

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

26.2. Likidite riski açıklamaları

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

31 Aralık 2025 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					
Banka kredileri	295.527.104	295.527.104	73.881.776	221.645.328	-
Ticari borçlar	102.491.723	102.491.723	102.491.723	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	3.681.656	3.681.656	3.681.656	-	410.933
Diğer borçlar	40.176.363	40.176.363	31.444.839	-	8.731.524
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*8.679.524*	*8.679.524*	-	-	*8.679.524*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*31.496.839*	*31.496.839*	*31.444.839*	-	*52.000*

31 Aralık 2024 Sözleşme uyarınca vadeler	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					
Banka kredileri	428.545.864	428.545.864	116.838.656	308.012.426	3.694.782
Ticari borçlar	203.463.994	203.463.994	203.463.994	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	3.781.656	3.781.656	2.887.966	-	893.690
Diğer borçlar	16.310.655	16.310.655	534.953	-	15.775.702
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*15.707.638*	*15.707.638*	-	-	*15.707.638*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*603.017*	*603.017*	*534.953*	-	*68.064*

31 Aralık 2023 Sözleşme uyarınca vadeler	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					
Banka kredileri	451.794.552	451.794.552	226.992.472	224.171.968	630.112
Ticari borçlar	279.696.071	279.696.071	279.696.071	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	5.766.210	5.766.210	5.263.644	-	502.566
Diğer borçlar	142.176.272	142.176.272	52.626.477	-	89.549.795
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*58.486.624*	*58.486.624*	-	-	*58.486.624*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*83.689.648*	*83.689.648*	*52.626.477*	-	*31.063.171*

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

26.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analiz

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

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

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

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

b) Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu:

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

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

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

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

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

Faiz Pozisyonu Tablosu			
Sabit Faizli Araçlar	**31 Aralık 2025**	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Nakit ve nakit benzerleri	1.894.764	-	23.206.387

Değişken Faizli Araçlar	**31 Aralık 2025**	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Banka kredileri	295.527.104	428.545.863	451.794.552

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

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

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

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

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

28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2025	31.12.2024	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a),(b)	76,55%	76,22%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	14,42%	17,52%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	35,98%	47,49%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	0,34%	0,22%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/ (1)	0,66%	0,25%	≤ %10