LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2026 – 30.09.2026

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İçindekiler

1. Genel Bilgiler 1

a. Raporun Dönemi 1

b. Kısaca LUXERA GYO 1

c. Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı 2

d. Vizyonumuz & Misyonumuz 3

e. İlkelerimiz ve Değerlerimiz 3

f. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar 4

g. Yönetim Kurulu 4

h. Komiteler 5

i. Kar Dağıtım Politikası 5

j. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları 6

k. Diğer Hususlar 6

2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler 7

a. Öne Çıkan Gelişmeler 7

b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler 7

c. Portföy Özeti 8

3. Gayrimenkul Sektörü 9

4. Projeler ve Faaliyetler 12

a. Tamamlanan Projeler 12

b. Devam Eden Projeler 15

c. Gelecek Projeler 20

5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü 24

6. Hukuki Açıklamalar 25

7. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler 26

8. Finansal Tablo ve Dipnotlar 26

a. Konsolide Finansal Durum Tablosu 26

b. Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu 28

c. Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu 29

d. Konsolide Nakit Akış Tablosu 30

1. Genel Bilgiler

a. Raporun Dönemi

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Luxera GYO, Şirket) 01.01.2026 - 30.09.2026 faaliyet dönemine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ve 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca hazırlanmıştır.

b. Kısaca Luxera GYO

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Luxera GYO,Şirket) 03.07.2015 tarihinde Luxera Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanı ile kurulmuş daha sonra 09.05.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulundan (SPK) aldığı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) dönüşüm izni ile 17.05.2024 tarihinde yapılan ve 24.05.2024 tarihinde TTSG' de tescil edilen genel kurulda unvanı Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne dönüşmüş gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan bir portföy yönetim şirketidir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup; Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve portföy yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve ilgili Tebliğin izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Luxera GYO, gerçekleştirdiği yatırımlar başta olmak üzere tüm faaliyetlerinde, yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlamak hedefine odaklı olarak çalışmaktadır. Yeni yatırım projelerini, nitelikli portföyünden sağladığı sürdürülebilir satış gelirleriyle ve güçlü finansal yapısıyla hayata geçirme odaklı çalışan Luxera GYO, sektörde lider konuma gelmeyi ve sürdürülebilir büyümeyi hedeflemektedir.

LUXERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Künyesi	
Kuruluş Tarihi	03.07.2015
GYO Dönüşüm Tarihi	24.05.2024
Çıkarılmış Sermayesi	330.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	1.200.000.000 TL
Halka Arz Tarihi ve Halka Arz Fiyatı	10.03.2026 / 12,05 TL
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil Memurluğu ve No	İstanbul / 982120-0
Vergi Dairesi ve No	Vatan İhtisas / 6090534754
BIST İşlem Kodu	LXGYO
Merkez Adresi	Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, Dünya Ticaret Merkezi, EGS Business Park, B3 Blok, Zemin Kat, No: 12 / 10 Bakırköy-İSTANBUL
Web Sitesi	www.luxera.com.tr
E-Posta Adresi	yatirimci.iliskileri@luxera.com.tr

c. Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

Halka arzı bir çıkış noktası değil; yeni bir başlangıç olarak konumlandırıyoruz. Elde edilen gelirin en az yüzde 85'inin doğrudan projelere yönlendirilmesi bu yaklaşımın en net göstergesi.

Luxera GYO'nun proje portföyü, İstanbul'un farklı bölgelerindeki dinamikleri kapsayan bir yapı sunuyor. Şirketimizin Topkapı'daki karma projesi Luxera Topkapı; konut, ofis ve ticari alanları bir araya getirerek modern şehir yaşamına hitap ederken, Kayaşehir'de Şamlar Tabiat Parkı karşısında konumlanan Nevbahar Suites projesi doğayla dengeli bir yaşam anlayışını öne çıkarıyor. Luxera GYO'nun Anadolu Yakası'ndaki ilk yatırım olma özelliği taşıyan, Sultanbeyli'deki Sulkent projesi şirket açısından stratejik bir eşiği temsil ediyor. Luxera Towers Basın Ekspres'te modern şehir yaşamına uygun olarak karma proje olarak konumlanıyor. Kayaşehir'in yenilikçi ve doğal yaşam temalı projelerinden biri olan Luxera Nevbahar Life nefes alan bir yaşam sunuyor. Tüm bu projelerin ortak noktasını ise "doğru lokasyon, doğru konsept ve doğru zamanlama" anlayışı oluşturuyor.

Halka arzdan sonra portföyümüze eklediğimiz Avcılar, Zeytinburnu ve Sultanbeyli' deki projelerle sürdürülebilir proje geliştirme vizyonumuza uygun bir şekilde hareket ettik. Yeni projeler içinde arayışlarımız devam ediyor.

Küresel belirsizliklerin derinleştiği bu dönemde, Türkiye'nin potansiyeline ve Luxera Gyo'nun disiplinli iş modeline olan güvenimiz tamdır. Halka arzımıza destek veren tüm yatırımcılarımıza ve emekleriyle bu başarıyı mümkün kılan ekibimize içten teşekkürlerimi sunuyorum.

Saygılarımla,

Ramazan Taş
Luxera Gyo Yönetim Kurulu Başkanı

d. Vizyonumuz & Misyonumuz



MİSYON
Potansiyel alıcı ihtiyaçlarının yenilikçi teknolojilerin yardımıyla analiz edilerek, yatırım değeri yüksek, nitelikli ve sürdürülebilir projelere imza atarak; yatırımcısına değerlenen bir portföy imkanı sunmak, yaşam kalitesini artıran sürdürülebilir ve optimum yaşam alanları oluşturmak.

VİZYON
Hızla gelişen ve büyüyen gayrimenkul sektöründe, şirket temellerinde belirlenmiş misyonların doğrultusunda lider konut markası olmak.

e. İlkelerimiz ve Değerlerimiz

İLKELERİMİZ

Şeffaf ve etik yönetim

İnsan merkezli yaklaşım

Yüksek kalite standardı

Çevreye duyarlı planlama

Yatırımcı ve müşteri memnuniyeti

DEĞERLERİMİZ

Güven

Kalite

Şeffaflık

İnsan Odaklılık

Sürdürülebilirlik

f. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar

Kayıtlı Sermaye Tavanı

Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın izinleri doğrultusunda, Şirket kayıtlı sermaye tavanı 1.200.000.000.-TL olarak belirlenmiş tavan izin süresinin 2024-2028 yıllarını kapsayacak şekilde olmasına ilişkin Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi 17/05/2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış ve 24/05/2024 tarihinde tescil edilmiştir.

30.09.2026 İtibarıyla Ortaklık Yapısı

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ramazan TAŞ	59.500.000	18,03
Cemal SÜLEYMAN	59.500.000	18,03
Emad RAGAB	59.500.000	18,03
Ali KHALIL	31.500.000	9,55
Halka Açık	120.000.000	36,36
Toplam	**330.000.000**	**100,00**

İmtiyazlı Paylar:

Şirketin sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 330.000.000 adet paydan oluşmakta olup; paylar A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar nama yazılı olup, Esas Sözleşme'nin 8.maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. Sermayenin 1.000.000 TL'lik kısmı nama yazılı A grubu imtiyazlı paylardan oluşmaktadır. Kalan 329.000.000 TL'lik B grubu paylar ise hamiline yazılıdır.

Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir. Esas Sözleşme'nin 9.maddesi gereğince Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz.

g. Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'nin 18. maddesinde belirtilen yetkilere haizdir. Şirketimizin Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmakta olup, üyeler 13.05.2025 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda aşağıdaki sürelerle görev yapmak üzere seçilmişlerdir. Yönetim Kurulu 01 Ocak – 30 Eylül 2026 döneminde 28 defa toplanmıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri, toplantılara büyük ölçüde düzenli bir biçimde iştirak etmiştir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ramazan TAŞ	Yönetim Kurulu Başkanı	06/05/2026	1 yıl	
Cemal SÜLEYMAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili.	06/05/2026	1 yıl	
Emad RAGAB	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	06/05/2026	1 yıl	
Ali KHALIL	Yönetim Kurulu Üyesi	06/05/2026	1 yıl	
Mehmet Emin ORAN	Yönetim Kurulu Üyesi	06/05/2026	1 yıl	Bağımsız Üye
Ömer ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi	06/05/2026	1 yıl	Bağımsız Üye
Dr. Mine Berra DOĞANER	Yönetim Kurulu Üyesi	06/05/2026	1 yıl	Bağımsız Üye

h. Komiteler

Şirketin içinde bulunduğu durum ve gereksinimlere uygun olarak Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.

Komiteler görevlerini Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış yazılı görev ve çalışma esasları çerçevesinde ifa etmektedirler. Buna bağlı olarak Denetimden Sorumlu Komite en az üç ayda bir olmak üzere yılda dört kez, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri ise gerekli gördükleri sıklıkta toplanmaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ikişer üyeden, Kurumsal Yönetim Komitesi ise üç üyeden oluşmaktadır. Tüm Komitelerdeki üyeler bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmiş ve icracı olmayan yönetim kurulu üyeleridir.

Komitelerin çalışma esasları internet sitemizin (www.luxera.com.tr) Yatırımcı İlişkileri bölümünde yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite

Dr. Mine Berra DOĞANER	Komite Başkanı	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Mehmet Emin ORAN	Komite Üyesi	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Kurumsal Yönetim Komitesi

Ömer ERDOĞAN	Komite Başkanı	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Dr. Mine Berra DOĞANER	Komite Üyesi	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Hasan Alakuş	Komite Üyesi	(Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi)

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Mehmet Emin ORAN	Komite Başkanı	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Ömer ERDOĞAN	Komite Üyesi	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

i. Kar Dağıtım Politikası

Şirketimizin Kar Dağıtım Politikası, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Kar Payı Tebliği (II-19.1) doğrultusunda, Yönetim Kurulumuzun 11.10.2024 tarih ve 2024-18 sayılı kararı ile aşağıda yer alan şekilde belirlenmiş ve 2026 Mayıs ayında yapılan genel kurulda ortakların onayına sunuldu.

Şirketin 06.05.2026 tarihinde gerçekleştirilen 2025 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2025 yılının hem UFRS mali tablolarında hemde VUK' a göre hazırlanmış olan mali tablolarda zararla kapatılması nedeni ile dağıtılacak kar olmadığı tespit edilmiştir. Genel Kurula bilgilendirme yapılarak dağıtılacak dönem karı ve önceki dönem karı bulunmadığından kar payı dağıtımı yapılmaması teklifi Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurula sunulmuş ve genel kurul tarafından kar payı dağıtılmaması teklifi kabul edilmiştir.

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kâr Dağıtım Politikası :

Kar dağıtım politikası hususunda Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Vergi Mevzuatı yer alan hükümler çerçevesinde; Şirketimizin sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sinin kâr payı olarak dağıtılması halinde uygulanacak vergi oranının %10, kar dağıtımı yapılmaması halinde vergi oranı %30 olarak uygulanacaktır.

Şirketimiz yönetimi söz konusu avantajdan faydalanmak için prensip olarak vergi mevzuatında sayılan gelirlerden elde edilen kazançların %50'sini kâr payı olarak dağıtmayı Genel Kurulda teklif etmeyi planlamaktadır.

Şirketimizin uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durumu analizi ve makroekonomik gelişmeler ile içinde yer aldığı sektörün durumu analiz edilerek Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda belirlenmesini ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir.

Yönetim Kurulunun Genel Kurul'un onayına sunacağı kar dağıtım teklifinde pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketimizin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasına ve genel kurul tarafından kararlaştırılan yıllık karın ortaklara dağıtımının yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret ve özen gösterilir.

Bu çerçevede; Yönetim Kurulu kar dağıtım teklifini hazırlayıp Genel Kurulun onayına sunmaktadır. Genel Kurul Toplantısında karın ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı hususları görüşülüp karara bağlanmaktadır ve mevzuata uygun olarak tüm bildirimler yasal süreleri içerisinde yerine getirilmektedir.

j. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: III-48.1, Mad.: 28) uyarınca,

Ortaklıklar sadece;

- İşletmeci şirketlere,
- Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere,
- Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere,
- Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin altyapı hizmetlerinin; ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından yapılmasının zorunlu olması halinde, bu şirketlere iştirak edebilirler.

Ancak ortaklıklar tarafından işletmeci şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp Kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'undan fazla olamaz.

Şirketimiz Tebliğin bu hükümlerini göz önünde bulundurarak faaliyetini yürütmekte olup, 30.09.2026 tarihi İtibarıyla bağlı ortaklıklarımız ve iş ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği
Luxera Moaz Gayr.Gel.İnş.Yat.A.Ş.	Gayrimenkul Yatırımı	50	Bağlı Ortaklık

k. Diğer Hususlar

-Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar ve Çalışan Bilgisi:

Şirket'in, 30.09.2026 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve menfaatleri toplamı 5.064.344 TL'dir. (31.12.2025: 2.766.063 TL)

Şirket'in çalışan sayısı 30.09.2026 itibariyle 71 kişidir. (31 Aralık 2025: 37). Bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin ("Grup") personel sayısı detayı: Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım A.Ş.'nin personel sayısı 0 dır. (31.12.2025: 0) Kuruluşumuzda personel ilişkileri İş Kanunu çerçevesinde yürütülmektedir.

Çalışanların kıdem tazminatı karşılık tutarı 30.09.2026 tarihi itibarıyla 2.837.364 TL'dir (31.12.2025: 669.544 TL).

-Dönem İçinde Esas Sözleşmeme de Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içerisinde esas sözleşme değişikliği bulunmamaktadır.

-Şirketin Kayıtlı Sermayesinde Dönem İçerisinde Meydana Gelen Değişmeler

Dönem içerisinde şirketin kayıtlı sermayesi 240 milyondan 330 milyona çıkmıştır.

-Şirketin Dönem İçerisinde İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Şirket likidite sağlayıcılık ve pay geri alım programları ile kendi hissesini geri almıştır. Dönem sonu itibari ile likidite sağlayıcılık programın' dan 3.987.981 lot pay geri alım programından 1.025.000 lot geri alım yapılmıştır.

-Dönem İçinde Çıkarılmış Menkul Kıymetler

Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığının (SPK) 18.02.2026 tarihli ve 2026/9 nolu bülteninde ve firmamıza tebliğ ettiği 23.02.2026 tarih ve E-65171090-340.04-86734 sayılı yazısı ile şirketimizin ilk halka iznine onay vermiş ve şirketimizin halka arzı 10.03.2026 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ) da gerçekleşmiştir. Bu kapsamda şirket

sermayesi 240.000.000 TL' den 90.000.000 TL arttırılarak 330.000.000 TL ye çıkarılmıştır. Şirket hissesi 1 adet 1 TL şeklindedir. Halka arz miktarı ise 90.000.000 adet 90.000.000 TL sermaye arttırımı, 30.000.000 adet 30.000.000 TL ise ortak satışı şeklinde gerçekleşmiştir.

-İç Kontrol Mekanizması

Şirket çalışanlarının ve süreçlerinin, muhasebe, raporlama, iç kontrol ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirlenmiş olup Mali İşler Direktörlüğü kontrolünde yürütülmektedir. Dönemler itibarıyla denetlenmeler yapılmakta ve bulgular üst yönetim ile Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplere uymaktadır. Bu kapsamda yönetim kurulu bünyesinde "Denetimden Sorumlu Komitesi" ve "Riskin Erken Saptanması Komitesi" oluşturulmuş ve yönetim kurulu tarafından çalışma esasları belirlenmiştir. Şirketin faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları Bağımsız Denetim Şirketi Vizyon Grup Bağımsız Denetim Anonim Şirketi tarafından denetlenmektedir.

-Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

İlgili dönemde Araştırma ve geliştirme harcaması yapılmamıştır.

2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler

a. Öne Çıkan Gelişmeler

Genel Kurul Çalışmaları

2025 yılı hesap dönemine ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı 06.05.2026 tarihinde yapılmış ve toplantı sonucu aynı gün Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yayımlanmıştır. Bunun dışında ilgili dönem içerisinde olağanüstü genel kurul yapılmamıştır.

Yeni Proje Anlaşmaları

16.04.2026 tarihinde İstanbul İli Avcılar İlçesi Avcılar Mahallesi 18920 Parsel üzerindeki gayrimenkul için %50 müteahhit payı ile "Düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi" imzalanmıştır.

Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) tarafından açık artırma usulüyle 07.05.2026 tarihinde gerçekleştirilen, son teklif verme tarihi 08.05.2026 olan taşınmaz satış ihalesi kapsamında; İstanbul ili, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesinde bulunan 362 ada 6 parsel sayılı, 6.974,89 m² yüzölçümlü taşınmaz için 209.250.000 TL bedelle en avantajlı teklifi vererek 1. olmuştur. İhale sonucunun kesinleşmiş olup firmamız ilgili arsayı portföyüne dahil etmiştir.

05.06.2026 tarihinde İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi Sümer Mahallesi 1782 Ada 47 Parsel üzerindeki gayrimenkul için %50 müteahhit payı ile "Düzenleme Şeklinde İnşaat Yapımı ve Hasılat Payı Sözleşmesi" imzalanmıştır.

b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler

Luxera GYO, temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve geliştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. Şirket, risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için kurumsal risk yönetimi uygulamak için çalışmalarını sürdürmektedir. Bu çalışmalar ile ilgili olarak 2024 yılında Yönetim Kurulu'na bağlı olarak Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir.

Komitemiz tarafından risk önleme kapsamında Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin teşhisi ve erken tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılmaktadır. Komite gerektiğinde toplanarak durumu değerlendirir ve varsa tehlikeler ve çareleri hakkında yönetim kurulunu bilgilendirir. Bu kapsamda Şirketin risk yönetim sistemleri en az yılda 1 kez gözden

geçirilir. Risk yönetimi gerek Türk Ticaret Kanunu gerekse kurumsal yönetim ilkelerinin tamamlayıcı unsuru olduğundan kurumsal risk yönetimi ile ilgili çalışmalarımız da yasal düzenleme gereğine göre şekillendirilmektedir.

c. Portföy Özeti*

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Luxera Towers	Gelir İndirgeme	2	3.067.782.018	2.605.115.891
Luxera Nevbahar	Emsal Karşılaştırma	2	101.061.906	85.820.301
Luxera Bahçeport	Emsal Karşılaştırma	2	549.190.040	466.364.197
Luxera Nevbahar Life	Gelir İndirgeme	2	997.815.400	847.330.332
Luxera Meydan	Emsal Karşılaştırma	2	100.595.506	84.424.240
Arnavutköy Arsası (Moaz)	Gelir İndirgeme	2	2.109.496.366	2.109.496.366
Luxera Nevbahar Cadde	Gelir İndirgeme	2	96.462.532	81.914.580
Luxera Nevbahar Suites	Gelir İndirgeme	2	453.069.351	384.739.906
TOKİ Arsaları (Başakşehir)	Emsal Karşılaştırma	2	525.509.480	446.255.012
Luxera Topkapı	Gelir İndirgeme	2	1.175.823.579	998.492.290
Luxera Sulkent	Gelir İndirgeme	2	739.753.263	628.187.717
Luxera Avcılar	Emsal Karşılaştırma	2	1.336.582.000	-
Luxera Zeytinburnu	Emsal Karşılaştırma	2	3.900.000.000	-
Luxera Sultanbeyli (SGK)	Gelir İndirgeme	2	279.000.000	-
			15.432.141.441	**8.738.140.832**

* Mali Tablo Dipnotundan alınmıştır.

3. Gayrimenkul Sektörü

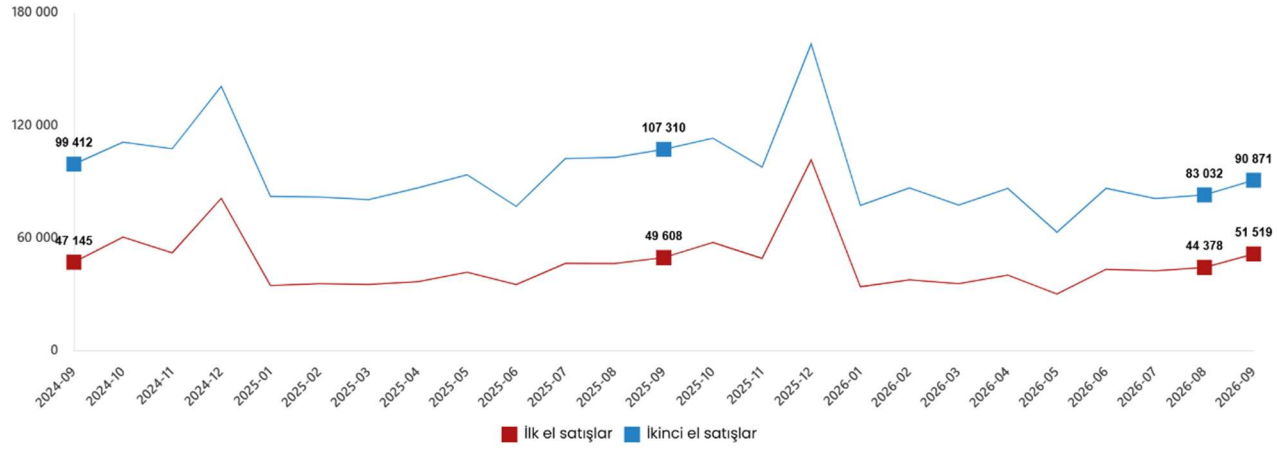
Konut Piyasası

İlk el konut satışları 51 bin 519, ikinci el konut satışları 90 bin 871 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,9 oranında artarak 51 bin 519 oldu. İkinci el konut satışları ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,3 oranında azalarak 90 bin 871 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %36,2, ikinci el konut satışlarının payı %63,8 oldu.

Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2026

(Adet)



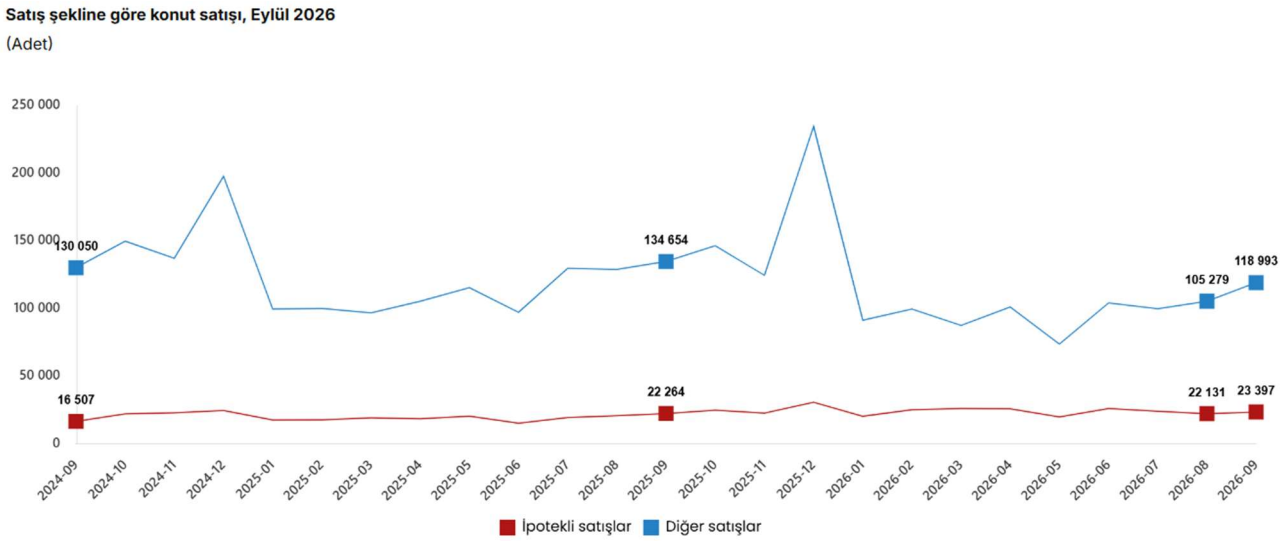
Konut satış sayısı, Eylül 2026

	Eylül			Ocak-Eylül		
	2025	2026	Değişim (%)	2025	2026	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	**156 918**	**142 390**	**-9,3**	**1 177 125**	**1 092 919**	**-7,2**
İlk el satış	49 608	51 519	3,9	362 242	359 913	-0,6
İkinci el satış	107 310	90 871	-15,3	814 883	733 006	-10,0
Satış şekline göre toplam satış	**156 918**	**142 390**	**-9,3**	**1 177 125**	**1 092 919**	**-7,2**
İpotekli satış	22 264	23 397	5,1	170 209	212 210	24,7
Diğer satış	134 654	118 993	-11,6	1 006 916	880 709	-12,5

Kaynak: TÜİK

İpotekli konut satışları 23 bin 397, diğer konut satışları 118 bin 993 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 23 bin 397 oldu. Diğer konut satışları ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,6 oranında azalarak 118 bin 993 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,4 diğer satışların payı %83,6 olarak gerçekleşti.



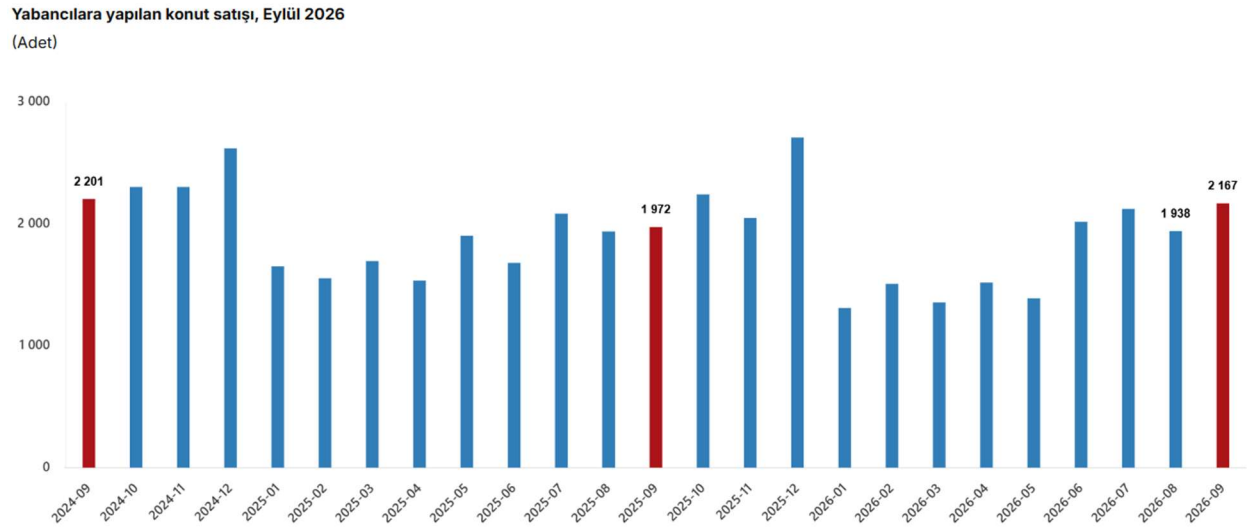
Kaynak: TÜİK

Yabancılara Konut Satışı

Yabancılara Eylül ayında 2 bin 167 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,9 oranında artarak 2 bin 167 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,5 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,3 oranında azalarak 15 bin 308 olarak gerçekleşti.

Eylül ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 388 ile Rusya Federasyonu, 166 ile Irak ve 162 ile Almanya vatandaşlarına yapıldı.



Kaynak: TÜİK

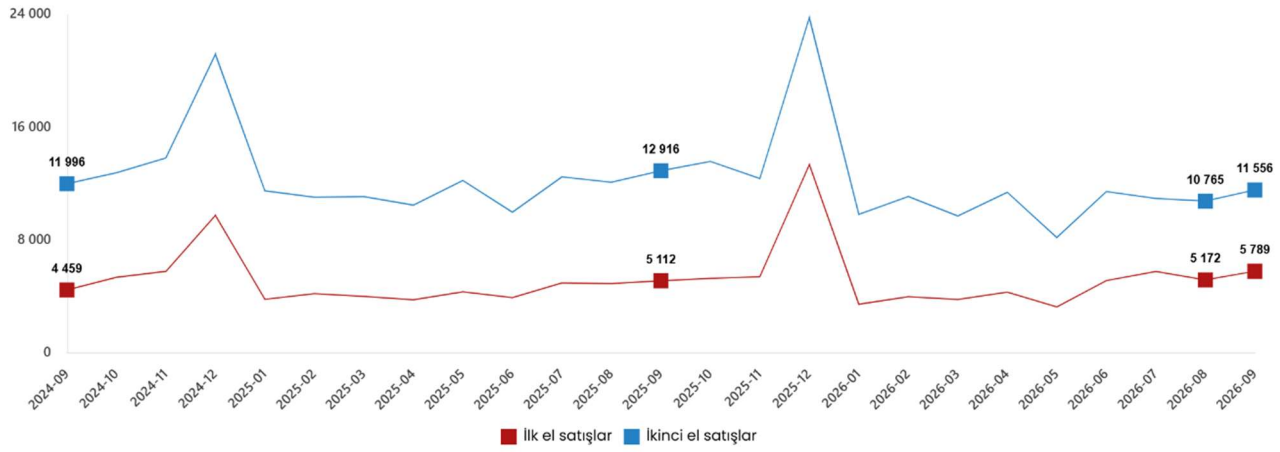
İşyeri (Ticari) Satışları

İlk el iş yeri satışları 5 bin 789, ikinci el iş yeri satışları 11 bin 556 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el iş yeri satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,2 oranında artarak 5 bin 789 oldu. İkinci el iş yeri satışları ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,5 oranında azalarak 11 bin 556 oldu.

Satış durumuna göre iş yeri satışı, Eylül 2026

(Adet)



Kaynak: TÜİK

İpotekli iş yeri satışları 683, diğer iş yeri satışları 16 bin 662 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli iş yeri satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,7 oranında artarak 683 oldu. Diğer iş yeri satışları ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,0 oranında azalarak 16 bin 662 oldu.

İş yeri satış sayısı, Eylül 2026

	Eylül			Ocak-Eylül		
	2025	2026	Değişim (%)	2025	2026	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	**18 028**	**17 345**	**-3,8**	**142 798**	**135 543**	**-5,1**
İlk el satış	5 112	5 789	13,2	38 999	40 632	4,2
İkinci el satış	12 916	11 556	-10,5	103 799	94 911	-8,6
Satış şekline göre toplam satış	**18 028**	**17 345**	**-3,8**	**142 798**	**135 543**	**-5,1**
İpotekli satış	496	683	37,7	3 730	6 035	61,8
Diğer satış	17 532	16 662	-5,0	139 068	129 508	-6,9

Kaynak: TÜİK

Sektördeki Yerimiz

Sağlam finansal yapımız, sektör deneyimi yüksek insan kaynağımız, doğru lokasyonlara yatırım yapma konusundaki tecrübemiz, güçlü acente ağımız ve sürdürülebilir büyüme stratejisi ile konjonktürel değişimlere karşı kendini koruyabilen Luxera GYO, katma değeri yüksek alanlara yaptığı ve yapacağı düzenli ve yüksek getiri sağlayan yatırımlarıyla, sektördeki başarı grafiğini artırmaya devam ederek 30.09.2026 itibarıyla 11,3 milyar TL'lik konsolide aktif büyüklüğüne ulaşmıştır.

Hâlihazırda satışları tamamlanan Luxera Nevbahar projesi, satışları devam eden Luxera Bahçeport ve Luxera Meydan projelerinin yanı sıra, yapımı devam eden Luxera Nevbahar Life, Luxera Towers, Luxera Topkapı, Luxera Sulkent ve Luxera Nevbahar Suites projelerinde de satışlar sürmekte olup; ayrıca Luxera Avcılar ve Luxera Zeytinburnu projelerine başlanması planlanmaktadır. Yeni Arsa alımı, kat karşılığı inşaat ve hasılat payı sözleşmeleri için fırsatlar ve görüşmeler devam etmektedir. Bu adımlarla Luxera GYO, yüksek yatırım kapasitesini ve fırsatları değerlendirme iradesini ortaya koyarak sektördeki öncü rolünü ve saygınlığını pekiştirmeye devam edecektir.

4. Projeler ve Faaliyetler

a. Tamamlanan Projeler

Luxera Meydan Projesi, Bağcılar, İstanbul

Şehir yaşamını kolaylaştıran en önemli etken olan ulaşım avantajına sahip Meydan Projesi, şehrin en değerli bölgelerinden biri olan Avrupa Otoyoluna ve Basın Ekspres bölgesinde geliştirilen bir konut projesi olarak ortaya çıkmıştır.

Luxera GYO, Atatürk Havaalanı, İstanbul Havaalanı, Basın Ekspres ve TEM otoyoluna yakınlığı ile şehrin en değerli bölgelerinden birinde yer alan Luxera Meydan konut projesini geliştirmiştir. İstanbul Havaalanı 25 ve Atatürk Havalimanı'na 5 km, TEM Otoyolu'na 2 km mesafede olan arsalar, şehir yaşamını kolaylaştıran en önemli etken olan ulaşım avantajıyla öne çıkmaktadır.

Meydan Projesi toplamda 10.874,45 m2 alan üzerinde 242 adet konut ünitesi, 74 adet ticari dükkân ünitesi ve 5 adet kiosk ticari üniteden ibarettir. Proje Kat karşılığı geliştirilmiştir. Luxera GYO payına 122 adet konut ünitesi, 44 adet ticari dükkân ünitesi ve 5 adet ticari kiosk düşmüştür. Luxera GYO payına düşen ünitelerden 4 adet ticari dükkân ve 4 adet ticari kiosk olmak üzere 8 adet ticari ünite henüz satılmamış olup stoktadır. Bunlarında 3 tanesi hali hazırda kiralanmıştır. 80 metrekareden başlayıp 140 metrekareye ulaşan dairelerden oluşmaktadır. 2017 yılının üçüncü çeyreğinde başlayan proje, 2020 yılının ilk çeyreğinde tamamlanarak teslimler başlamıştır.



Proje Detayları	
Sahiplik	LUXERA GYO (%50)
	Arsa Sahipleri (%50)
Arsa Sahiplik Durumu	Kat Karşılığı
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Bağcılar
Proje Başlangıç Tarihi	2017 3. Çeyrek
Proje Tamamlanma Tarihi	2020 1. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	10.874,45 m²
Toplam İnşaat Alanı	55.991,09 m²
Satış Alanı (Luxera GYO Payı)	22.500,00 m²
Portföy Stratejisi	Satış

Luxera Nevbahar Projesi, Başakşehir, İstanbul

Luxera GYO'nun Kayaşehir Başakşehir bölgesindeki Luxera Nevbahar projesinin çalışmaları 2022 yılının ikinci çeyreğinde başlamış ve 2024 ikinci çeyreğinde tamamlanmıştır.

22.879,01 m² arsada 199 konut ünitesi 11 adet ticari ünite olmak üzere 210 adet ünite bulunmaktadır. Kat karşılığı olarak geliştirilen proje 2024 ikinci çeyreğinde tamamlanmış ve teslimlere başlanmıştır. Az katlı ve geniş peyzaj alanı ile sakinlerine ferah bir yaşam alanı sunmuştur. Projede Luxera GYO payına düşen konut adeti 98 adet olup ticari ünitelerin tamamı arsa sahiplerine bırakılmıştır. Luxera GYO payından 1 adet konut ünitesi stokta bulunmaktadır.



Proje Detayları	
Sahiplik	LUXERA GYO (%52)
	Arsa Sahipleri (%48)
Arsa Sahiplik Durumu	Kat Karşılığı
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Başakşehir
Proje Başlangıç Tarihi	2022 2. Çeyrek
Proje Tamamlanma Tarihi	2024 2. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	22.879,01 m²
Toplam İnşaat Alanı	44.668,79 m²
Satış Alanı (Luxera GYO Payı)	16.449,00 m²
Portföy Stratejisi	Satış

Luxera Bahçeport Projesi, Arnavutköy, İstanbul

Luxera GYO'nun Bolluca Arnavutköy bölgesindeki Luxera Bahçeport projesinin çalışmaları 2022 sonunda başlamış ve 2025 son çeyreğinde tamamlanmıştır. Proje 275 dönümlük millet bahçesi ile çevrelenmiştir. Yeni İstanbul havalimanına 10 km lik mesafededir.

6.480,15 m² arsada 110 konut ünitesi 34 adet ticari ünite olmak üzere 144 adet ünite bulunmaktadır. Kat karşılığı olarak geliştirilen proje 2025 dördüncü çeyreğinde tamamlanmış ve yaşam başlamıştır. 275 dönüm millet bahçesi ile çevrili olan Luxera Bahçeport projesi daire sahiplerine oldukça geniş bir yeşil alan kullanma fırsatı sunmaktadır. Az katlı ve millet bahçesi kaynaklı geniş peyzaj alanı ile sakinlerine ferah bir yaşam alanı sunmuştur. Projede Luxera GYO payına düşen konut adeti 63 adet olup ticari üniteler ise 21 adettir. Luxera GYO payından 23 adet konut ünitesi ve 11 adet ticari ünitenin satışı yapılmamış olup stokta bulunmaktadır.



Proje Detayları	
Sahiplik	LUXERA GYO (%55)
	Arsa Sahipleri (%45)
Arsa Sahiplik Durumu	Kat Karşılığı
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Arnavutköy
Proje Başlangıç Tarihi	2022 4. Çeyrek
Proje Tamamlanma Tarihi	2025 4. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	6.480,15 m²
Toplam İnşaat Alanı	20.255,24 m²
Satış Alanı (Luxera GYO Payı)	9.947,83 m²
Portföy Stratejisi	Satış

b. Devam Eden Projeler

Luxera Towers Projesi, Bağcılar, İstanbul

Basın Ekspres Yolu üzerinde 28 katlı iki adet kule olarak tasarlanan proje Luxera GYO' nun ikonik projesidir. Üst katlarında Marmara Denizi ve İstanbul panoramik olarak seyredilebilmektedir. Alt tablasında çok sayıda ticari ünitesi ile bölgenin en çekici projelerinden birisi haline gelmiştir.

Kat karşılığı olarak geliştirilen proje Basın Ekspres Yolu üzerindeki ayrıcalıklı bir projedir. Mahmutbey, İstanbul Havaalanı metro durağı yanı başındadır. 2022 üçüncü çeyrekte başlayan projenin 2026 yılı içinde tamamlanması planlanmaktadır. Projede 369 konut ünitesi 87 adet ticari ünite bulunmaktadır. Projede Luxera GYO payına düşen konut adeti 194 adet olup ticari üniteler ise 46 adettir. Luxera GYO payından 14 adet konut ünitesi henüz ön satışı yapılmayıp stokta iken ticari ünitelerin tamamının ön satışı tamamlanmıştır.



Proje Detayları	
Sahiplik	LUXERA GYO (%51,50)
	Arsa Sahipleri (%48,50)
Arsa Sahiplik Durumu	Kat Karşılığı
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Bağcılar
Proje Başlangıç Tarihi	2022 3. Çeyrek
Proje Tamamlanma Tarihi	2026
Toplam Arsa Alanı	16.352,22 m²
Toplam İnşaat Alanı	83.199,67 m²
Satış Alanı (Luxera GYO Payı)	30.062,63 m²
Portföy Stratejisi	Satış

Luxera Nevbahar Life, Başakşehir, İstanbul

Luxera Nevbahar Life, tasarımında en yüksek standartların uygulandığı, aile yaşamı ve yeşili önceliklendiren tasarımı ile ön plana çıkmaktadır. Ailelerin yaşamına değer katan çevre tasarımı ile de benzerlerinden ayrışmaktadır.

İstanbulun gelişen bölgesi Kayaşehir bölgesinde geliştirilen proje az katlı yapısı ve yeşil alanları ile ön plana çıkan özelliği ile ailelere hitap eden bir projedir. 2023 yılı son çeyreğinde inşasına başlanan projenin 2026 yılı içerisinde tamamlanması beklenmektedir. 18.018,58 m² arsa üzerine kurulu projede 193 adet konut ünitesi, 14 adet ticari ünite bulunmaktadır. Konut ünitelerinin 82 adeti, ticari ünitelerin tamamı yani 14 tanesi Luxera GYO'ya aittir. Luxera GYO payından 14 adet konut ünitesi ve 1 adet ticari ünitenin ön satışı yapılmamış olup stokta bulunmaktadır.



Proje Detayları	
Sahiplik	LUXERA GYO (%50)
	Arsa Sahipleri (%50)
Arsa Sahiplik Durumu	Kat Karşılığı
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Başakşehir
Proje Başlangıç Tarihi	2023 4. Çeyrek
Proje Tamamlanma Tarihi	2026
Toplam Arsa Alanı	18.018,58 m²
Toplam İnşaat Alanı	41.535,78 m²
Satış Alanı (Luxera GYO Payı)	15.782,49 m²
Portföy Stratejisi	Satış

Luxera Topkapı Projesi, Zeytinburnu, İstanbul

İstanbul tarihi yarımadasının tam yanında, merkezi lokasyonda bulunan Luxera Topkapı Projesi şehrin kalbinde konumlanmıştır. Tarihi yarımadaya ve İstanbulun tüm önemli lokasyonlarına kolayca ulaşılabilen noktadır.

Merkezi lokasyonda yer alan Luxera Topkapı projesi tasarımı ve sunduğu kompakt yaşam alanı ile ön plana çıkmaktadır. 2025 yılı üçüncü çeyreğinde inşasına başlanan projenin 2027 yılı son çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır. 5.398,01 m² arsa alanı üzerinde kurulmuş olan projede 238 adet konut ünitesi ve 17 adet ticari ünite bulunmaktadır. Luxera GYO payına 119 adet konut ünitesi ve 8 adet ticari ünite düşmektedir. Luxera GYO payından 28 adet konut ünitesinin ön satışı henüz tamamlanmamış olup ticari ünitelerin tamamının ön satışı tamamlanmıştır.



Proje Detayları	
Sahiplik	LUXERA GYO (%50)
	Arsa Sahipleri (%50)
Arsa Sahiplik Durumu	Kat Karşılığı
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Zeytinburnu
Proje Başlangıç Tarihi	2025 3. Çeyrek
Proje Tamamlanma Tarihi	2027
Toplam Arsa Alanı	5.398,01 m²
Toplam İnşaat Alanı	29.101,56 m²
Satış Alanı (Luxera GYO Payı)	10.797,70 m²
Portföy Stratejisi	Satış

Luxera Sulkent Projesi, Sultanbeyli, İstanbul

İstanbul Anadolu yakasında Kuzey Marmara Otobanının hemen yanında yer alan proje Sabiha Gökçen havaalanı, Yeni İstanbul Havaalanına hızlı bir şekilde ulaşan lokasyonda konumlanmıştır. Çevre yollarına olan yakınlığı ile ön plana çıkan proje İstanbulun hızla gelişen bölgesi olan Sultanbeyli'de konumlanmıştır.

Sultanbeyli Belediyesi iştirakı olan Sulkon firması ile ortaklaşa geliştirilen proje Kuzey Marmara Otobanı ve Çevre yoluna yakın yerde konumlanmıştır. 2025 yılı üçüncü çeyreğinde inşaat ruhsatı alınmış, satış ofisi ve alt yapı çalışmaları tamamlanma aşamasındadır. 15.017,30 m² arsa alanı üzerinde kurulmuş olan projede 445 adet konut ünitesi ve 13 adet ticari ünite bulunmaktadır. Luxera GYO payına 320 adet konut ünitesi ve 8 adet ticari ünite düşmektedir. Projenin satışlarına 2026 üçüncü çeyrekten itibaren başlanmıştır. Luxera GYO payından 210 adet konut ünitesi ve 8 adet ticari ünitenin ön satışı yapılmamış olup stokta bulunmaktadır.



Proje Detayları	
Sahiplik (Konut)	LUXERA GYO (%72)
	Arsa Sahibi (%28)
Sahiplik (Ticari)	LUXERA GYO (%65)
	Arsa Sahibi (%35)
Arsa Sahiplik Durumu	Kat Karşılığı
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Sultanbeyli
Proje Başlangıç Tarihi	2025 3. Çeyrek
Proje Tamamlanma Tarihi	2028
Toplam Arsa Alanı	15.017,30 m²
Toplam İnşaat Alanı	65.739,84 m²
Satış Alanı (Luxera GYO Payı)	32.958,95 m²
Portföy Stratejisi	Satış

Luxera Nevbahar Suites Projesi, Başakşehir, İstanbul

Luxera Nevbahar Suites, butik bir proje olarak tasarlanmıştır. Az katlı ve ailelere hitap eden bir proje olarak tasarlanmıştır.

İstanbulun gelişen bölgesi Kayaşehir bölgesinde geliştirilen proje az katlı yapısı ve yeşil alanları ile ön plana çıkan özelliği ile ailelere hitap eden bir projedir. 2025 yılının son çeyreğinde inşaat ruhsatı alınan projenin hazırlıkları devam etmektedir. 2026 yılı üçüncü çeyreğinde inşa faaliyetleri başlamıştır.. 7.364,43 m² arsa üzerine kurulu projede 79 adet konut ünitesi, 9 adet ticari ünite bulunmaktadır. Konut ünitelerinin 50 adeti, ticari ünitelerin 5 adeti Luxera GYO' ya ait olacaktır. Projenin satışlarına 2026 ikinci çeyrekten itibaren başlanmıştır. Luxera GYO payından 43 adet konut ünitesinin ve 5 adet ticari ünitenin ön satışı henüz tamamlanmamıştır.



Proje Detayları	
Sahiplik	LUXERA GYO (%59,80)
	Arsa Sahipleri (%40,20)
Arsa Sahiplik Durumu	Kat Karşılığı (Arsa kısmen Luxera GYO ya ait)
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Başakşehir
Proje Başlangıç Tarihi	2026 3. Çeyrek
Proje Tamamlanma Tarihi	2028
Toplam Arsa Alanı	7.364,43 m²
Toplam İnşaat Alanı	15.018,04 m²
Satış Alanı (Luxera GYO Payı)	7.457,38 m²
Portföy Stratejisi	Satış

c. Gelecek Projeler

Luxera Nevbahar Cadde Projesi, Başakşehir, İstanbul

Luxera Nevbahar Cadde, butik bir proje olarak tasarlanmıştır. Az katlı ve ailelere hitap eden bir proje olarak tasarlanmıştır.

İstanbulun gelişen bölgesi Kayaşehir bölgesinde bulunan proje az katlı yapısı ve geniş yeşil alanlı olması planlanmaktadır. 2026 yılı içerisinde ruhsatlandırma çalışmaları devam ediyor. 4.442,25 m² arsa üzerinde 42 adet konut ünitesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Bununda 26 tanesinin Luxera GYO' ya ait olacağı planlanmaktadır.



Proje Detayları	
Sahiplik	LUXERA GYO (%54)
	Arsa Sahipleri (%46)
Arsa Sahiplik Durumu	Kat Karşılığı
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Başakşehir
Proje Başlangıç Tarihi	2026 sonu 2027 başı gibi planlanmaktadır
Proje Tamamlanma Tarihi	2028 sonu planlanmaktadır.
Toplam Arsa Alanı	4.442,25 m²
Toplam İnşaat Alanı	5.935,00 m² (yaklaşık)
Satış Alanı (Luxera GYO Payı)	2.402,00 m² (yaklaşık)
Portföy Stratejisi	Satış

Luxera Airport (Moaz) Projesi, Arnavutköy, İstanbul

İstanbul Yeni Havaalanına yakın mesafede konumlanmıştır. Arsa iştikakımız olan Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi'nin aktifindedir. Yeni İstanbul Havaalanına takın mesafede konumlanmıştır.

İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Taşoluk Mahallesi 6656 Ada 1 nolu parsellerde kayıtlı toplam 36.430,35 m² dir. Arsa 2019 yılında TOKİ' den alınmış olup, ödemelerinin tamamı TOKİ' ye yapılmıştır. Son ödeme 2022 Şubat ayında yapılmış ve arsa tapusu iştikakımız olan Arsa iştikakımız olan Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi'nin aktifindedir. Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi'nin hisselerinin %50' si firmamız Luxera GYO' ya %50'si ise Grand Doha İnşaat Gayrimenkul Ticaret Limite Şirketine aittir. Plan notlarında karma bir proje olduğu yazılıdır. Konut, ticari, turizm şeklinde karma bir proje geliştirmeye müsaittir.



Proje Detayları	
Sahiplik (İştirakımız Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım A.Ş.	LUXERA GYO (%50)
	GRAND DOHA (%50)
Arsa Sahiplik Durumu	Satın Alınan Arsa
Proje Tipi	Karma Proje Geliştirilebilir
Konum	İstanbul, Arnavutköy
Proje Başlangıç Tarihi	-
Proje Tamamlanma Tarihi	-
Toplam Arsa Alanı	36.430,35 m²
Toplam İnşaat Alanı	54.836,00 m² (planlanan-yaklaşık-değişebilir)
Satış Alanı (Luxera GYO Payı)	40.279,00 m² (planlanan-yaklaşık-değişebilir)
Portföy Stratejisi	Satış

Luxera Başakşehir Toki Arsaları (4 ayrı parsel), Başakşehir, İstanbul

Luxera GYO olarak Başakşehir bölgesinde Nevbahar serisi projelere devam edeceğimizden bu amaçla TOKİ' den satın alınmıştır. Dört ayrı parselden oluşmaktadır.

İstanbulun gelişmekte bölgesi Kayaşehir bölgesinde bulunan arsalar Luxera GYO' nun Nevbahar serisi projelere devam niteliğinde olması amacı ile satın alınmıştır. İlgili arsalar TOKİ ihalesinde vadeli ödeme planı ile satın alınmış ve tapuları Luxera GYO adına tescil edilmiştir. Dört parselde' de başka kişi ve kurumlarında hisseleri bulunmaktadır. Hisse bütünlüğü oluşturmak için çalışmalar devam etmektedir.

Arsa Detayları	
Sahiplik	LUXERA GYO (%56)
	Diğer Arsa Sahipleri (%44)
Arsa Sahiplik Durumu	Arsa Hissesi
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Başakşehir
Ada/Parsel	1875 / 3
Toplam Arsa Alanı	8.735,95 m²
Luxera GYO Payı Arsa Alanı	4.933,18 m²

Arsa Detayları	
Sahiplik	LUXERA GYO (%20)
	Diğer Arsa Sahipleri (%80)
Arsa Sahiplik Durumu	Arsa Hissesi
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Başakşehir
Ada/Parsel	1875 / 5
Toplam Arsa Alanı	11.072,07 m²
Luxera GYO Payı Arsa Alanı	2.259,16 m²

Arsa Detayları	
Sahiplik	LUXERA GYO (%22)
	Diğer Arsa Sahipleri (%78)
Arsa Sahiplik Durumu	Arsa Hissesi
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Başakşehir
Ada/Parsel	1922 / 1
Toplam Arsa Alanı	8.330,81 m²
Luxera GYO Payı Arsa Alanı	1.851,67 m²

Arsa Detayları	
Sahiplik	LUXERA GYO (%67)
	Diğer Arsa Sahipleri (%33)
Arsa Sahiplik Durumu	Arsa Hissesi
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Başakşehir
Ada/Parsel	1953 / 1
Toplam Arsa Alanı	5.069,11 m²
Luxera GYO Payı Arsa Alanı	3.383,10 m²

Luxera Avcılar Projesi, Avcılar, İstanbul

Luxera GYO olarak Avcılar bölgesinde kat karşılığı olarak geliştireceğimiz projedir.

İstanbul Avcılar İlçesinde ana alter üzerinde İstanbul Üniversitesine yakın konumda geliştireceğimiz proje ile bölgeye kıymetli bir proje kazandırmış olacağız.

Arsa Detayları	
Sahiplik	LUXERA GYO (%0)
	Diğer Arsa Sahibi (%100)
Arsa Sahiplik Durumu	Kat Karşılığı
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Avcılar
Ada/Parsel	- / 18920
Toplam Arsa Alanı	8.758,82 m²
Luxera GYO Payı Arsa Alanı	0,00 m²

Luxera Sultanbeyli (SGK) Projesi, Sultanbeyli, İstanbul

Luxera GYO olarak Sultanbeyli bölgesinde hali hazırda inşa ve satış süreci devam eden Luxera Sulkent Projemizde komşu parseldir. Arsanın mülkiyeti firmamıza aittir.

İstanbul Sultanbeyli İlçesinde hali hazırda inşa ve satış süreci devam eden Luxera Sulkent Projemize komşu parselde olan projedir. Projenin arsa mülkiyetinin tamamı firmamıza aittir.

Arsa Detayları	
Sahiplik	LUXERA GYO (%100)
	Diğer Arsa Sahibi (%0)
Arsa Sahiplik Durumu	Firmamız mülkiyetindedir.
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Sultanbeyli
Ada/Parsel	362 / 6
Toplam Arsa Alanı	6.974,89 m²
Luxera GYO Payı Arsa Alanı	6.974,89 m²

Luxera Zeytinburnu Projesi, Zeytinburnu İstanbul

Luxera GYO olarak Zeytinburnu Veliefendi Hipodromunun hemen yanında NBG İnşaat firması ile Hasılat Payı ile geliştireceğimiz proje ile ilgili hazırlıklar devam etmektedir.

İstanbul Zeytinburnu İlçesinde Veliefendi Hipodromunun hemen yanında bulunan arsada proje geliştirme ve ruhsat süreçleri devam etmektedir.

Arsa Detayları	
Sahiplik	LUXERA GYO (%0)
	Diğer Arsa Sahibi (%100)
Arsa Sahiplik Durumu	Hasılat Payı
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Zeytinburnu
Ada/Parsel	1782 / 47
Toplam Arsa Alanı	14.083,13 m²
Luxera GYO Payı Arsa Alanı	0,00 m²

5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	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)	73,58%	%90,30	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	18,75%	%14,42	≤ %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	36,90%	%35,98	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	0,02%	%0,34	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/ (1)	1,09%	%0,66	≤ %10

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.

6. Hukuki Açıklamalar

-Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:

01.01.2026 – 30.09.2026 dönemi içerisinde Şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte dava bulunmamaktadır.

-Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve Yönetim Organı Üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:

İlgili hususa ilişkin bir yaptırım bulunmamaktadır.

-Şirketin Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasındaki Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmaların Önlemek İçin Şirketçe Alınan Tedbirler Hakkında Bilgi

Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkar çatışmasına yol açabilecek herhangi bir konu söz konusu olmamıştır.

-Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:

Dönem içerisinde özel denetim talebi olmamıştır.

-Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve organı değerlendirmeleri:

Şirket'in sermayesi karşılıksız kalmamıştır.

-Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; Hâkim Şirketle, Hâkim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hâkim Şirketin Yönlendirmesiyle Onun Ya Da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hâkim Şirketin Ya Da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Önlem veya Benzeri Gelişmeler Hakkında Bilgiler

Dönem içerisinde belirtilen şekilde bir işlem olmamıştır.

-Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşılıp Ulaşılamadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılamamışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler

Belirlenen hedeflere ulaşılmış ve genel kurul kararları yerine getirilmiştir. Şirket Sermayesinin Yasal Düzenlemeler Kapsamında Belirlenen Oranlara Ulaşılması ya da Altına Düşülmesi Durumunda Gerekçeleri Mevcut dönem içerisinde böyle bir durum yoktur.

-Yönetim Organı Üyelerinden Birinin Talep Etmesi Halinde Kanunun 199'uncu Maddesinin Dördüncü Fıkrasında Öngörülen Raporun Sonuç Kısmı

Dönem içerisinde böyle bir talep olmamıştır.

-Türk Ticaret Kanunu'nun 376. Maddesi Kapsamında Değerlendirme

Şirket sermayesinin Türk Ticaret Kanunu'nun 376. maddesi kapsamında karşılıksız kalıp kalmadığı ilgili yönetim organı tarafından değerlendirilerek; Bağımsız Denetimden geçmemiş konsolide ve solo finansal tablolardan görüleceği üzere, 330.000.000 TL olan çıkarılmış sermayemizin, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla konsolide 2.858.548.964 TL olan özkaynakları ve varlığıyla fazlasıyla koruduğu ve faaliyetlerinin devamına elverişli olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

7. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler

Rapor tarihinden sonra önemli bir gelişme olmamıştır.

8. Finansal Tablo ve Dipnotlar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanan ve sunum esasları SPK düzenleme ve kararları uyarınca belirlenen 01/01/2026-30/09/2026 ara dönem finansal tablolarımız aşağıda sunulmuştur.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş
30 EYLÜL 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar		**7.557.888.545**	**1.064.487.584**
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	36.876.886	107.268.279
Finansal Yatırımlar	4	1.032.028.546	-
Ticari Alacaklar		45.376.673	91.597.480
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	22	215.694	126.419
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	45.160.979	91.471.061
Diğer Alacaklar	7	18.515.688	10.070.935
Stoklar	8	5.486.126.754	517.341.019
Peşin Ödenmiş Giderler		422.098.489	123.061.179
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	22	-	77.497.203
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	422.098.489	45.563.976
Câri Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		309.848	11.154
Diğer Dönen Varlıklar		516.555.661	215.137.538
Duran Varlıklar		**3.702.032.950**	**6.163.256.287**
Diğer Alacaklar	7	2.016.190	1.136.800
Stoklar	8	1.459.434.592	3.973.873.900
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	2.109.496.366	2.109.496.366
Maddi Duran Varlıklar	10	119.030.955	72.517.441
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	9.655.544	5.038.028
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	1.540.055	1.193.752
Peşin Ödenmiş Giderler	15	859.248	-
TOPLAM VARLIKLAR		**11.259.921.495**	**7.227.743.871**

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş

30 EYLÜL 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Not	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**6.236.200.337**	**647.510.984**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	607.811.874	393.610.232
Ticari Borçlar		574.677.512	127.405.774
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	22	37.671.136	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	537.006.376	127.405.774
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	8.978.899	3.436.830
Diğer Borçlar	7	34.249.284	39.090.557
Ertelenmiş Gelirler		5.005.484.290	80.940.000
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	22	2.208.991	3.702.104
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	15	5.003.275.299	77.237.896
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.998.478	3.027.591
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	917.850	628.921
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	4.080.628	2.398.670
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**2.165.172.194**	**4.580.827.390**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	137.630.701	9.064.597
Ticari Borçlar		2.565.451	-
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	22	2.565.451	-
Diğer Borçlar		6.660.535	19.328.132
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	22	4.251.684	19.263.492
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	2.408.851	64.640
Ertelenmiş Gelirler	15	1.513.297.897	4.205.834.234
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.837.364	669.544
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	2.837.364	669.544
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20	502.180.246	345.930.883
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		**8.401.372.531**	**5.228.338.374**
ÖZKAYNAKLAR		**2.858.548.964**	**1.999.405.497**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		**2.020.066.552**	**1.149.201.762**
Ödenmiş Sermaye	16	330.000.000	240.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		645.373.177	633.706.140
Geri Alınmış Paylar (-)	16	(37.817.915)	-
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16	956.733.117	-
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(1.651.942)	(729.514)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	(1.651.942)	(729.514)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	37.817.915	-
Geçmiş Yıllar Kârları veya Zararları	16	238.407.221	467.610.915
Net Dönem Kârı veya Zararı		(148.795.021)	(191.385.779)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		**838.482.412**	**850.203.735**
TOPLAM KAYNAKLAR		**11.259.921.495**	**7.227.743.871**

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş

1 OCAK-30 EYLÜL 2026, 1 OCAK- 30 EYLÜL 2025, 1 TEMMUZ-30 EYLÜL 2026, 1 TEMMUZ- 30 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kâr veya Zarar Tablosu	Not	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hâsılat	17	124.693.331	193.069.850	75.813.519	93.341.847
Satışların maliyeti	17	(126.789.277)	(152.518.691)	(88.749.086)	(78.407.024)
BRÜT KÂR (ZARAR)		**(2.095.946)**	**40.551.159**	**(12.935.567)**	**14.934.823**
Pazarlama giderleri (-)		(90.144.699)	(30.311.166)	(35.075.070)	(11.379.796)
Genel yönetim giderleri (-)		(86.759.634)	(19.934.224)	(35.882.567)	(9.230.971)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		44.953.328	34.325.250	-	3.622.609
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(10.930.343)	(158.175.402)	(7.978.070)	(12.936.301)
ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)		**(144.977.294)**	**(133.544.383)**	**(91.871.274)**	**(14.989.636)**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler	18	179.083.048	12.176.893	45.375.339	(40.443.512)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KÂRI (ZARARI)		**34.105.754**	**(121.367.490)**	**(46.495.935)**	**(55.433.148)**
Finansman gelirleri	19	43.682.762	3.471.670	20.680.285	1.563.284
Finansman giderleri (-)	19	(191.176.666)	(225.985.200)	(91.844.929)	(66.395.840)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		109.531.592	180.557.700	21.575.865	102.363.355
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI (ZARARI)		**(3.856.558)**	**(163.323.320)**	**(96.084.714)**	**(17.902.349)**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		**(156.659.786)**	**(62.521.907)**	**5.243.196**	**(35.711.174)**
- Dönem vergi (gideri) geliri	20	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri) geliri	20	(156.659.786)	(62.521.907)	5.243.196	(35.711.174)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI (ZARARI)		**(160.516.344)**	**(225.845.227)**	**(90.841.518)**	**(53.613.523)**
DÖNEM KÂRI (ZARARI)		**(160.516.344)**	**(225.845.227)**	**(90.841.518)**	**(53.613.523)**
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
- Kontrol gücü olmayan paylar		(11.721.323)	(1.731.272)	(2.695.471)	(18.664.080)
- Ana ortaklık payları		(148.795.021)	(224.113.955)	(88.146.047)	(34.949.443)
Pay Başına Kazanç (Zarar)		**(0,5439)**	**(0,9338)**	**(0,2671)**	**(0,1456)**
- Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç (zarar)	21	(0,5439)	(0,9338)	(0,2671)	(0,1456)
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		**(922.428)**	**(88.948)**	**579.922**	**279.399**
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**(922.428)**	**(88.948)**	**579.922**	**279.399**
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	14	(1.317.754)	(127.069)	828.460	399.141
-Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	20	395.326	38.121	(248.538)	(119.742)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		**(922.428)**	**(88.948)**	**579.922**	**279.399**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		**(161.438.772)**	**(225.934.175)**	**(90.261.596)**	**(53.334.124)**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		**(161.438.772)**	**(225.934.175)**	**(90.261.596)**	**(53.334.124)**
- Kontrol gücü olmayan paylar		(11.721.323)	(1.731.272)	(2.695.470)	(18.664.082)
- Ana ortaklık payları		(149.717.449)	(224.202.903)	(87.566.126)	(34.670.042)

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş
DENETLENMEMİŞ
1 OCAK – 30 EYLÜL 2026, 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

						Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Kârlar				
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	Geri Alınmış Paylar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Kârları / Zararları (-)	Net Dönem Kârı / Zararı (-)	Ana Ortaklık Payı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2025 bakiyesi	**16**	**240.000.000**	**633.706.140**	**-**	**-**	**(1.080.658)**	**-**	**647.224.377**	**(179.613.462)**	**1.340.236.397**	**838.567.903**	**2.178.804.300**
Transferler		-	-	-	-	-	-	(179.613.462)	179.613.462	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	(88.948)	-	-	(224.113.955)	(224.202.903)	(1.731.272)	(225.934.175)
-Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	(224.113.955)	(224.113.955)	(1.731.272)	(225.845.227)
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	(88.948)	-	-	-	(88.948)	-	(88.948)
30 Eylül 2025 bakiyesi	**16**	**240.000.000**	**633.706.140**	**-**	**-**	**(1.169.606)**	**-**	**467.610.915**	**(224.113.955)**	**1.116.033.494**	**836.836.631**	**1.952.870.125**
1 Ocak 2026 bakiyesi	**16**	**240.000.000**	**633.706.140**	**-**	**-**	**(729.514)**	**-**	**467.610.915**	**(191.385.779)**	**1.149.201.762**	**850.203.735**	**1.999.405.497**
Sermaye Arttırımı		90.000.000	11.667.037	956.733.117	-	-	-	-	-	1.058.400.154	-	1.058.400.154
Geri Alınmış Paylar İşlemleri Nedeniyle Artış (Azalış)					(37.817.915)	-	-	-	-	(37.817.915)	-	(37.817.915)
Transferler		-	-	-	-	-	37.817.915	(229.203.694)	191.385.779	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	(922.428)	-	-	(148.795.021)	(149.717.449)	(11.721.323)	(161.438.772)
-Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	(148.795.021)	(148.795.021)	(11.721.323)	(160.516.344)
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	(922.428)	-	-	-	(922.428)	-	(922.428)
30 Eylül 2026 bakiyesi	**16**	**330.000.000**	**645.373.177**	**956.733.117**	**(37.817.915)**	**(1.651.942)**	**37.817.915**	**238.407.221**	**(148.795.021)**	**2.020.066.552**	**838.482.412**	**2.858.548.964**

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş
DENETLENMEMİŞ
1 OCAK- 30 EYLÜL 2026, 1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(1.450.203.052)**	**109.205.120**
Dönem Karı (Zararı)		(160.516.344)	(225.845.227)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		**117.984.072**	**(60.055.326)**
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10,11,12	26.436.414	9.583.053
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		3.289.995	(405.371)
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	*14*	*1.138.995*	*(350.591)*
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	*13*	*2.151.000*	*(54.780)*
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-	3.700.512
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		156.659.786	62.483.787
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		(68.402.123)	(135.417.307)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(1.407.372.086)	**395.110.038**
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	4	(1.112.261.193)	5.848.947
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		30.510.462	127.801.754
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	*22*	*(89.275)*	*(131.925)*
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	*6*	*30.599.737*	*127.933.679*
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(12.410.996)	(2.794.948)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	*7*	*(12.410.996)*	(2.794.948)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	8	(2.454.346.427)	(755.688.316)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	15	(299.896.558)	(221.564.187)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		511.459.361	(89.640.695)
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	*22*	*40.236.587*	*(148.541.422)*
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	*6*	*471.222.774*	*58.900.727*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	5.542.069	(332.075)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(6.558.635)	11.089.084
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	*22*	*(15.011.808)*	*(5.650.070)*
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	*7*	*8.453.173*	*16.739.154*
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	15	2.232.007.954	1.302.807.472
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(301.418.123)	17.583.002
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		*(301.418.123)*	*17.583.002*
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları (vergi öncesi)		**(1.449.904.358)**	**109.209.485**
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	20	(298.694)	(4.366)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(68.101.091)**	**(10.043.424)**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10,11	(68.101.091)	(10.043.424)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**1.465.046.544**	**(57.871.284)**
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.058.400.154	**-**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		456.275.433	-
-Kredilerden Nakit Girişleri	*5*	*438.660.795*	-
-Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	*5*	*17.614.638*	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(11.811.128)	(57.871.284)
-Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	*5*	-	*(44.061.069)*
-Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemeleri		*(11.811.128)*	*(13.810.215)*
Kendi Paylarını Almaya Bağlı Nakit Çıkışları		(37.817.915)	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		**(53.257.599)**	**41.290.410**
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Parasal Kayıp/Kazanç Etkisi		**(17.133.794)**	**(4.530.830)**
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		(70.391.393)	36.759.580
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	3	107.268.279	18.331.779
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	**36.876.886**	**55.091.359**