LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
(Eski ünvanı LUXERA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAT. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş)
30 EYLÜL 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER **SAYFA NO**

FİNANSAL DURUM TABLOSU 1-2
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU 4
NAKİT AKIŞ TABLOSU 5
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI 6-49

1. GRUBUN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI 6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 7
3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 24
4. FİNANSAL YATIRIMLAR 24
5. FİNANSAL BORÇLANMALAR 24
6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR 25
7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR 26
8. STOKLAR 27
9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 31
10. MADDİ DURAN VARLIKLAR 32
11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR 33
12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI 34
13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER 34
14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR 35
15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER 37
16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ 38
17. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ 39
18. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-) 40
19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-) 40
20. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ DAHİL) 40
21. PAY BAŞINA KAZANÇ 41
22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 41
23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 43
24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 49

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
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**

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)	(2.695.471)	(18.664.080)
- Ana ortaklık payları		(149.717.449)	(224.202.903)	(87.566.125)	(34.670.044)

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ
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**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ
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)**	**109.205.119**
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)**	**41.290.411**
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Parasal Kayıp/Kazanç Etkisi		**(17.133.794)**	**(4.530.831)**
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**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

1. GRUBUN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

Genel Bilgi

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

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

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

30 Eylül 2026 tarihi itibari ile, Grup'un personel sayısı 71 kişidir. (31 Aralık 2025: 37 kişi)

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

Sermaye Yapısı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri çerçevesinde Şirket paylarının bir kısmının sermaye artırımı ve bir kısmının ortak satışı yöntemiyle halka arz edilmesine ve bu payların Borsa İstanbul A.Ş'ye kote edilmesine izin verilmiştir. Şirket'in payları 10 Mart 2026 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış olup, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibi değişikliğe uğramıştır.

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
Hissedarlar	**Pay Tutarı TL**	**Pay Oranı (%)**	**Pay Tutarı TL**	**Pay Oranı (%)**
Ramazan Taş	59.500.000	%18,03	68.000.000	%28,33
Emad Ragab	59.500.000	%18,03	68.000.000	%28,33
Cemal Süleyman	59.500.000	%18,03	68.000.000	%28,34
Ali Khalil	31.500.000	%9,55	36.000.000	%15,00
Halka Açık Kısım	120.000.000	%36,36	-	-
Toplam sermaye	**330.000.000**	**%100,00**	**240.000.000**	**%100,00**

Şirket 16 Mart 2026 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile 240.000.000 TL olan sermayesini halka arz yoluyla 330.000.000 TL'ye çıkartmıştır.

30 Eylül 2026 hesap dönemine ait finansal tablolar, 11 Kasım 2026 tarihinde onaylanmıştır.

30 Eylül 2026 tarihi itibari ile hazırlanan finansal tablolarda konsolide edilen bağlı ortaklığın bilgileri aşağıdaki gibidir:

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

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

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

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Grup, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Mart 2026 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki câri ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Grup bu nedenle, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarını da 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı
30 Eylül 2026	4.368,00	1,00000
31 Aralık 2025	3.513,87	1,24307
30 Eylül 2025	3.367,22	1,29721

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

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

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

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

2.1.2. Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal tablolar, ana ortaklık Luxera Gayrimenkul Geliştirme Yat. İnş. San. Ve Tic. A.Ş. ve bağlı ortaklıkları Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnş. A.Ş. (hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır) 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren konsolide finansal tablolarını içermektedir. Bağlı ortaklıklar, TFRS 10 "Konsolide Finansal Tablolar" standardına göre kontrolün Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolide edilmekte ve kontrolün Grup'tan çıktığı tarihte konsolide edilen bağlı ortaklıklar arasından çıkarılmaktadır. Grup'un konsolide finansal tablolarının oluşturulmasında yatırım yapılan işletme üzerinde kontrol gücünün olup olmadığının belirlenmesinde aşağıdaki hususlar incelenmektedir:

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

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

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

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

Grup'un mevcut bağlı ortaklıklarının sermaye payındaki değişikler

30 Eylül 2026, 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklar ve ortaklık oranları aşağıda gösterilmiştir:

		Şirket ve bağlı ortaklıklarının oy hakları (%)		Etkin ortaklık oranları (%)	
	Bağlı ortaklıklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
1	Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnş. A.Ş.	+%50,00	%50,00	%50,00	%50,00

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

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

2.1.4. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

2.1.5. Netleştirme

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

2.1.6. İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

2.3. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.4. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide ara dönem finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

TFRS'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:

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

TFRS 9 ve TFRS 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, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 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.

TFRS 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. TFRS 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.

TFRS 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 TFRS'ler ilebirlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- TFRS 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. Hâsılat

Gayrimenkul satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Hâsılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

2.5.2. Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

2.5.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

Arsalar

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

2.5.4. İlişkili taraflar

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

2.5.5. Stoklar

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

2.5.6. Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki 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.

2.5.7. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;
Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;
Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

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

2.5.8. Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Ticari alacaklar ve değer düşüklüğü

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Ticari borçlar

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal yükümlülükler

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

2.5.9. Ödenmiş sermaye

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

Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

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

2.5.10. Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

2.5.11. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

2.5.12. Kiralama işlemleri

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

Kiralayan durumunda Grup

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

Finansal kiralama işlemleri

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

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.13. Vergilendirme

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

Ertelenmiş vergi

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

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

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

Dönem câri ve ertelenmiş vergisi

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.14. Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 73.729.,87 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2025: 53.919,68 TL).

Kıdem tazminatı karşılığı

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

2.5.15. Avanslar

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

2.5.16. Borçlanma maliyetleri

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.17. Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

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

2.5.18. Maddi olmayan duran varlıklar

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

2.5.19. Kur değişiminin etkileri

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	2.204	2.842
Banka		
-Vadesiz Mevduat	*36.727.629*	*104.910.105*
-Vadeli Mevduat	*-*	*2.355.332*
Diğer Hazır Değerler	147.053	-
Toplam	**36.876.886**	**107.268.279**

Vadesi 3 aydan kısa olan vadeli mevduatların ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Döviz Cinsi	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Endekslenmiş TL Karşılığı
	USD	31,47%	44.200	1.894.764	2.355.332
				1.894.764	**2.355.332**

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yatırım Fonları	1.032.028.546	-
Toplam	**1.032.028.546**	**-**

Finansal Yatırımlar Bilanço tarihindeki piyasa fiyatları ile değerlenmektedir. Değerleme sonucunda ortaya çıkan değer artışı (azalışı) kâr / zarar tablosu ile ilişkilendirilmektedir.

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR

Finansal Borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Banka Kredileri	562.046.319	367.362.023
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	20.271.639	18.368.932
Diğer Mali Borçlar	25.493.916	7.879.277
Toplam Kısa Vadeli Finansal Borçlar	**607.811.874**	**393.610.232**
Uzun vadeli banka kredileri	132.467.283	-
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5.163.418	9.064.597
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	**137.630.701**	**9.064.597**
Toplam finansal borçlar	**745.442.575**	**402.674.829**

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (DEVAMI)

Banka Kredileri

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmaları ağırlıklı etkin faiz oranı %8,00-%70,01 aralığındadır (31 Aralık 2025: %8,00-%77,16).

Finansal borçların banka kredi vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
1-3 ay arası	209.898.283	194.088.520
4-12 ay arası	352.148.036	97.671.480
1-5 yıl arası	132.467.283	75.602.023
Toplam	**694.513.602**	**367.362.023**

Finansal Kiralama Borçları

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansal kiralama borçlanmaları etkin faiz oranı %7,44-%72,40 aralığındadır (31 Aralık 2025: %9,76-%81,00).

Finansal kiralamaların vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
1-3 ay arası	4.768.165	4.870.353
4-12 ay arası	9.980.538	10.613.947
1-5 yıl arası	1.906.738	8.269.246
Toplam	**16.655.441**	**23.753.546**

Faaliyet Kiralama Borçları

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari Alacaklar	16.361.549	38.001.896
Alacak Senetleri	29.755.305	59.538.325
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(955.875)	(6.069.160)
Şüpheli Ticari Alacaklar	228.192	1.098.749
Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	(228.192)	(1.098.749)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar toplamı	**45.160.979**	**91.471.061**
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 22)	215.694	126.419
Toplam kısa vadeli ticari alacaklar	**45.376.673**	**91.597.480**

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)

Ticari alacakların ortalama vadesi 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle 60 gündür. (31 Aralık 2025: 60 gün)

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Dönem başı bakiye	1.098.749	987.599
Dönem içerisinde ayrılan karşılık	(655.705)	344.237
Parasal kayıp kazanç	(214.852)	(233.087)
Dönem sonu bakiye	**228.192**	**1.098.749**

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Ticari borçlar	384.042.848	87.944.666
Borç senetleri	181.368.566	48.878.616
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(28.405.038)	(9.417.508)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	**537.006.376**	**127.405.774**
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 22)	37.671.136	-
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	**574.677.512**	**127.405.774**

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

İlişkili taraflara uzun vadeli ticari borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 22)	2.565.451	-
Toplam uzun vadeli ticari borçlar	**2.565.451**	**-**

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Şüpheli Diğer Alacaklar	16.367.906	24.197.129
Şüpheli Diğer Alacak Karşılıkları (-)	(16.367.906)	(24.197.129)
Verilen depozito ve teminatlar	68.272	84.868
Diğer çeşitli alacaklar	18.447.416	9.986.067
Toplam kısa vadeli diğer alacaklar	**18.515.688**	**10.070.935**

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Dönem Başı Bakiye	24.197.129	20.346.516
Parasal Kayıp / Kazanç	(7.829.223)	3.850.613
Dönem Sonu Bakiye	**16.367.906**	**24.197.129**

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	2.016.190	1.136.800
Toplam uzun vadeli diğer alacaklar	**2.016.190**	**1.136.800**

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	34.194.151	39.074.560
Diğer borçlar	55.133	15.997
Toplam kısa vadeli diğer borçlar	**34.249.284**	**39.090.557**

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan Depozito ve Teminatlar	2.408.851	64.640
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar toplamı	**2.408.851**	**64.640**
İlişkili taraflara diğer borçlar toplamı (Dipnot 22)	4.251.684	19.263.492
Toplam uzun vadeli diğer borçlar	**6.660.535**	**19.328.132**

8. STOKLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Stoklar		
Tamamlanan Projeler	446.955.623	517.341.019
Yapım Aşamasındaki Projeler	5.039.171.131	-
Toplam Kısa Vadeli Stoklar	**5.486.126.754**	**517.341.019**
Uzun Vadeli Stoklar		
Yapım Aşamasındaki Projeler	899.661.940	3.655.286.708
Geliştirilmekte Olan Projeler ve Arsalar	559.772.652	318.587.192
Toplam Uzun Vadeli Stoklar	**1.459.434.592**	**3.973.873.900**
Toplam Stoklar	**6.945.561.346**	**4.491.214.919**

30 Eylül 2026 tarihi itibari ile stoklar üzerinde 34.268.500 USD inşaat sigortası bulunmaktadır.

8. STOKLAR (DEVAMI)

Kısa vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Tamamlanan Projeler		
Luxera Meydan	45.218.996	45.218.996
Luxera Nevbahar 1	23.192.307	88.216.198
Luxera Bahçeport	378.544.320	383.905.825
Yapım Aşamasındaki Projeler		
Luxera Towers	3.762.078.466	-
Luxera Nevbahar Life (2)	1.269.396.502	-
Luxera Nevbahar Cadde (3)	7.696.163	-
Toplam Kısa Vadeli Stoklar	**5.486.126.754**	**517.341.019**

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 84.424.240 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Eylül 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 100.595.506 TL olarak raporlanmıştır.

Luxera Nevbahar 1

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1906 Ada 3 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 98 adet daireden 84 adedi alıcılara teslim edilmiş olup, kalan 4 adedi stoklarda izlenmeye devam etmektedir. Proje büyük ölçüde tamamlanmış olduğundan 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla "Tamamlanan projeler" olarak gösterilmiştir. 31 Aralık 2025 değerleme raporunda 85.820.301 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Eylül 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 101.061.906 olarak raporlanmıştır.

Luxera Bahçeport

İstanbul İli Arnavutköy İlçesi Bolluca Mahallesi 7"60 Ada 13 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 22 adet daire ve 12 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 466.364.197 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Eylül 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 549.190.040 TL olarak raporlanmıştır.

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 2.605.115.891 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Eylül 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 3.067.782.018 TL olarak raporlanmıştır.

8. STOKLAR (DEVAMI)

Uzun vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yapım Aşamasındaki Projeler		
Luxera Towers	-	2.748.862.854
Luxera Nevbahar Life (2)	-	730.364.062
Luxera Nevbahar Cadde (3)	-	3.554.125
Luxera Nevbahar Suites (4)	155.176.830	82.813.178
Luxera Topkapı	456.674.924	80.635.910
Luxera Sulkent	287.810.186	9.056.579
Geliştirilmekte Olan Projeler ve Arsalar		
Luxera Nevbahar Arnavutköy	342.487.406	318.587.192
Luxera Sultanbeyli	217.285.246	-
Toplam Uzun Vadeli Stoklar	**1.459.434.592**	**3.973.873.900**

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 847.330.332 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Eylül 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 997.815.400 TL olarak raporlanmıştır.

Luxera Topkapı

Şirket İstanbul İli Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 Ada 75 Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesi planlanan projede ilgili sözleşme uyarınca inşa edilecek yapıların %50'si Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 998.492.290 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Eylül 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 1.175.823.579 TL olarak raporlanmıştır.

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 81.914.580 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Eylül 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 96.462.532 TL olarak raporlanmıştır.

8. STOKLAR (DEVAMI)

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 384.739.906 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Eylül 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 453.069.351 TL olarak raporlanmıştır.

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 446.255.012 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Eylül 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 525.509.480 TL olarak raporlanmıştır.

Luxera Sulkent

Şirket İstanbul İli Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 Ada 32 Nolu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesi planlanan projede ilgili sözleşme uyarınca inşa edilecek yapıların %65'i Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 628.187.717 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Eylül 2026 tarihinde satın alma gücü esasına 739.753.263 TL olarak raporlanmıştır.

Luxera Sultanbeyli

Şirket İstanbul İli Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 Ada 6 No'lu Parselde bulunan 6.974,89 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmaz, 18.03.2011 tasdik tarihli Sultanbeyli İlçesi K-1 Bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında KAKS: 1,01, TAKS: 0,50, Hmax: 8 kat yapılaşma koşullarıyla "Konut" alanında kalmaktadır. Söz konusu arsanın 4 Ağustos 2026 tarihi itibarıyla piyasa değeri Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 279.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Luxera Avcılar

Şirket İstanbul İli Avcılar İlçesi, Avcılar Mahallesi, 0 Ada 18920 No'lu Parselde bulunan, üçüncü kişiye ait 8.758,82 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde kat karşılığı yöntemiyle proje geliştirmeyi planlamaktadır. Söz konusu parselin 8.713,20 m²'lik kısmı 1/1000 ölçekli Avcılar Uygulama İmar Planı kapsamında E: 1,20 yapılaşma koşuluyla "T3" rumuzlu "Ticaret Alanı"nda kalmaktadır. Söz konusu arsanın 16 Nisan 2026 tarihi itibarıyla piyasa değeri Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 1.336.582.000 TL olarak tespit edilmiş olup, gerçekleştirilmesi planlanan kat karşılığı inşaat projesi için pazar koşullarına uygun paylaşım oranı %50 Yüklenici- %50 Arsa Sahibi olarak belirlenmiştir.

Luxera Zeytinburnu

Şirket İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi, Sümer Mahallesi, 1782 Ada 47 No'lu Parselde bulunan, üçüncü kişiye ait 14.083,13 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde kat karşılığı yöntemiyle proje geliştirmeyi planlamaktadır. Söz konusu parsel, 22.03.2021 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında H: 27,50 m, E: 2,38 yapılaşma koşullarıyla "Konut + Ticaret" alanında kalmaktadır. Söz konusu arsanın 22 Mayıs 2026 tarihi itibarıyla piyasa değeri Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 3.900.000.000 TL olarak tespit edilmiş olup, gerçekleştirilmesi planlanan kat karşılığı inşaat projesi için pazar koşullarına uygun paylaşım oranı %50 Yüklenici - %50 Arsa Sahibi olarak belirlenmiştir.

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	1 Ocak 2026	Değerleme Farkı	30 Eylül 2026
Arsalar	2.109.496.366	-	2.109.496.366
Toplam	**2.109.496.366**	-	**2.109.496.366**

	1 Ocak 2025	Değerleme Farkı	31 Aralık 2025
Arsalar	2.027.352.070	82.144.296	2.109.496.366
Toplam	**2.027.352.070**	**82.144.296**	**2.109.496.366**

Gerçeğe uygun değer tahmini

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

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

• Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlenmiştir.

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

30 Eylül 2026, 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan arsaların gerçeğe uygun değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Nev'i	Açıklama	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Arsa	Arnavutköy Arsa (*)	2.109.496.366	2.109.496.366
Toplam		**2.109.496.366**	**2.109.496.366**

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

(*) Arnavutköy Arsa

İstanbul İli Arnavutköy İlçesi Taşoluk Mahallesi 6656 Ada1 Parselde bulunan, Proje amaçlı tutulan arsanın Pazar değerinin tespiti amacıyla Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporunda gerçeğe uygun değeri 1.697.000.000 TL olduğu tespit edilmiştir. Bu değer 30 Eylül 2026 tarihinde satın alma gücü esasına 2.109.496.366 TL olarak raporlanmıştır.

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet	**1 Ocak 2026**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**30 Eylül 2026**
Taşıtlar	20.180.512	9.977.049	(3.391.045)	26.766.516
Demirbaşlar	33.120.488	7.659.455	(69.572)	40.710.371
Özel maliyetler	35.701.837	50.493.871	(429.363)	85.766.345
Diğer sabit kıymetler	3.971.315	2.257.606	-	6.228.921
Toplam	**92.974.152**	**70.387.981**	**(3.889.980)**	**159.472.153**
Birikmiş Amortisman (-)				
Taşıtlar	3.957.426	5.978.892	(855.383)	9.080.935
Demirbaşlar	13.472.126	9.185.075	(5.798)	22.651.403
Özel maliyetler	1.703.116	2.787.599	(18.999)	4.471.716
Diğer sabit kıymetler	1.324.043	2.913.101	-	4.237.144
Toplam	**20.456.711**	**20.864.667**	**(880.180)**	**40.441.198**
Net Defter Değeri	**72.517.441**			**119.030.955**

Maliyet	**1 Ocak 2025**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**31 Aralık 2025**
Taşıtlar	18.836.540	10.525.400	(9.181.428)	20.180.512
Demirbaşlar	28.084.935	5.035.553	-	33.120.488
Özel maliyetler	1.966.585	34.011.059	(275.807)	35.701.837
Diğer sabit kıymetler	1.562.251	2.409.064	-	3.971.315
Toplam	**50.450.311**	**51.981.076**	**(9.457.235)**	**92.974.152**
Birikmiş Amortisman (-)				
Taşıtlar	2.477.907	2.998.801	(1.519.282)	3.957.426
Demirbaşlar	9.961.776	3.510.350	-	13.472.126
Özel maliyetler	827.000	883.270	(7.154)	1.703.116
Diğer sabit kıymetler	826.363	497.680	-	1.324.043
Toplam	**14.093.046**	**7.890.101**	**(1.526.436)**	**20.456.711**
Net Defter Değeri	**36.357.265**			**72.517.441**

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet	**1 Ocak 2026**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**30 Eylül 2026**
Haklar	2.960.607	730.078	-	3.690.685
Diğer	1.960.466	-	-	1.960.466
Toplam	**4.921.073**	**730.078**	**-**	**5.651.151**
Birikmiş Amortisman (-)				
Haklar	1.940.286	383.775	-	2.324.061
Diğer	1.787.035		-	1.787.035
Toplam	**3.727.321**	**383.775**	**-**	**4.111.096**
Net Defter Değeri	**1.193.752**			**1.540.055**

Maliyet	**1 Ocak 2025**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**31 Aralık 2025**
Haklar	2.176.301	784.306	-	2.960.607
Diğer	1.588.676	371.790	-	1.960.466
Toplam	**3.764.977**	**1.156.096**	**-**	**4.921.073**
Birikmiş Amortisman (-)				
Haklar	1.391.343	548.943	-	1.940.286
Diğer	1.415.244	371.791	-	1.787.035
Toplam	**2.806.587**	**920.734**	**-**	**3.727.321**
Net Defter Değeri	**958.390**			**1.193.752**

12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Maliyet	**1 Ocak 2026**	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**30 Eylül 2026**
Binalar	7.748.143	3.893.958	-	11.642.101
Taşıtlar	8.698.668	5.918.698	(6.520.492)	8.096.874
Toplam	**16.446.811**	**9.812.656**	**(6.520.492)**	**19.738.975**
Birikmiş Amortisman (-)				
Binalar	4.953.353	1.648.924	-	6.602.277
Taşıtlar	6.455.430	3.546.216	(6.520.492)	3.481.154
Toplam	**11.408.783**	**5.195.140**	**(6.520.492)**	**10.083.431**
Net Defter Değeri	**5.038.028**			**9.655.544**

Maliyet	**1 Ocak 2025**	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**31 Aralık 2025**
Binalar	7.748.143	-	-	7.748.143
Taşıtlar	15.411.857	4.072.138	(10.785.327)	8.698.668
Toplam	**23.160.000**	**4.072.138**	**(10.785.327)**	**16.446.811**
Birikmiş Amortisman (-)				
Binalar	3.802.198	1.151.155	-	4.953.353
Taşıtlar	11.619.233	5.501.144	(10.664.947)	6.455.430
Toplam	**15.421.431**	**6.652.299**	**(10.664.947)**	**11.408.783**
Net Defter Değeri	**7.738.569**			**5.038.028**

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli borç karşılıkları:	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Dava Karşılıkları (*)	4.080.628	2.398.670
Toplam	**4.080.628**	**2.398.670**

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

Dava Karşılıkları	**1 Ocak-30 Eylül 2026**	**1 Ocak-31 Aralık 2025**
Dönem Başı karşılık	2.398.670	2.981.465
Dönem İçerisinde Ayrılan / İptal Edilen Karşılık	2.151.000	120.871
Parasal Kayıp / Kazanç	(469.042)	(703.666)
Dönem Sonu Karşılık	**4.080.628**	**2.398.670**

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

Verilen Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen teminat mektupları	244.206.365	145.704.120
Verilen teminat senetleri	204.344.155	253.587.070
Verilen ipotekler	771.755.001	376.408.985
Toplam	**1.220.305.521**	**775.700.175**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	1.220.305.521	775.700.175
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	**1.220.305.521**	**775.700.175**

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Personele Borçlar	6.953.096	2.531.642
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	2.025.803	905.188
Toplam	**8.978.899**	**3.436.830**

Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılıkları

İzin Karşılığı

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kullanılmayan İzin Hakları	917.850	628.921
Toplam	**917.850**	**628.921**

Dönem içindeki kullanılmayan izin karşılığının hareketleri aşağıda açıklanmıştır.

İzin Karşılıkları	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-31 Aralık 2025
1 Ocak bakiyesi	628.921	369.771
Dönem içerisindeki artış (azalış)	411.910	346.421
Parasal kayıp / (kazanç)	(122.981)	(87.271)
Dönem sonu bakiyesi	**917.850**	**628.921**

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (DEVAMI)

Kıdem Tazminatı Karşılığı

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	2.837.364	669.544
Toplam	**2.837.364**	**669.544**

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 73.729,87 TL ile sınırlandırılmıştır. (31 Aralık 2025: 53.919,68 TL).

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Bilanço tarihindeki karşılıklar, yaklaşık %0,57 (31 Aralık 2025: %0,57) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir yenilenmektedir.

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
1 Ocak itibarıyla karşılık	669.544	1.318.680
Cari hizmet maliyeti	935.393	262.369
Faiz maliyeti	56.450	18.298
Ödenen kıdem tazminatı	(61.174)	(116.941)
Aktüeryal kayıp / kazanç	1.317.754	(501.636)
Parasal kayıp / (kazanç)	(80.603)	(311.226)
Toplam	**2.837.364**	**669.544**

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Verilen Sipariş Avansları	406.120.510	45.290.963
Gelecek Aylara Ait Giderler	15.977.979	273.013
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**422.098.489**	**45.563.976**
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Dipnot 22)	-	77.497.203
Toplam Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**422.098.489**	**123.061.179**

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Verilen Sipariş Avansları	859.248	-
Toplam Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**859.248**	**-**

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Alınan Sipariş Avansları (*)	5.003.275.299	77.237.896
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	**5.003.275.299**	**77.237.896**
İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler (Dipnot 22)	2.208.991	3.702.104
Toplam Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	**5.005.484.290**	**80.940.000**

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

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Ertelenmiş Gelirler	1.513.297.897	4.205.834.234
Toplam Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	**1.513.297.897**	**4.205.834.234**

Kısa vadeli alınan sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Luxera Bahçeport Projesi İçin Alınan Avanslar	12.035.747	4.336.147
Luxera Towers Projesi İçin Alınan Avanslar	4.086.029.402	-
Luxera Nevbahar 1 Projesi İçin Alınan Avanslar	31.057.112	-
Luxera Nevbahar Life (2) Projesi İçin Alınan Avanslar	871.778.970	-
Alınan Diğer Avanslar	4.583.059	76.603.853
Toplam	**5.005.484.290**	**80.940.000**

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (DEVAMI)

Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Luxera Towers Projesi İçin Alınan Avanslar	-	3.567.709.351
Luxera Nevbahar Life (2) Projesi İçin Alınan Avanslar	-	548.389.249
Luxera Topkapı	1.226.781.238	89.735.634
Luxera Nevbahar Suites (4) Projesi İçin Alınan Avanslar	19.127.828	-
Luxera Sultanbeyli Projesi İçin Alınan Avanslar	267.388.831	-
Toplam	**1.513.297.897**	**4.205.834.234**

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

Grup'un çıkarılmış sermayesi 330.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 330.000.000 adet paydan oluşmaktadır. (31 Aralık 2025: 240.000.000 TL her biri 1 TL nominal değerli 240.000.000 adet paydan oluşmaktadır)

Grup'un 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.

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

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibari ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri çerçevesinde Şirket paylarının bir kısmının sermaye artırımı ve bir kısmının ortak satışı yöntemiyle halka arz edilmesine ve bu payların Borsa İstanbul A.Ş'ye kote edilmesine izin verilmiştir. Şirket'in payları 10 Mart 2026 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış olup, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibi değişikliğe uğramıştır.

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
Hissedarlar	**Pay Tutarı TL**	**Pay Oranı (%)**	**Pay Tutarı TL**	**Pay Oranı (%)**
Ramazan Taş	59.500.000	%18,03	68.000.000	%28,33
Emad Ragab	59.500.000	%18,03	68.000.000	%28,33
Cemal Süleyman	59.500.000	%18,03	68.000.000	%28,34
Ali Khalil	31.500.000	%9,55	36.000.000	%15,00
Halka Açık Kısım	120.000.000	%36,36	-	-
Toplam sermaye	**330.000.000**	**%100,00**	**240.000.000**	**%100,00**

Şirket 16 Mart 2026 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile 240.000.000 TL olan sermayesini halka arz yoluyla 330.000.000 TL'ye çıkartmıştır.

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

Paylara ilişkin ihraç primleri	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Paylara ilişkin ihraç primleri	956.733.117	-
Toplam	**956.733.117**	**-**

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

Geri Alınmış Paylar

Geri alınmış paylar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Geri alınmış paylar	(37.817.915)	-
Toplam	**(37.817.915)**	**-**

Türk Ticaret Kanunu'nun 520'nci maddesi ve SPK'nın II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği uyarınca, geri alınan payların iktisap bedeli tutarında yedek akçe ayrılmakta ve bu tutar kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler içinde sınıflandırılmaktadır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla geri alınan paylar için ayrılan yedek akçe tutarı 37.817.915 TL'dir (31 Aralık 2025: Yoktur).

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Geri alınan paylar yedeği	37.817.915	-
Toplam	**37.817.915**	**-**

Birikmiş Kârlar / (Zararlar) ile Dönem Net Kârı Zararı

Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Geçmiş yıllar kârları/zararları	238.407.221	467.610.915
Toplam	**238.407.221**	**467.610.915**

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(1.651.942)	(729.514)
Toplam	**(1.651.942)**	**(729.514)**

17. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Satış Gelirleri				
-Luxera Nevbahar 1 satışları	67.682.814	-	55.095.278	-
-Luxera Bahçeport satışları	57.010.517	-	20.718.241	-
-Meydan satışları	-	193.069.850	-	93.341.847
Net Satışlar	**124.693.331**	**193.069.850**	**75.813.519**	**93.341.847**
Satışların Maliyeti				
-Luxera Nevbahar 1 maliyetleri	(80.366.291)	-	(64.495.826)	-
-Luxera Bahçeport maliyetleri	(46.422.986)	-	(24.253.260)	-
-Meydan maliyetleri	-	(152.518.691)	-	(78.407.024)
Satışların Maliyeti	**(126.789.277)**	**(152.518.691)**	**(88.749.086)**	**(78.407.024)**
Brüt Kâr	**(2.095.946)**	**40.551.159**	**(12.935.567)**	**14.934.823**

18. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Menkul Kıymet Satış Geliri/Gideri	179.083.048	12.176.893	45.375.339	(40.443.512)
Toplam	**179.083.048**	**12.176.893**	**45.375.339**	**(40.443.512)**

19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Finansman Gelirler	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Kur farkı gelirleri	42.794.447	3.429.129	20.572.168	1.559.088
Faiz gelirleri	888.315	42.541	108.117	4.196
Toplam	**43.682.762**	**3.471.670**	**20.680.285**	**1.563.284**

Finansman Giderleri (-)	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Kur Farkı Giderleri	146.439.288	96.772.210	64.534.635	43.419.797
Kredi Faiz Giderleri	42.044.917	128.037.011	26.204.834	22.732.226
Faaliyet kiralaması faiz giderleri	2.692.461	1.175.979	1.105.460	243.817
Toplam	**191.176.666**	**225.985.200**	**91.844.929**	**66.395.840**

20. 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 31 Aralık 2025 dönemi ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kar veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/ (gideri) kalemi altında raporlanacaktır.
30 Eylül 2026, 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait konsolide gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

Câri vergi yükümlülüğü	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(156.659.786)	(62.521.907)
Vergi gideri	**(156.659.786)**	**(62.521.907)**

30 Eylül 2026, 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle ertelenen vergiye konu olan geçici farklar ve hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğünün dağılımı aşağıda özetlenmiştir.

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

Ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri	30 Eylül 2026 Toplam Geçici Farklar	30 Eylül 2026 Ertelenmiş Vergi	31 Aralık 2025 Toplam Geçici Farklar	31 Aralık 2025 Ertelenmiş Vergi
Ertelenmiş gelirler ilgili yapılan düzeltmeler	1.704.311.255	511.293.376	997.096.782	299.129.034
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki fark	343.939.503	(6.355.950)	(16.217.174)	(4.865.153)
Şüpheli alacak karşılığı	12.733.055	3.819.917	1.098.750	329.625
Dava karşılıkları	4.080.628	1.224.188	2.398.670	719.601
Kıdem tazminatı karşılığı	2.837.364	844.825	669.544	192.928
Kredi etkin faiz düzeltmesi	2.474.536	742.361	4.764.654	1.429.396
İzin karşılığı	917.850	275.355	628.921	188.676
Ertelenmiş finansman geliri/gideri	(27.449.163)	83.051.134	(3.348.348)	(1.004.469)
Stok maliyet düzeltmeleri	(1.978.881.561)	(593.664.469)	(878.640.993)	(263.592.297)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki fark	(2.059.440.171)	(514.860.043)	(1.593.505.525)	(398.376.383)
Diğer düzeltmeler	38.163.535	11.449.060	66.393.860	19.918.159
Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	**(1.956.313.169)**	**(502.180.246)**	**(1.418.660.859)**	**(345.930.883)**

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

Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Ertelenmiş vergi dönem farkı	(156.264.460)	(62.483.786)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıplarından mahsup edilen tutar	(395.326)	(38.121)
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	**(156.659.786)**	**(62.521.907)**

21. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Net Dönem Kârı / Zararı	(148.795.021)	(224.113.955)	(88.146.047)	(34.949.443)
Hisse Adedi	273.545.455	240.000.000	330.000.000	240.000.000
Hisse Başına Kâr / Zarar	**(0,54)**	**(0,93)**	**(0,27)**	**(0,15)**

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

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Arnavutköy Mağazacılık Yatırım Tic. A.Ş.	215.694	126.419
Toplam	**215.694**	**126.419**

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Luxera İnşaat San. Ticaret A.Ş.	37.671.136	-
Toplam	**37.671.136**	**-**

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALAR (DEVAMI)

İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Cemal Süleyman	2.565.451	-
Toplam	**2.565.451**	**-**

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Luxera İnşaat San. Ticaret A.Ş.	2.208.991	-
Cemal Süleyman	-	1.631.390
Ramazan Taş	-	208.229
Emad Ragab	-	1.862.485
Toplam	**2.208.991**	**3.702.104**

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Luxera İnşaat San. Ticaret A.Ş. (*)	-	77.497.203
Toplam	**-**	**77.497.203**

(*) *Devam eden projeler için verilen avanslardan oluşmaktadır.*

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

İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ramazan Taş	4.251.684	7.241.856
Emad Ragab	-	2.936.080
Cemal Süleyman	-	7.818.321
Ali Khalil	-	1.267.235
Toplam	**4.251.684**	**19.263.492**

İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır)

İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar

Luxera İnşaat San Ticaret A.Ş. firmasından 1 Ocak – 30 Eylül 2026 döneminde 1.271.054.941 TL tutarında Bahçeport, Nevbahar 1, Nevbahar Life, Luxera Towers, Luxera Topkapı, Luxera Sulkent projeleri kapsamında müteahhitlik hizmeti alınmıştır. (1 Ocak – 31 Aralık 2025: 986.635.565 TL hizmet alınmıştır.)

Üst yönetime sağlanan menfaatler

Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Personeline câri dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 5.064.344 TL'dir. (31 Aralık 2025: 2.766.063 TL)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Tanımlamaları:

a) Genel

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

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

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

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

b) Kredi riski

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

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

c) Piyasa riski

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

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

Döviz kur riski

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

d) Likidite riski

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

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

e) Operasyonel risk

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

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

· İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
· İşlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
· Düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
· Kontrollerin ve prosedürlerin dokümantasyonu
· Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
· Operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler

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

· Acil durum planlarının oluşturulması
· Eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi
• Etik ve iş hayatı standartları
· Etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareler

Sermaye yönetimi

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

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

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

30 Eylül 2026, 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla net yükümlülük / yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Finansal borçlar	745.442.575	402.674.829
Eksi: nakit ve nakit benzerleri (-)	(36.876.886)	(107.268.279)
Net finansal borç	**708.565.689**	**295.406.550**
Toplam özsermaye	2.858.548.964	1.999.405.497
Kullanılan sermaye	**3.567.114.653**	**2.294.812.047**
Net finansal borç / kullanılan sermaye oranı	**0,20**	**0,13**

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

23.1. Kredi riski açıklamaları

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
30 Eylül 2026	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Diğer Taraf**	**Bankalardaki Mevduat**
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**215.694**	**45.160.979**	**20.531.878**	**36.727.629**
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	**-**	**-**	**-**	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	215.694	45.160.979	20.531.878	36.727.629
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)*	-	16.596.098	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(16.596.098)	-	-
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	-	-	-	-

	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)	**126.419**	**91.471.061**	**11.207.735**	**107.265.437**
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	126.419	91.471.061	11.207.735	107.265.437
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)*	-	25.295.878	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(25.295.878)	-	-
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	-	-	-	-

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

23.2. Likidite riski açıklamaları

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

30 Eylül 2026 **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	**1.324.482.647**	**1.324.482.647**	**830.212.829**	**352.148.036**	**142.121.782**
Banka kredileri	694.513.602	694.513.602	209.898.283	352.148.036	132.467.283
Ticari borçlar	577.242.963	577.242.963	574.677.512	-	2.565.451
-İlişkili taraflara ticari borçlar	*40.236.587*	*40.236.587*	*37.671.136*	-	*2.565.451*
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*537.006.376*	*537.006.376*	*537.006.376*	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	11.816.263	11.816.263	8.978.899	-	2.837.364
Diğer borçlar	40.909.819	40.909.819	36.658.135	-	4.251.684
-İlişkili taraflara diğer borçlar	*4.251.684*	*4.251.684*	-	-	*4.251.684*
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*36.658.135*	*36.658.135*	*36.658.135*	-	-

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	**557.292.861**	**557.292.861**	**364.021.682**	**97.671.480**	**95.599.699**
Banka kredileri	367.362.023	367.362.023	194.088.520	97.671.480	75.602.023
Ticari borçlar	127.405.774	127.405.774	127.405.774	-	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*127.405.774*	*127.405.774*	*127.405.774*	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	4.106.374	4.106.374	3.436.830	-	669.544
Diğer borçlar	58.418.689	58.418.689	39.090.558	-	19.328.131
-İlişkili taraflara diğer borçlar	*19.263.492*	*19.263.492*	-	-	*19.263.492*
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*39.155.197*	*39.155.197*	*39.090.558*	-	*64.639*

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

23.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analiz

	30 Eylül 2026		
	TL Karşılığı	**ABD doları**	**Avro**
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	2.425.135	49.519	39
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	14.977.885	306.106	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**17.403.020**	**355.625**	**39**
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)	**17.403.020**	**355.625**	**39**
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	(574.832.229)	(11.488.592)	(228.451)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	(862.646.335)	(17.630.105)	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	**(1.437.478.564)**	**(29.118.697)**	**(228.451)**
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	(133.713.561)	(2.708.185)	(21.622)
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**(133.713.561)**	**(2.708.185)**	**(21.622)**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**(1.571.192.125)**	**(31.826.882)**	**(250.073)**
19. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	**(1.553.789.105)**	**(31.471.257)**	**(250.034)**

	31 Aralık 2025			
	Endekslenmiş TL Karşılığı	**TL Karşılığı**	**ABD doları**	**Avro**
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	18.055.796	14.525.119	325.996	11.089
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**18.055.796**	**14.525.119**	**325.996**	**11.089**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	14.360.760	11.552.620	174.059	81.433
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	**14.360.760**	**11.552.620**	**174.059**	**81.433**
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**32.416.556**	**26.077.739**	**500.055**	**92.522**
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	(374.039.661)	(300.898.980)	(4.786.973)	(1.905.062)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(4.741.315)	(3.814.186)	(89.021)	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	**(378.780.976)**	**(304.713.166)**	**(4.875.994)**	**(1.905.062)**
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	(10.007.402)	(8.050.528)	(872)	(159.352)
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(9.619.445)	(7.738.434)	(85.038)	(81.433)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**(19.626.847)**	**(15.788.962)**	**(85.910)**	**(240.785)**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**(398.407.823)**	**(320.502.128)**	**(4.961.904)**	**(2.145.847)**
19. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	**(365.991.267)**	**(294.424.389)**	**(4.461.849)**	**(2.053.325)**

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

b) Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

	30 Eylül 2026 Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(153.989.808)	153.989.808
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	**(153.989.808)**	**153.989.808**
4 -Avro net varlık / yükümlülük	(1.389.103)	1.389.103
5 -Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Avro net etki (4+5)	**(1.389.103)**	**1.389.103**
Toplam (3+6)	**(155.378.911)**	**155.378.911**

	31 Aralık 2025 Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(23.763.956)	23.763.956
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	**(23.763.956)**	**23.763.956**
4 -Avro net varlık / yükümlülük	(12.835.171)	12.835.171
5 -Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Avro net etki (4+5)	**(12.835.171)**	**12.835.171**
Toplam (3+6)	**(36.599.127)**	**36.599.127**

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

Faiz Pozisyonu Tablosu		
Sabit Faizli Araçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Nakit ve nakit benzerleri	-	2.355.332
Değişken Faizli Araçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Banka kredileri	694.513.602	367.362.023

24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.