LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
30 EYLÜL 2026, 31 ARALIK 2025
HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
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. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI 6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 7
3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 23
4. FİNANSAL YATIRIMLAR 23
5. FİNANSAL BORÇLANMALAR 24
6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR 25
7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR 26
8. STOKLAR 27
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR 31
10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR 32
11. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI 32
12. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR 33
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 42
23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 43
24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 49
EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ 49

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş

30 EYLÜL 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN 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 Cârî Dönem 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar		**7.559.921.863**	**1.066.627.351**
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	36.742.263	107.118.299
Finansal Yatırımlar	4	1.032.028.546	-
Ticari Alacaklar		47.942.124	94.254.543
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	22	2.781.145	2.783.482
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	45.160.979	91.471.061
Diğer Alacaklar	7	18.343.290	9.955.518
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
Cârî Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		309.848	11.154
Diğer Dönen Varlıklar		516.330.549	214.885.639
Duran Varlıklar		**2.431.002.191**	**4.956.345.684**
Diğer Alacaklar	7	2.016.189	1.136.799
Stoklar	8	1.459.434.592	3.973.873.900
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	12	838.482.414	850.203.739
Maddi Duran Varlıklar	9	119.014.149	72.493.468
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	9.655.544	5.038.028
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	1.540.055	1.193.752
Peşin Ödenmiş Giderler		859.248	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	20	-	52.405.998
TOPLAM VARLIKLAR		**9.990.924.054**	**6.022.973.035**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş
30 EYLÜL 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN 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 Cârî Dönem 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**6.236.198.658**	**647.507.693**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	607.811.874	393.610.232
Ticari Borçlar		574.678.083	127.404.783
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	22	37.671.136	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	537.006.947	127.404.783
Ertelenmiş Gelirler		5.005.484.290	80.940.000
-İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	22	2.208.991	3.702.104
-İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	15	5.003.275.299	77.237.896
Diğer Borçlar	7	34.247.034	39.088.257
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	8.978.899	3.436.830
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.998.478	3.027.591
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	917.850	628.921
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	4.080.628	2.398.670
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**1.734.658.844**	**4.226.263.580**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	137.630.701	9.064.597
Diğer Borçlar		2.408.851	10.853.929
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	22	-	10.789.289
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	2.408.851	64.640
Ertelenmiş Gelirler	15	1.513.297.897	4.205.834.234
Çalışanlara Sağlanan Faydalara Karşılıklar	14	2.709.677	510.820
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20	78.611.718	-
ÖZKAYNAKLAR		**2.020.066.552**	**1.149.201.762**
Ödenmiş Sermaye	16	330.000.000	240.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	16	645.373.177	633.706.140
Geri alınmış paylar	16	(37.817.915)	-
Paylara İlişkin Primler	16	956.733.117	-
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya 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 Kârı / Zararı (-)	16	238.407.221	467.610.915
Net Dönem Kârı / Zararı (-)		(148.795.021)	(191.385.779)
TOPLAM KAYNAKLAR		**9.990.924.054**	**6.022.973.035**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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 TARİHLİ SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ KONSOLİDE OLMAYAN KAR 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 (-)		(90.144.696)	(30.311.162)	(35.075.071)	(11.379.789)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(86.457.072)	(19.176.811)	(35.778.366)	(9.170.049)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		44.953.328	34.324.706	-	3.622.069
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(10.930.343)	(158.173.453)	(7.978.071)	(12.936.242)
ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)		**(144.674.729)**	**(132.785.561)**	**(91.767.075)**	**(14.929.188)**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir Giderler	18	179.083.048	15.877.404	45.375.339	8.674.952
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kârlarından (Zararlarından) Paylar	12	(11.721.325)	(1.731.270)	(2.695.471)	(18.664.079)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KÂRI (ZARARI)		**22.686.994**	**(118.639.427)**	**(49.087.207)**	**(24.918.315)**
Finansman Gelirleri	19	43.682.762	3.470.867	20.680.285	1.563.283
Finansman Giderleri (-)	19	(191.152.762)	(225.840.867)	(91.837.626)	(66.386.145)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		107.401.027	131.934.498	81.143.644	88.284.229
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI (ZARARI)		**(17.381.979)**	**(209.074.929)**	**(39.100.904)**	**(1.456.948)**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		**(131.413.042)**	**(15.039.026)**	**(49.045.144)**	**(33.492.493)**
-Dönem Vergi (Gideri) Geliri	20	-	-	-	-
-Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	20	(131.413.042)	(15.039.026)	(49.045.144)	(33.492.493)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI (ZARARI)		**(148.795.021)**	**(224.113.955)**	**(88.146.048)**	**(34.949.441)**
DÖNEM KÂRI (ZARARI)		**(148.795.021)**	**(224.113.955)**	**(88.146.048)**	**(34.949.441)**
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
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		395.326	38.121	(248.538)	(119.742)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	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)		**(149.717.449)**	**(224.202.903)**	**(87.566.126)**	**(34.670.042)**

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 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN 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	Geri Alınmış Paylar (-)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Kârları / Zararları (-)	Net Dönem Kârı / Zararı (-)	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**
Transferler		-	-	-	-	-	-	(179.613.462)	179.613.462	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	(88.948)	-	-	(224.113.955)	(224.202.903)
-Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	(224.113.955)	(224.113.955)
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	(88.948)	-	-	-	(88.948)
30 Eylül 2025 bakiyesi		**240.000.000**	**633.706.140**	**-**	**-**	**(1.169.606)**	**-**	**467.610.915**	**(224.113.955)**	**1.116.033.494**
1 Ocak 2026 bakiyesi	16	**240.000.000**	**633.706.140**	**-**	**-**	**(729.514)**	**-**	**467.610.915**	**(191.385.779)**	**1.149.201.762**
Sermaye Arttırımı		90.000.000	11.667.037	956.733.117	-	-	-	-	-	1.058.400.154
Transferler		-	-	-	-	-	37.817.915	(229.203.694)	191.385.779	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	(922.428)	-	-	(148.795.021)	(149.717.449)
-Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	(148.795.021)	(148.795.021)
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	(922.428)	-	-	-	(922.428)
Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Artış (Azalış)		-	-	-	(37.817.915)	-	-	-	-	(37.817.915)
30 Eylül 2026 bakiyesi		**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**

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 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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		**(1.450.210.943)**	**77.714.922**
Dönem Karı (Zararı)		(148.795.021)	(224.113.955)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		**26.224.004**	**(100.629.426)**
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9,10,11	26.436.415	9.583.053
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		3.321.032	(111.818)
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	*14*	881.103	(414.127)
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	*13*	2.151.000	137.754
-Kullanılmamış İzin Karşılığı	*14*	288.929	164.555
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	12	11.721.325	1.731.270
-İştiraklerin Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		*11.721.325*	*1.731.270*
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		131.413.042	15.000.902
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		(146.667.810)	(126.832.833)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**(1.327.341.232)**	**402.462.669**
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	4	(1.032.028.546)	5.666.834
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		30.049.234	118.801.947
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	*22*	*2.337*	*(1.267.885)*
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	*6*	*30.046.897*	*120.069.832*
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(12.325.261)	(3.377.533)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	*7*	*(12.325.261)*	*(3.377.533)*
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	8	(2.454.346.427)	(755.688.316)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	15	(299.896.559)	(221.564.187)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		508.895.385	(76.795.867)
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	*22*	*37.671.136*	*(148.541.422)*
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	*6*	*471.224.249*	*71.745.555*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	5.542.069	247.281
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(3.794.169)	13.485.246
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	*22*	*(10.789.290)*	*(3.503.610)*
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	*7*	*6.995.121*	*16.988.856*
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	15	2.232.007.953	1.304.087.644
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(301.444.911)	17.599.620
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		*(301.444.911)*	*17.599.620*
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları (vergi öncesi)		**(1.449.912.249)**	**77.719.288**
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	20	(298.694)	(4.366)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(68.108.258)**	**(10.053.110)**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9,10	(68.108.258)	(10.053.110)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**1.465.046.546**	**(22.316.619)**
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	16	1.058.400.154	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		456.275.435	-
-Kredilerden Nakit Girişleri	*5*	*306.193.513*	-
-Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	*5*	*150.081.922*	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(11.811.128)	(22.316.619)
-Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-	*(22.316.619)*
-Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		*(11.811.128)*	-
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		*(37.817.915)*	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		**(53.272.655)**	**45.345.193**
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Parasal Kayıp/Kazanç Etkisi		**(17.103.381)**	**(7.262.293)**
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		(70.376.036)	38.082.900
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	3	107.118.299	16.955.390
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	**36.742.263**	**55.038.290**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

Genel Bilgi

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

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

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

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

Şirket'in 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.

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		**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**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

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

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

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

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

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

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

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

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi" ne istinaden 30 Eylül 2026 tarihli ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ilişkin konsolide olmayan finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2025 tarihli bireysel 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.

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, bireysel 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

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

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Muhasebe Esası:

Şirket, konsolide olmayan finansal tablolarını Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlamıştır. Konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan bağlı ortaklıklar, "TMS 27-Bireysel Finansal Tablolar" uyarınca özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırım olarak muhasebeleştirilmiştir. Şirket konsolide olmayan finansal tablolarının yanı sıra, konsolide finansal tablolarını da TFRS'ye uygun olarak hazırlamış ve Şirket yönetimi konsolide finansal tabloları 11 Kasım 2026 tarihinde onaylamıştır.

2.1.2. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

2.1.3. Netleştirme

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

2.1.4. İşletmenin sürekliliği

Şirket, bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. 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

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

2.4. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;

1 Ocak 2026 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.

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:

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

- 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 Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Hâsılatın muhasebeleştirilmesi

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

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

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

2.5.3. Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

2.5.4. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

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

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

Arsalar

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

2.5.5. İlişkili taraflar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.6. Stoklar

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

2.5.7. Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

2.5.8. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

2.5.9. Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Ticari alacaklar ve değer düşüklüğü

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

Ticari borçlar

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal yükümlülükler

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

2.5.10. Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri

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

Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

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

2.5.11. Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

2.5.12. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.5.13. Kiralama işlemleri

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

Kiralayan durumunda Şirket

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

Finansal kiralama işlemleri

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

2.5.14. Vergilendirme

Gelir vergisi gideri, 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. Şirket'in câri vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, 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 Şirket'in 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.

2.5.15. Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

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

Kıdem tazminatı karşılığı

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

2.5.16. Avanslar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.17. Borçlanma maliyetleri

Bir özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen genel ve özel amaçlı alınmış borçların maliyetleri, ilgili varlığın maliyetinin bir parçası olarak, bu varlıkları amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli süre boyunca aktifleştirilir. Özellikli varlıklar amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklardır. 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.

2.5.18. Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.19. Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

2.5.20. Kur değişiminin etkileri

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	2.208	2.843
Banka		
-Vadesiz Mevduat	36.593.002	104.760.124
-TL	34.168.721	89.050.316
-USD	2.422.108	15.014.367
-EURO	2.173	695.441
-Vadeli Mevduat	-	2.355.332
Diğer hazır değerler	147.053	-
Toplam	**36.742.263**	**107.118.299**

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	%0,79	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**

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 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**

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).

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)	2.781.145	2.783.482
Toplam Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	**47.942.124**	**94.254.543**

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 İçindeki Artış (Azalış)	(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	87.942.967
Borç Senetleri	181.368.566	48.878.616
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(28.404.467)	(9.416.800)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar Toplamı	**537.006.947**	**127.404.783**
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Dipnot 22)	37.671.136	-
Toplam Kısa Vadeli Ticari Borçlar	**574.678.083**	**127.404.783**

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

İlişkili Olmayan Taraflardan 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)
Diğer Çeşitli Alacaklar	18.343.290	9.955.518
Toplam Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	**18.343.290**	**9.955.518**

	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**

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen Depozito ve Teminatlar	2.016.189	1.136.799
Toplam Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	**2.016.189**	**1.136.799**

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek Vergi ve Fonlar	34.191.901	39.072.260
Diğer Borçlar	55.133	15.997
Toplam Kısa Vadeli Diğer Borçlar	**34.247.034**	**39.088.257**

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)	-	10.789.289
Toplam Uzun Vadeli Diğer Borçlar	**2.408.851**	**10.853.929**

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 34.286.500 USD inşaat sigortası bulunmaktadır.

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 85.424.240 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 94 adedi alıcılara teslim edilmiş olup, kalan 4 adedi stoklarda izlenmeye devam etmektedir. Proje büyük ölçüde tamamlanmış olduğundan 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla "Tamamlanan projeler" olarak gösterilmiştir. 31 Aralık 2025 değerleme raporunda 85.820.301 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Eylül 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 101.061.906 TL olarak raporlanmıştır.

8. STOKLAR (DEVAMI)

Luxera Bahçeport

İstanbul İli Arnavutköy İlçesi Bolluca Mahallesi 760 Ada 13 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 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.

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 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.

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.

8. STOKLAR (DEVAMI)

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.

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.

Luxera Nevbahar Arnavutköy

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 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 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.

8. STOKLAR (DEVAMI)

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. 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	19.856.196	9.977.049	(3.391.045)	26.442.200
Demirbaşlar	33.072.543	7.659.455	(69.572)	40.662.426
Özel Maliyetler	35.691.166	50.493.871	(429.363)	85.755.674
Diğer Sabit Kıymetler	3.971.317	2.257.606	-	6.228.923
Toplam	**92.591.222**	**70.387.981**	**(3.889.980)**	**159.089.223**
Birikmiş Amortisman (-)				
Taşıtlar	2.020.730	5.978.892	(855.383)	7.144.239
Demirbaşlar	12.163.991	9.177.909	(5.798)	21.336.102
Özel Maliyetler	4.618.053	2.787.599	(18.999)	7.386.653
Diğer Sabit Kıymetler	1.294.980	2.913.100	-	4.208.080
Toplam	**20.097.754**	**20.857.500**	**(880.180)**	**40.075.074**
Net Defter Değeri	**72.493.468**			**119.014.149**

Maliyet	**1 Ocak 2025**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**31 Aralık 2025**
Taşıtlar	18.499.670	10.525.399	(9.168.873)	19.856.196
Demirbaşlar	28.036.990	5.035.553	-	33.072.543
Özel Maliyetler	1.966.586	34.011.059	(286.479)	35.691.166
Diğer Sabit Kıymetler	1.562.252	2.409.065	-	3.971.317
Toplam	**50.065.498**	**51.981.076**	**(9.455.352)**	**92.591.222**
Birikmiş Amortisman (-)				
Taşıtlar	552.011	2.998.801	(1.530.082)	2.020.730
Demirbaşlar	8.653.641	3.510.350	-	12.163.991
Özel Maliyetler	3.741.936	883.271	(7.154)	4.618.053
Diğer Sabit Kıymetler	797.300	497.680	-	1.294.980
Toplam	**13.744.888**	**7.890.102**	**(1.537.236)**	**20.097.754**
Net Defter Değeri	**36.320.610**			**72.493.468**

10. 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**

11. 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**

11. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI (DEVAMI)

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**

12. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

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

	1 Ocak-30 Eylül 2026	**1 Ocak-31 Aralık 2025**
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	838.482.414	850.203.739
Toplam	**838.482.414**	**850.203.739**

30 Eylül 2026, 31 Aralık 2025 itibariyle özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Eylül 2026	**1 Ocak-31 Aralık 2025**
1 Ocak Bakiyesi	850.203.739	838.567.906
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	(11.721.325)	11.635.833
Dönem Sonu Bakiyesi	**838.482.414**	**850.203.739**

12. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (DEVAMI)

Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların finansal tablo özet bilgileri:

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Toplam Varlıkları	2.110.058.044	2.110.059.350
Toplam Yükümlülükleri	(433.093.217)	(409.651.873)
Net Varlıkları	**1.676.964.827**	**1.700.407.477**
	0,5	**0,5**
GYO'daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değeri (%50)	**838.482.414**	**850.203.739**

Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi halihazırda İstanbul İli Arnavutköy İlçesi 6656 Ada 1 Parsel 'de yer alan 36.430 m^2 büyüklüğündeki arsanın sahibidir. Söz konusu arsa hisselerinin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 1.697.000.000 olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Eylül 2026 tarihinde satın alma gücü esasına 2.109.496.368 TL olarak raporlanmıştır.

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**

(*) Şirket, 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	2.981.466
Dönem İçerisinde Ayrılan / İptal Edilen Karşılık	2.151.000	120.870
Parasal Kayıp / Kazanç	(469.042)	(703.666)
Dönem Sonu Karşılık	**4.080.628**	**2.398.670**

Şirket açısından önem arz eden ve hukuki süreçlerinde belirsizlik olan dava bulunmamaktadır. 30 Eylül 2026 tarihi itibari ile şirketin 19 adet mevcut davası bulunmaktadır. (31 Aralık 2025: 19 adet)

Verilen Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Verilen Teminat Mektupları	242.420.440	143.484.083
Verilen Teminat Senetleri	204.344.155	253.587.071
Verilen İpotekler	771.755.001	376.408.984
Toplam	**1.218.519.596**	**773.480.138**

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	1.218.519.596	773.480.138
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	-	-
İ. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
İi. B ve c maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
İii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	**1.218.519.596**	**773.480.138**

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 İçerisindeki 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	2.709.677	510.820
Toplam	**2.709.677**	**510.820**

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, Şirket'in çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

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

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-31 Aralık 2025
1 Ocak İtibarıyla Karşılık	510.820	1.110.922
Hizmet Maliyeti	935.393	262.369
Faiz Maliyeti	56.450	18.298
Ödemeler	(61.173)	(116.941)
Aktüeryal Kayıp / Kazanç	1.317.754	(501.636)
Parasal Kayıp / Kazanç	(49.567)	(262.192)
Toplam	**2.709.677**	**510.820**

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**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 Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**859.248**	**-**

Ertelenmiş Gelirler

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**

(*) Şirket'in 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

Şirket'in 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)

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2026, 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.

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

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

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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).

Yasal Yedekler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Geri alınmış paylar yedeği	37.817.915	-
Toplam	**37.817.915**	**-**

Birikmiş Kârlar / (Zararlar)

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 (-)

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Menkul Kıymet Satış Geliri	179.083.048	15.877.404	45.375.339	8.674.952
Toplam	**179.083.048**	**15.877.404**	**45.375.339**	**8.674.952**

19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Finansman Gelirleri

Finansal Gelirleri	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	3.428.326	20.572.168	1.559.087
Faiz Gelirleri	888.315	42.541	108.117	4.196
Toplam	**43.682.762**	**3.470.867**	**20.680.285**	**1.563.283**

Finansman Giderleri (-)

Finansal 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	42.021.013	127.892.678	26.197.530	22.722.532
Faaliyet Kiralaması Faiz Giderleri	2.692.461	1.175.979	1.105.461	243.816
Toplam	**191.152.762**	**225.840.867**	**91.837.626**	**66.386.145**

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 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kar veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanacaktır.

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

30 Eylül 2026, 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait bireysel gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

Ertelenmiş Vergi Geliri Gideri	**1 Ocak-30 Eylül 2026**	**1 Ocak-30 Eylül 2025**
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(131.413.042)	(15.039.026)
Toplam	**(131.413.042)**	**(15.039.026)**

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

	30 Eylül 2026		**31 Aralık 2025**	
Ertelenmiş vergi varlıkları	**Toplam Geçici Farklar**	**Ertelenmiş Vergi**	**Toplam Geçici Farklar**	**Ertelenmiş Vergi**
Ertelenmiş gelirler ilgili yapılan düzeltmeler	1.704.311.255	511.293.377	997.096.782	299.129.035
Şüpheli alacak karşılığı	12.733.055	3.819.917	1.098.750	329.625
Kıdem tazminatı karşılığı	2.709.677	812.903	510.821	153.246
Dava karşılıkları	4.080.628	1.224.188	2.398.670	719.601
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
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki fark	(21.099.440)	(6.329.832)	(16.217.174)	(4.865.153)
Ertelenmiş finansman gideri/geliri	(27.448.592)	(8.234.577)	(3.347.639)	(1.004.292)
Stok maliyet düzeltmeleri	(1.978.881.561)	(593.664.469)	(878.640.993)	(263.592.298)
Diğer düzeltmeler	38.163.535	11.449.059	66.393.863	19.918.162
Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	**(262.039.057)**	**(78.611.718)**	**174.686.655**	**52.405.998**

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

Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net	**30 Eylül 2026**	**30 Eylül 2025**
Ertelenmiş Vergi Dönem Farkı	(131.017.716)	(15.000.902)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıplarından Mahsup Edilen Tutar	(395.326)	(38.121)
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	**(131.413.042)**	**(15.039.023)**

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)	(88.146.048)	(34.949.441)
Hisse Adedi	273.545.455	240.000.000	330.000.000	240.000.000
Hisse Başına Kâr / Zarar	**(0,5439)**	**(0,9338)**	**(0,2671)**	**(0,1456)**

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
Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnş. A.Ş.	2.565.451	2.657.062
Arnavutköy Mağazacılık Yatırım Tic. A.Ş.	215.694	126.420
Toplam	**2.781.145**	**2.783.482**

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**	**-**

İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Cemal Süleyman	-	5.415.999
Ramazan Taş	-	4.839.534
Emad Ragab	-	533.756
Toplam	**-**	**10.789.289**

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

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 Luxera Bahçeport, Luxera Nevbahar 1, Luxera Nevbahar Life (2), 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

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

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

Şirket'in risk yönetimi vizyonu, Şirket'in amaçlarını etkileyecek değişkenlerin ve belirsizliklerin tanımlanması, önlemsel yaklaşım ve en uygun adımların atılması, yatırımcıların risk seçimlerine uygun olarak bu adımların uygulanmasının denetlenmesi şeklinde tanımlanmaktadır.

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

b) Kredi riski

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

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

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

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

c) Piyasa riski

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

Döviz kur riski

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

d) Likidite riski

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

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

e) Operasyonel risk

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

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

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

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

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

Sermaye yönetimi

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

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

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

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	(36.742.263)	(107.118.299)
Net finansal borç	**708.700.312**	**295.556.530**
Toplam Özsermaye	2.020.066.552	1.149.201.762
Kullanılan Sermaye	**2.728.766.864**	**1.444.758.292**
Net Finansal Borç / Kullanılan Sermaye Oranı	**0,2597**	**0,2046**

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)	**2.781.145**	**45.160.979**	**20.359.479**	**36.593.002**
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	**-**	**-**	**-**	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.781.145	45.160.979	20.359.479	36.593.002
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	-	16.596.098		-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(16.596.098)		-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
31 Aralık 2025	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Diğer Taraf**	**Bankalardaki Mevduat**
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**2.783.482**	**91.471.061**	**11.092.317**	**107.115.456**
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	**-**	**-**	**-**	**-**
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.783.482	91.471.061	11.092.317	107.115.456
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	-	25.295.878		-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(25.295.878)		-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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, Şirket'in finansal yükümlülüklerinin, uygun vade gruplaması yaparak analizini sağlar. Tabloda belirtilen tutarlar sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit akımlarıdır.

30 Eylül 2026	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	1-3 ay arası (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**1.317.536.146**	**1.317.536.146**	**830.211.150**	**352.148.036**	**135.176.960**
Banka kredileri	694.513.602	694.513.602	209.898.283	352.148.036	132.467.283
Ticari borçlar	574.678.083	574.678.083	574.678.083	-	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*37.671.136*	*37.671.136*	*37.671.136*	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*537.006.947*	*537.006.947*	*537.006.947*	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	11.688.576	11.688.576	8.978.899	-	2.709.677
Diğer borçlar	36.655.885	36.655.885	36.655.885	-	-
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	-	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*36.655.885*	*36.655.885*	*36.655.885*	-	-

31 Aralık 2025	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	1-3 ay arası (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**548.656.642**	**548.656.642**	**364.018.390**	**97.671.480**	**86.966.772**
Banka kredileri	367.362.023	367.362.023	194.088.520	97.671.480	75.602.023
Ticari borçlar	127.404.783	127.404.783	127.404.783	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	3.947.650	3.947.650	3.436.830	-	510.820
Diğer borçlar	49.942.186	49.942.186	39.088.257	-	10.853.929
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*10.789.289*	*10.789.289*	-	-	*10.789.289*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*39.152.897*	*39.152.897*	*39.088.257*	-	*64.640*

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)**

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

	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	14.360.761	11.552.620	174.059	81.433
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	**14.360.761**	**11.552.620**	**174.059**	**81.433**
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**32.416.557**	**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)	**(365.991.266)**	**(294.424.389)**	**(4.461.849)**	**(2.053.325)**

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**

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

Şirket'in 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.

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	1.034.452.827	18.065.140
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a)	7.351.681.856	4.610.448.960
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	838.482.414	850.203.739
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		766.306.957	544.255.196
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.3/(p)**	**9.990.924.054**	**6.022.973.035**
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	694.513.602	367.362.023
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	50.928.973	35.312.806
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23/(f)	-	10.789.289
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	2.020.066.552	1.149.201.762
	Diğer Kaynaklar		7.225.414.927	4.460.307.155
D	**Toplam Kaynaklar**	**Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.3/(p)**	**9.990.924.054**	**6.022.973.035**
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**-**	-
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	2.424.281	18.065.140
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl utulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	-	-
J	Gayri nakdi Krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22 (1)	109.337.650	39.872.394

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(e)	%0,00	%0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a), (b)	73,58%	%76,55	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	18,75%	%14,42	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	%0,00	%0,00	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(c)	%0,00	%0,00	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	%0,00	%0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	36,90%	%35,98	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	0,02%	%0,30	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/ (1)	1,09%	%0,66	≤ %10