

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

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI.....	6-49
1. GRUBUN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI.....	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	24
4. FİNANSAL YATIRIMLAR	24
5. FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	24
6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	25
7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	26
8. STOKLAR	27
9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	30
10. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	32
11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	33
12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	33
13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	34
14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	35
15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	36
16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	37
17. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	39
18. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)	39
19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-).....	39
20. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ DAHİL).....	40
21. PAY BAŞINA KAZANÇ.....	41
22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	41
23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	42
24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	49

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar		5.427.355.476	942.329.849
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	395.515.524	94.958.474
Finansal Yatırımlar	4	634.810.327	-
Ticari Alacaklar		50.326.737	81.085.997
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	22	103.093	111.911
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	50.223.644	80.974.086
Diğer Alacaklar	7	17.256.800	8.915.221
Stoklar	8	4.090.126.119	457.972.347
Peşin Ödenmiş Giderler		58.176.024	108.939.007
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	22	-	68.603.831
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	58.176.024	40.335.176
Câri Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		10.020	9.874
Diğer Dönen Varlıklar		181.133.925	190.448.929
Duran Varlıklar		2.470.377.382	5.455.977.476
Diğer Alacaklar	7	1.312.281	1.006.343
Stoklar	8	522.420.860	3.517.842.757
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.867.416.205	1.867.416.205
Maddi Duran Varlıklar	10	71.387.975	64.195.533
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	6.575.426	4.459.877
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	1.264.635	1.056.761
TOPLAM VARLIKLAR		7.897.732.858	6.398.307.325

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Not	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.525.253.929	573.204.356
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	281.325.086	348.440.575
Ticari Borçlar		207.457.896	112.785.028
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	22	83.468.912	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	123.988.984	112.785.028
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	5.444.384	3.042.428
Diğer Borçlar	7	12.561.133	34.604.630
Ertelenmiş Gelirler		4.015.720.935	71.651.542
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	22	-	3.277.260
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	15	4.015.720.935	68.374.282
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.744.495	2.680.153
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	814.867	556.748
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	1.929.628	2.123.405
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		630.518.624	4.055.143.888
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	7.190.800	8.024.368
Diğer Borçlar		15.789.979	17.110.087
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	22	15.496.658	17.052.866
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	293.321	57.221
Ertelenmiş Gelirler	15	260.639.443	3.723.183.944
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.144.821	592.709
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	3.144.821	592.709
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20	343.753.581	306.232.780
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.155.772.553	4.628.348.244
ÖZKAYNAKLAR		2.741.960.305	1.769.959.081
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.994.126.679	1.017.322.453
Ödenmiş Sermaye	16	330.000.000	240.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		533.441.960	533.441.960
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		956.733.117	-
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		898.867	(645.796)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	13	898.867	(645.796)
Geçmiş Yıllar Kârları veya Zararları	16	244.526.289	413.949.149
Net Dönem Kârı veya Zararı		(71.473.554)	(169.422.860)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		747.833.626	752.636.628
TOPLAM KAYNAKLAR		7.897.732.858	6.398.307.325

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş**1 OCAK- 31 MART 2026, 1 OCAK- 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kâr veya Zarar Tablosu	Not	Sınırlı	Bağımsız
		Denetimden Geçmemiş	Denetimden Geçmiş
		1 Ocak-31 Mart 2026	1 Ocak-31 Mart 2025
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hâsılat	17	20.007.128	25.903.280
Satışların maliyeti	17	(17.687.878)	(20.041.326)
BRÜT KÂR (ZARAR)		2.319.250	5.861.954
Pazarlama giderleri (-)		(33.235.842)	(8.080.475)
Genel yönetim giderleri (-)		(31.262.372)	(3.440.893)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		12.121.808	14.310.259
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(2.331.406)	(47.392.527)
ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)		(52.388.562)	(38.741.682)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	18	25.274.110	551.714
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KÂRI (ZARARI)		(27.114.452)	(38.189.968)
Finansman gelirleri	19	12.141.201	2.298.375
Finansman giderleri (-)	19	(26.243.466)	(79.004.046)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		33.978.712	60.735.127
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI (ZARARI)		(7.238.005)	(54.160.512)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		(69.038.551)	(33.440.003)
- Dönem vergi (gideri) geliri	20	-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri) geliri	20	(69.038.551)	(33.440.003)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI (ZARARI)		(76.276.556)	(87.600.515)
DÖNEM KÂRI (ZARARI)		(76.276.556)	(87.600.515)
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
- Kontrol gücü olmayan paylar		(4.803.002)	(6.436.022)
- Ana ortaklık payları		(71.473.554)	(81.164.493)
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
- Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç (zarar)	21	(0,2613)	(0,3382)
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU			
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	14	2.206.660	(237.298)
- Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	20	(661.997)	71.190
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.544.663	(166.108)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(74.731.893)	(87.766.623)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
- Kontrol gücü olmayan paylar		(4.803.002)	(6.436.022)
- Ana ortaklık payları		(69.928.891)	(81.330.601)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

1 OCAK- 31 MART 2026, 1 OCAK- 31 MART 2025 TARİHLİ KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Kârlar		Ana Ortaklık Payları	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
						Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	Geçmiş Yıl Kârları / Zararları (-)			
1 Ocak 2025 bakiyesi	16	240.000.000	533.441.960	-	(956.645)	572.950.641	(159.001.492)	1.186.434.464	742.336.092	1.928.770.556
Transferler		-	-	-		(159.001.492)	159.001.492	-	-	-
Toplam diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(166.108)	-	(81.164.493)	(81.330.601)	(6.436.022)	(87.766.623)
-Dönem karı (zararı)		-	-	-	-	-	(81.164.493)	(81.164.493)	(6.436.022)	(87.600.515)
-Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	(166.108)	-	-	(166.108)	-	(166.108)
31 Mart 2025 bakiyesi	16	240.000.000	533.441.960	-	(1.122.753)	413.949.149	(81.164.493)	1.105.103.863	735.900.070	1.841.003.933
1 Ocak 2026 bakiyesi	16	240.000.000	533.441.960	-	(645.796)	413.949.149	(169.422.860)	1.017.322.453	752.636.628	1.769.959.081
Sermaye Arttırımı		90.000.000	-	956.733.117	-	-	-	1.046.733.117	-	1.046.733.117
Transferler		-	-	-	-	(169.422.860)	169.422.860	-	-	-
Toplam diğer kapsamlı gelir		-	-	-	1.544.663	-	(71.473.554)	(69.928.891)	(4.803.002)	(74.731.893)
-Dönem karı (zararı)		-	-	-	-	-	(71.473.554)	(71.473.554)	(4.803.002)	(76.276.556)
-Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	1.544.663	-	-	1.544.663	-	1.544.663
31 Mart 2026 bakiyesi	16	330.000.000	533.441.960	956.733.117	898.867	244.526.289	(71.473.554)	1.994.126.679	747.833.626	2.741.960.305

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

1 OCAK- 31 MART 2026, 1 OCAK- 31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2025
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(694.299.994)	(62.611.729)
Dönem Karı (Zararı)		(76.276.556)	(87.600.515)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		53.180.211	(31.657.661)
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9,10,11	4.359.954	3.105.442
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		4.965.482	239.312
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	4.626.180	239.312
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	13	339.302	-
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		37.520.801	21.023.743
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		6.333.974	(56.026.158)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(671.203.503)	56.650.928
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	4	(700.747.840)	5.359.251
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		12.829.049	50.151.822
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	25	8.819	(131.128)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	12.820.230	50.282.950
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(12.130.575)	(1.940.922)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(12.130.575)	(1.940.922)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	8	(636.731.875)	(304.559.996)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	15	50.762.983	(4.874.433)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		133.890.150	63.155.344
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	25	83.468.912	39.063.067
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	50.421.238	24.092.277
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	2.401.956	(951.916)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(12.317.248)	6.331.334
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	25	(1.556.207)	2.429.379
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	(10.761.041)	3.901.955
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	15	481.524.893	235.834.530
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		9.315.004	8.145.914
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	16	9.315.004	8.145.914
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları (vergi öncesi)		(694.299.848)	(62.607.248)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	23	(146)	(4.481)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(13.780.153)	4.849.525
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9,10	(13.780.153)	4.849.525
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.064.595.281	67.362.276
Sermaye Avanlarından Nakit Girişleri		1.046.733.117	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		17.862.164	68.859.564
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Çıktıları		-	(1.497.288)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		356.515.134	9.600.072
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Parasal Kayıp/Kazanç Etkisi		(55.958.084)	(1.706.776)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		300.557.050	7.893.296
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	3	94.958.474	16.228.083
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	395.515.524	24.121.379

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. GRUBUN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

Genel Bilgi

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

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

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

31 Mart 2026 tarihi itibarı ile, Grup'un personel sayısı 40 kişidir. (31 Aralık 2025: 37 kişi)

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

Sermaye Yapısı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri çerçevesinde Şirket paylarının bir kısmının sermaye artırım 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.

Hissedarlar	31 Mart 20256		31 Aralık 2025	
	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)
Ramazan Taş	68.000.000	20,61%	68.000.000	28,33%
Emad Ragab	68.000.000	20,61%	68.000.000	28,33%
Cemal Süleyman	68.000.000	20,61%	68.000.000	28,34%
Ali Khalil	36.000.000	10,91%	36.000.000	15,00%
Halka Açık Kısım	90.000.000	27,27%	-	-
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.

1 Ocak – 31 Mart 2026, 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemlerine ait finansal tablolar, 11 Mayıs 2026 tarihinde onaylanmıştır.

31 Mart 2026 tarihi itibarı ile hazırlanan finansal tablolarda konsolide edilen bağlı ortaklığın bilgileri aşağıdaki gibidir:

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

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

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

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

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31 Mart 2026	3.866,74	1,00000
31 Aralık 2025	3.513,87	1,10042
31 Mart 2025	2.954,69	1,30868

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

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

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

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

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

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

2.1.2. Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal tablolar, ana ortaklık Luxera Gayrimenkul Geliştirme Yat. İnş. San. Ve Tic. A.Ş. ve bağlı ortaklıkları Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnş. A.Ş. (hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır) 31 Mart 2026 tarihinde sonra eren konsolide finansal tablolarını içermektedir. Bağlı ortaklıklar, TFRS 10 "Konsolide Finansal Tablolar" standardına göre kontrolün Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolide edilmekte ve kontrolün Grup'tan çıktığı tarihte konsolide edilen bağlı ortaklıklar arasından çıkarılmaktadır. Grup'un konsolide finansal tablolarının oluşturulmasında yatırım yapılan işletme üzerinde kontrol gücünün olup olmadığının belirlenmesinde aşağıdaki hususlar incelenmektedir:

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

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

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

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

Grup'un mevcut bağlı ortaklıklarının sermaye payındaki değişiklikler

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

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

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

2.1.4. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

2.1.5. Netleştirme

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

2.1.6. İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

2.3. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.4. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide ara dönem finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrelemeyen 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 yönetim (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.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

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

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

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

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

UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;

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

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

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

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

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'

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

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

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

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.5.1. Hâsılat

Gayrimenkul satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Hâsılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

2.5.2. Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

2.5.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

Arsalar

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

2.5.4. İlişkili taraflar

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

2.5.5. Stoklar

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

2.5.6. Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer 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 (amortisman tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kâr veya zarara kaydedilir.

2.5.7. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

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

2.5.8. Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Ticari alacaklar ve değer düşüklüğü

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Ticari borçlar

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal yükümlülükler

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

2.5.9. Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri

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

Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

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

2.5.10. Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

2.5.11. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

2.5.12. Kiralama işlemleri

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

Kiralayan durumunda Grup

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

Finansal kiralama işlemleri

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

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

Kullanım hakkı varlıkları

Kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirilmektedir (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 değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.13. Vergilendirme

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

Ertelenmiş vergi

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

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

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

Dönem câri ve ertelenmiş vergisi

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.14. Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 64.948,77 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2025: 53.919,68 TL).

Kıdem tazminatı karşılığı

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

2.5.15. Avanslar

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

2.5.16. Borçlanma maliyetleri

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.17. Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

	<u>Yıl</u>
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 amortisman tabii tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

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

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

2.5.18. Maddi olmayan duran varlıklar

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

2.5.19. Kur değişiminin etkileri

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler aşağıda açıklanmıştır.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kasa	2.219	2.536
Banka		
-Vadesiz Mevduat	107.991.204	92.870.898
-Vadeli Mevduat	287.522.101	2.085.040
Toplam	395.515.524	94.958.474

Vadesi 3 aydan kısa olan vadeli mevduatların ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026	Döviz Cinsi	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
	USD	43,00%	285.000.000	285.000.000
	TL	0,79%	44.200	2.522.101
				287.522.101

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	2.085.040
				1.894.764	2.085.040

4. FİNANSAL YATIRIMLAR**Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar**

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kira sertifikası katılım fonları	634.810.327	-
Toplam	634.810.327	-

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR**Finansal Borçlar**

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli banka kredileri	254.043.952	325.204.539
Kiralama işlemlerinden borçlar	18.783.040	16.260.963
Diğer mali borçlar	8.498.094	6.975.073
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	281.325.086	348.440.575
Kiralama işlemlerinden borçlar	7.190.800	8.024.368
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	7.190.800	8.024.368
Toplam finansal borçlar	288.515.886	356.464.943

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR (DEVAMI)**Banka Kredileri**

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmaları ağırlıklı etkin faiz oranı %8,05-%70,08 aralığındadır (31 Aralık 2025: %8,00-%77,16).

Finansal borçların banka kredi vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
1-3 ay arası	113.012.001	81.301.135
4-12 ay arası	141.031.951	243.903.404
Toplam	254.043.952	325.204.539

Finansal Kiralama Borçları

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansal kiralama borçlanmaları etkin faiz oranı %8,05-%70,08 aralığındadır (31 Aralık 2025: %9,76-%81,00).

Finansal kiralamaların vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
1-3 ay arası	4.948.745	4.065.241
4-12 ay arası	13.834.295	12.195.722
1-5 yıl arası	7.190.800	8.024.368
Toplam	25.973.840	24.285.331

Faaliyet Kiralama Borçları

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar	16.672.830	33.640.900
Alacak senetleri	34.524.875	52.705.866
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(974.061)	(5.372.680)
Şüpheli ticari alacaklar	64.252	972.660
Şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(64.252)	(972.660)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar toplamı	50.223.644	80.974.086
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 22)	103.093	111.911
Toplam kısa vadeli ticari alacaklar	50.326.737	81.085.997

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)

Ticari alacakların ortalama vadesi 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 60 gündür. (31 Aralık 2025: 60 gün)

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Dönem başı bakiye	972.660	874.248
Dönem içerisinde ayrılan karşılık	(819.645)	304.728
Parasal kayıp kazanç	(88.763)	(206.316)
Dönem sonu bakiye	64.252	972.660

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	110.774.593	77.852.372
Borç senetleri	22.773.083	43.269.437
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(9.558.692)	(8.336.781)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	123.988.984	112.785.028
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 22)	83.468.912	-
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	207.457.896	112.785.028

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	4.495.642	75.128
Diğer çeşitli alacaklar	12.761.158	8.840.093
Şüpheli diğer alacaklar	-	21.420.331
Şüpheli diğer alacak karşılıkları	-	(21.420.331)
Toplam kısa vadeli diğer alacaklar	17.256.800	8.915.221

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Dönem başı bakiye	21.420.331	18.011.605
Parasal kayıp kazanç	(21.420.331)	3.408.726
Dönem sonu bakiye	-	21.420.331

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)**Uzun Vadeli Diğer Alacaklar**

İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	1.312.281	1.006.343
Toplam uzun vadeli diğer alacaklar	1.312.281	1.006.343

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	12.533.752	34.590.468
Diğer borçlar	27.381	14.162
Toplam kısa vadeli diğer borçlar	12.561.133	34.604.630

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli diğer borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan depozito ve teminatlar	293.321	57.221
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar toplamı	293.321	57.221
İlişkili taraflara diğer borçlar toplamı (Dipnot 25)	15.496.658	17.052.866
Toplam uzun vadeli diğer borçlar	15.789.979	17.110.087

8. STOKLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Stoklar		
Tamamlanan projeler	440.081.275	457.972.347
Yapım aşamasındaki projeler	3.650.044.844	-
Toplam kısa vadeli stoklar	4.090.126.119	457.972.347
Uzun Vadeli Stoklar		
Yapım aşamasındaki projeler	184.585.939	3.235.815.779
Geliştirilmekte olan projeler ve arsalar	337.834.921	282.026.978
Toplam uzun vadeli stoklar	522.420.860	3.517.842.757
Toplam	4.612.546.979	3.975.815.104

31 Mart 2026 tarihi itibarı ile stoklar üzerinde 33.559.000 USD inşaat sigortası bulunmaktadır.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. STOKLAR (DEVAMI)

Kısa vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>Tamamlanan projeler</u>		
Luxera Nevbahar 1	78.092.743	78.092.743
Luxera Meydan	40.029.785	40.029.785
Luxera Bahçeport	321.958.747	339.849.819
<u>Yapım aşamasındaki projeler</u>		
Luxera Towers	2.854.758.565	-
Luxera Nevbahar 2	795.286.279	-
Toplam	4.090.126.119	457.972.347

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 değerlendirme raporunda 80.924.800 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 31 Mart 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 89.051.434 TL olarak raporlanmıştır.

Luxera Nevbahar 1

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1906 Ada 3 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 98 adet daireden 84 adedi alıcılara teslim edilmiş olup, kalan 10 adedi stoklarda izlenmeye devam etmektedir. Proje büyük ölçüde tamamlanmış olduğundan 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla "Tamamlanan projeler" olarak gösterilmiştir. 31 Aralık 2025 değerlendirme raporunda 81.300.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 31 Mart 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 89.464.312 TL olarak raporlanmıştır.

Luxera Bahçeport

İstanbul İli Arnavutköy İlçesi Bolluca Mahallesi 7'60 Ada 13 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 62 adet daire ve 21 adet dükkân bulunmaktadır. Projede Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda 448.500.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 31 Mart 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 493.539.286 TL olarak raporlanmıştır.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. STOKLAR (DEVAMI)

Uzun vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>Yapım Aşamasındaki Projeler</u>		
Luxera Towers	-	2.433.410.704
Luxera Nevbahar 2	-	646.549.435
Luxera Nevbahar 3	6.605.969	3.146.263
Luxera Nevbahar 4	89.099.704	73.309.759
Topkapı	64.868.156	71.382.348
Sultanbeyli	24.012.110	8.017.270
<u>Geliştirilmekte Olan Projeler ve Arsalar</u>		
Başakşehir Arsaları	337.834.921	282.026.978
<u>Toplam Uzun Vadeli Stoklar</u>	522.420.860	3.517.842.757

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 değerlendirme raporunda 2.467.900.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 31 Mart 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 2.715.731.557 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 değerlendirme raporunda 802.700.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 31 Mart 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 883.308.773 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 değerlendirme raporunda 945.900.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 31 Mart 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 1.040.889.209 TL olarak raporlanmıştır.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 değerlendirme raporunda 77.600.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 31 Mart 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 85.392.750 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 değerlendirme raporunda 364.475.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 31 Mart 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 401.076.324 TL olarak raporlanmıştır.

Başakşehir Arsaları

Şirket İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1875 Ada 3 ve 5 No'lu Parseller, 1922 Ada 1 parsel ve 1953 Ada 1 parselde muhtelif oranlarda hisse sahibidir. Söz konusu arsa hisselerinin 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda 422.750.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 31 Mart 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 465.203.418 TL olarak raporlanmıştır.

Luxera Sultanbeyli

Şirket İstanbul İli Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 Ada 32 Nolu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesi planlanan projede ilgili sözleşme uyarınca inşa edilecek yapıların %65'i Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda 595.100.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 31 Mart 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 654.861.157 TL olarak raporlanmıştır.

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

	1 Ocak 2026	Değerleme Farkı	31 Mart 2026
Arsalar	1.867.416.205	-	1.867.416.205
Toplam	1.867.416.205	-	1.867.416.205

	1 Ocak 2025	Değerleme Farkı	31 Aralık 2025
Arsalar	1.794.698.568	72.717.637	1.867.416.205
Toplam	1.794.698.568	72.717.637	1.867.416.205

Gerçeğe uygun değer tahmini

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

- Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

Nev'i	Açıklama	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Arsa	Arnavutköy Arsa (*)	1.867.416.205	1.867.416.205
Toplam		1.867.416.205	1.867.416.205

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

(*) Arnavutköy Arsa

İstanbul İli Arnavutköy İlçesi Taşoluk Mahallesi 6656 Ada1 Parselde bulunan, Proje amaçlı tutulan arsanın Pazar değerinin tespiti amacıyla Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2025 tarihli değerlendirme raporunda gerçeğe uygun değeri 1.697.000.000 TL olduğu tespit edilmiştir. Bu değer 31 Mart 2026 tarihinde satın alma gücü esasına 1.867.416.205 TL olarak raporlanmıştır.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2026
Taşıtlar	17.864.650	4.398.733	(1.941.216)	20.322.167
Demirbaşlar	29.319.669	993.838	-	30.313.507
Özel maliyetler	31.604.790	6.523.439	(359.030)	37.769.199
Diğer sabit kıymetler	3.515.578	-	-	3.515.578
Toplam	82.304.687	11.916.010	(2.300.246)	91.920.451

Birikmiş Amortisman (-)

Taşıtlar	3.503.283	1.008.829	(533.264)	3.978.848
Demirbaşlar	11.926.101	946.101	-	12.872.202
Özel maliyetler	1.507.671	823.648	(15.415)	2.315.904
Diğer sabit kıymetler	1.172.099	193.423	-	1.365.522
Toplam	18.109.154	2.972.001	(548.679)	20.532.476

Net Defter Değeri**64.195.533****71.387.975**

Maliyet	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Taşıtlar	16.674.909	9.317.533	(8.127.792)	17.864.650
Demirbaşlar	24.861.983	4.457.686	-	29.319.669
Özel maliyetler	1.740.905	30.108.041	(244.156)	31.604.790
Diğer sabit kıymetler	1.382.971	2.132.607	-	3.515.578
Toplam	44.660.768	46.015.867	(8.371.948)	82.304.687

Birikmiş Amortisman (-)

Taşıtlar	2.193.549	2.654.667	(1.344.933)	3.503.283
Demirbaşlar	8.818.589	3.107.512	-	11.926.101
Özel maliyetler	732.096	781.908	(6.333)	1.507.671
Diğer sabit kıymetler	731.532	440.567	-	1.172.099
Toplam	12.475.766	6.984.654	(1.351.266)	18.109.154

Net Defter Değeri**32.185.002****64.195.533**

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2026
Haklar	2.620.855	303.542	-	2.924.397
Diğer	1.735.489	-	-	1.735.489
Toplam	4.356.344	303.542	-	4.659.886

Birikmiş Amortisman (-)

Haklar	1.717.623	95.668	-	1.813.291
Diğer	1.581.960	-	-	1.581.960
Toplam	3.299.583	95.668	-	3.395.251

Net Defter Değeri	1.056.761			1.264.635
--------------------------	------------------	--	--	------------------

Maliyet	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Haklar	1.926.554	694.301	-	2.620.855
Diğer	1.406.364	329.125	-	1.735.489
Toplam	3.332.918	1.023.426	-	4.356.344

Birikmiş Amortisman (-)

Haklar	1.231.676	485.947	-	1.717.623
Diğer	1.252.834	329.126	-	1.581.960
Toplam	2.484.510	815.073	-	3.299.583

Net Defter Değeri	848.408			1.056.761
--------------------------	----------------	--	--	------------------

12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Maliyet	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2026
Binalar	6.858.988	3.039.725	-	9.898.713
Taşıtlar	7.700.432	406.321	(2.047.085)	6.059.668
Toplam	14.559.420	3.446.046	(2.047.085)	15.958.381

Birikmiş Amortisman (-)

Binalar	4.384.919	320.394	-	4.705.313
Taşıtlar	5.714.624	971.891	(2.008.873)	4.677.642
Toplam	10.099.543	1.292.285	(2.008.873)	9.382.955

Net Defter Değeri	4.459.877			6.575.426
--------------------------	------------------	--	--	------------------

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI (DEVAMI)

Maliyet	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Binalar	6.858.988	-	-	6.858.988
Taşıtlar	13.643.232	3.604.831	(9.547.631)	7.700.432
Toplam	20.502.220	3.604.831	(9.547.631)	14.559.420
Birikmiş Amortisman (-)				
Binalar	3.365.868	1.019.051	-	4.384.919
Taşıtlar	10.285.843	4.869.848	(9.441.067)	5.714.624
Toplam	13.651.711	5.888.899	(9.441.067)	10.099.543
Net Defter Değeri	6.850.509			4.459.877

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli borç karşılıkları:	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dava karşılıkları (*)	1.929.628	2.123.405
Toplam	1.929.628	2.123.405

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

Dava Karşılıkları	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Dönem başı karşılık	2.123.405	2.639.320
Dönem içerisinde ayrılan / iptal edilen karşılık	-	107.000
Parasal kayıp / (kazanç)	(193.777)	(622.915)
Dönem sonu karşılık	1.929.628	2.123.405

Verilen Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen teminat mektupları	159.355.760	128.983.505
Verilen teminat senetleri	204.000.000	224.486.097
Verilen ipotekler	276.180.000	333.213.296
Toplam	639.535.760	686.682.898

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	639.535.760	686.682.898
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	639.535.760	686.682.898

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Personele borçlar	4.222.905	2.241.117
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.221.479	801.311
Toplam	5.444.384	3.042.428

Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılıkları**İzin Karşılığı**

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kullanılmayan izin hakları	814.867	556.748
Toplam	814.867	556.748

Dönem içindeki kullanılmayan izin karşılığının hareketleri aşağıda açıklanmıştır.

İzin Karşılıkları	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
1 Ocak bakiyesi	556.748	327.336
Dönem içerisindeki artış (azalış)	308.927	306.667
Parasal kayıp / (kazanç)	(50.808)	(77.255)
Dönem sonu bakiyesi	814.867	556.748

Kıdem Tazminatı Karşılığı

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	3.144.821	592.709
Toplam	3.144.821	592.709

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 64.948,77 TL ile sınırlandırılmıştır. (31 Aralık 2025: 53.919,68 TL).

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (DEVAMI)

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- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
1 Ocak itibarıyla karşılık	592.709	1.167.352
Hizmet maliyeti	434.112	232.261
Faiz maliyeti	26.504	16.198
Ödemeler	(61.076)	(103.521)
Aktüeryal kayıp / kazanç	(2.206.660)	(444.071)
Parasal kayıp / (kazanç)	4.359.232	(275.510)
Toplam	3.144.821	592.709

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen sipariş avansları	48.778.664	40.093.493
Gelecek aylara ait giderler	9.397.360	241.683
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	58.176.024	40.335.176
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Dipnot 22)	-	68.603.831
Toplam kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	58.176.024	108.939.007

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (DEVAMI)

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan sipariş avansları (*)	4.015.720.935	68.374.282
Toplam	4.015.720.935	68.374.282
İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler (Dipnot 22)	-	3.277.260
Toplam kısa vadeli ertelenmiş gelirler	4.015.720.935	71.651.542
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan sipariş avansları (*)	260.639.443	3.723.183.944
Toplam uzun vadeli ertelenmiş gelirler	260.639.443	3.723.183.944

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

Kısa vadeli alınan sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Luxera Bahçeport Projesi için alınan avanslar	3.575.360	3.838.542
Luxera Towers Projesi için alınan avanslar	3.389.033.221	-
Nevbahar 2 Projesi için alınan avanslar	577.182.929	-
Alınan diğer avanslar	45.929.425	67.813.000
Toplam	4.015.720.935	71.651.542

Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Luxera Towers Projesi için alınan avanslar	-	3.158.288.566
Nevbahar 2 Projesi için alınan avanslar	-	485.457.564
Topkapı Projesi için alınan avanslar	260.639.443	79.437.814
Toplam	260.639.443	3.723.183.944

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**Ödenmiş Sermaye**

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

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri çerçevesinde Şirket paylarının bir kısmının sermaye artırımını 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.

Hissedarlar	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)
Ramazan Taş	68.000.000	20,61%	68.000.000	28,33%
Emad Ragab	68.000.000	20,61%	68.000.000	28,33%
Cemal Süleyman	68.000.000	20,61%	68.000.000	28,34%
Ali Khalil	36.000.000	10,91%	36.000.000	15,00%
Halka Açık Kısım	90.000.000	27,27%	-	-
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	31.Mar.26	31.Ara.25
Paylara ilişkin ihraç primleri	956.733.117	-
Toplam	956.733.117	-

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

Birikmiş Kârlar / (Zararlar) ile Dönem Net Kârı Zararı

Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Geçmiş yıllar kârları/zararları	244.526.289	413.949.149
Toplam	244.526.289	413.949.149

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	898.867	(645.796)
Toplam	898.867	(645.796)

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

17. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Satış gelirleri		
-Luxera Nevbahar 1 satışları	20.007.128	25.903.280
Net satışlar	20.007.128	25.903.280
Satışların maliyeti		
-Meydan maliyetleri	-	(20.041.326)
-Luxera Nevbahar 1 maliyetleri	(17.687.878)	-
Satışların maliyeti	(17.687.878)	(20.041.326)
Brüt kâr	2.319.250	5.861.954

18. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Yatırım Faaliyetlerden Gelirler		
Menkul kıymet satış geliri	25.274.110	551.714
Toplam	25.274.110	551.714

19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Finansman Gelirleri		
Kur farkı gelirleri	11.577.127	2.264.430
Faiz gelirleri	564.074	33.945
Toplam	12.141.201	2.298.375

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Finansman Giderleri (-)		
Kredi faiz giderleri	16.755.390	73.611.305
Kur farkı giderleri	8.834.961	4.895.491
Faaliyet kiralaması faiz giderleri	653.115	497.250
Toplam	26.243.466	79.004.046

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 muhasebeleşirmektedir.

Şirket, önceki ara dönemlerde Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre gelirleri kurumlar vergisinden istisna olduğundan ertelenen vergi hesaplaması yapmamıştır. Ancak vergi mevzuatında yaşanan ve yukarıda detayları belirtilen değişiklikler sonrasında Şirket, cari dönemde ertelenen vergi hesaplamasını gerçekleştirerek finansal tablolarında kayda almıştır. Bu hesaplamada kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 31 Aralık 2026 dönemi ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kar veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/ (gideri) kalemi altında raporlanacaktır.

31 Mart 2026, 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait konsolide gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

Câri vergi yükümlülüğü	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(69.038.551)	(33.440.003)
Vergi gideri	(69.038.551)	(33.440.003)

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

Ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
Ertelenmiş gelirler ilgili yapılan düzeltmeler	1.152.618.517	345.785.555	882.672.621	264.801.786
Kıdem tazminatı karşılığı	3.144.821	937.062	592.709	170.788
Dava karşılıkları	1.929.628	578.888	2.123.405	637.021
Kredi etkin faiz düzeltmesi	1.561.414	468.425	4.217.875	1.265.362
İzin karşılığı	814.867	244.460	556.748	167.024
Şüpheli alacak karşılığı	64.252	19.276	972.660	291.798
Ertelenmiş finansman geliri/gideri	(8.584.631)	(2.575.361)	(2.964.101)	(889.199)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki fark	(19.625.216)	(5.887.565)	(14.356.135)	(4.306.841)
Stok maliyet düzeltmeleri	(1.839.177.361)	(334.003.120)	(777.810.502)	(233.343.150)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki fark	(1.452.322.829)	(363.080.707)	(1.410.639.092)	(352.659.774)
Diğer	240.709.786	13.759.506	58.774.680	17.632.405
Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	(1.918.866.752)	(343.753.581)	(1.255.859.132)	(306.232.780)

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Ertelenmiş vergi dönem farkı	(69.700.548)	(33.368.813)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıplarından mahsup edilen tutar	661.997	(71.190)
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(69.038.551)	(33.440.003)

21. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Net dönem kârı / zararı	(76.276.556)	(87.600.515)
Hisse adedi	273.545.455	240.000.000
Hisse başına kâr / zarar	(0,2613)	(0,3382)

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 Taraplardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Arnavutköy Mağazacılık Yatırım Tic. A.Ş.	103.093	111.911
Toplam	103.093	111.911

İlişkili Taraplara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Luxera İnşaat San Ticaret A.Ş.	83.468.912	-
Toplam	83.468.912	-

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

İlişkili Taraplara Uzun Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Cemal Süleyman	6.289.506	6.921.111
Ramazan Taş	5.825.765	6.410.800
Ali Khalil	1.019.437	1.121.811
Emad Ragab	2.361.950	2.599.144
Toplam	15.496.658	17.052.866

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Emad Ragab	-	1.648.751
Cemal Süleyman	-	1.444.176
Ramazan Taş	-	184.333
Toplam	-	3.277.260

İlişkili Taraplara Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Luxera İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	68.603.831
Toplam	-	68.603.831

İlişkili Taraplara Yapılan Satışlar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır)

İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar

Luxera İnşaat San Ticaret A.Ş. firmasından 1 Ocak – 31 Mart 2026 döneminde 167.000.000 TL tutarında Bahçeport, Nevbahar 1, Nevbahar 2 ve Güneşli Towers projeleri kapsamında müteahhitlik hizmeti alınmıştır. (1 Ocak – 31 Aralık 2025: 873.411.906 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 1.531.124 TL'dir. (31 Aralık 2025: 2.448.637 TL)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Tanımlamaları:

a) Genel

Grup, finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski
- Operasyonel risk

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

b) Kredi riski

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

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

c) Piyasa riski

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

Döviz kur riski

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

d) Likidite riski

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

e) Operasyonel risk

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

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

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

Sermaye yönetimi

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

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

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Finansal borçlar	288.515.886	356.464.943
Eksi: nakit ve nakit benzerleri (-)	(395.515.524)	(94.958.474)
Net finansal borç	(106.999.638)	261.506.469
Toplam özsermaye	2.741.960.305	1.769.959.081
Kullanılan sermaye	2.634.960.667	2.031.465.550
Net finansal borç / kullanılan sermaye oranı	(0,0406)	0,1287

23.1. Kredi riski açıklamaları

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat
31 Mart 2026				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	103.093	50.223.644	18.569.081	395.513.305
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	103.093	50.223.644	18.569.081	395.513.305
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	-	64.252	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(64.252)	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2025	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	111.911	80.974.086	9.921.564	94.955.936
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	111.911	80.974.086	9.921.564	94.955.936
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	-	972.660	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(972.660)	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

23.2. Likidite riski açıklamaları

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

31 Mart 2026	Defter değeri	Sözleşme	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler		uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)			
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Banka kredileri	254.043.952	254.043.952	113.012.001	73.101.561	67.930.390
Ticari borçlar	207.457.896	217.016.588	217.016.588	-	-
-İlişkili taraflara ticari borçlar	83.468.912	83.468.912	83.468.912	-	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	123.988.984	133.547.676	133.547.676	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	9.404.072	9.404.072	6.259.251	-	3.144.821
Diğer borçlar	28.351.112	28.351.112	12.854.454	-	15.496.658
-İlişkili taraflara diğer borçlar	15.496.658	15.496.658	-	-	15.496.658
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	12.854.454	12.854.454	12.854.454	-	-

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2025 Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Banka kredileri	325.204.539	325.204.539	171.815.440	86.462.962	66.926.137
Ticari borçlar	112.785.028	121.121.809	121.121.809	-	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	112.785.028	121.121.809	121.121.809	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	4.191.885	4.191.885	3.599.176	-	592.709
Diğer borçlar	51.714.717	51.714.717	34.604.630	-	17.110.087
-İlişkili taraflara diğer borçlar	17.052.866	17.052.866	-	-	17.052.866
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	34.661.851	34.661.851	34.604.630	-	57.221

23.3. Piyasa riski açıklamaları**a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analiz**

	31 Mart 2026		
	TL Karşılığı	ABD doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	15.983.761	14.525.119	325.996
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	15.983.761	14.525.119	325.996
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	12.712.758	11.552.620	174.059
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	12.712.758	11.552.620	174.059
9. Toplam Varlıklar (4+8)		26.077.739	500.055
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	(331.115.870)	(300.898.980)	(4.786.973)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(4.197.214)	(3.814.186)	(89.021)
12'b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	(335.313.084)	(304.713.166)	(4.875.994)
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	(8.858.979)	(8.050.528)	(872)
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(8.515.543)	(7.738.434)	(85.038)
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	(17.374.522)	(15.788.962)	(85.910)
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(352.687.606)	(320.502.128)	(4.961.904)
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	(323.991.087)	(294.424.389)	(4.461.849)

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	Endekslenmiş TL Karşılığı	31 Aralık 2025		
		TL Karşılığı	ABD doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	15.983.761	14.525.119	325.996	11.089
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	15.983.761	14.525.119	325.996	11.089
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	12.712.758	11.552.620	174.059	81.433
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	12.712.758	11.552.620	174.059	81.433
9. Toplam Varlıklar (4+8)	28.696.519	26.077.739	500.055	91.522
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	(331.115.870)	(300.898.980)	(4.786.973)	(1.905.062)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(4.197.214)	(3.814.186)	(89.021)	-
12'b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	(335.313.084)	(304.713.166)	(4.875.994)	(1.905.062)
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	(8.858.979)	(8.050.528)	(872)	(159.352)
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(8.515.543)	(7.738.434)	(85.038)	(81.433)
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	(17.374.522)	(15.788.962)	(85.910)	(240.785)
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(352.687.606)	(320.502.128)	(4.961.904)	(2.145.847)
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	(323.991.087)	(294.424.389)	(4.461.849)	(2.053.325)

b) Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

	31 Mart 2026	
	Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(7.961.867)	7.961.867
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(7.961.867)	7.961.867
4-Avro net varlık / yükümlülük	(4.559.083)	4.559.083
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	(4.559.083)	4.559.083
Toplam (3+6)	(12.520.950)	12.520.950

	31 Mart 2025	
	Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(20.999.087)	20.999.087
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(20.999.087)	20.999.087
4-Avro net varlık / yükümlülük	(11.400.022)	11.400.022
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	(11.400.022)	11.400.022
Toplam (3+6)	(32.399.109)	32.399.109

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Faiz Pozisyonu Tablosu		
Sabit Faizli Araçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	287.522.101	2.085.040
Değişken Faizli Araçlar		
Banka kredileri	254.043.952	325.204.539

24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.