

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

**ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN
SINIRLI DENETİM RAPORU**

**Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Yönetim Kurulu'na**

Giriş

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte “Grup” olarak anılacaktır.) 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait konsolide kâr veya zarar ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı 'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı denetimin kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin 6 Aylık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi" ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim kuruluşunun, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, Grup'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı 'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

19 Ağustos 2026, İstanbul

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

Veysel EKMEN
Sorumlu Denetçi, SMMM

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	31
11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	32
12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	33
13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	33
14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR.....	34
15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	36
16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	37
17. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	38
18. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-).....	38
19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-).....	39
20. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ DAHİL)	39
21. PAY BAŞINA KAZANÇ.....	40
22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	41
23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	42
24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	48

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Not	Sınırlı Denetimden Geçmiş Câri Dönem 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar		6.574.287.281	1.008.419.225
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	370.444.550	101.618.293
Finansal Yatırımlar	4	636.343.691	-
Ticari Alacaklar		105.273.504	86.772.884
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	22	163.027	119.761
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	105.110.477	86.653.123
Diğer Alacaklar	7	12.427.144	9.540.481
Stoklar	8	4.651.077.943	490.091.786
Peşin Ödenmiş Giderler		488.379.315	116.579.337
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	22	126.086.461	73.415.294
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	362.292.854	43.164.043
Câri Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		135.683	10.567
Diğer Dönen Varlıklar		310.205.451	203.805.877
Duran Varlıklar		2.871.668.036	5.838.627.078
Diğer Alacaklar	7	1.816.735	1.076.921
Stoklar	8	756.712.963	3.764.563.193
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.998.385.600	1.998.385.600
Maddi Duran Varlıklar	10	106.006.289	68.697.823
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	7.124.851	4.772.666
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	1.621.598	1.130.875
TOPLAM VARLIKLAR		9.445.955.317	6.847.046.303

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

KAYNAKLAR	Not	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.388.075.138	613.405.478
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	428.112.090	372.878.111
Ticari Borçlar		390.456.839	120.695.095
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	22	4.872.552	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	385.584.287	120.695.095
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	8.266.809	3.255.806
Diğer Borçlar	7	20.453.427	37.031.591
Ertelenmiş Gelirler		4.537.802.114	76.676.752
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	22	-	3.507.108
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	15	4.537.802.114	73.169.644
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.983.859	2.868.123
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	1.054.231	595.795
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	1.929.628	2.272.328
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.178.169.738	4.339.547.409
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	5.895.988	8.587.149
Diğer Borçlar		20.358.832	18.310.086
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	22	19.253.953	18.248.851
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	1.104.879	61.235
Ertelenmiş Gelirler	15	724.687.148	3.984.305.782
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.663.071	634.278
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	3.663.071	634.278
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20	423.564.699	327.710.114
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		6.566.244.876	4.952.952.887
ÖZKAYNAKLAR		2.879.710.441	1.894.093.416
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.082.838.830	1.088.671.360
Ödenmiş Sermaye	16	330.000.000	240.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		593.998.610	587.686.550
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		956.733.117	-
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(2.114.306)	(691.088)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	(2.114.306)	(691.088)
Geçmiş Yıllar Kârları veya Zararları	16	261.675.898	442.981.062
Net Dönem Kârı veya Zararı		(57.454.489)	(181.305.164)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		796.871.611	805.422.056
TOPLAM KAYNAKLAR		9.445.955.317	6.847.046.303

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş**1 OCAK-30 HAZİRAN 2026, 1 OCAK- 30 HAZİRAN 2025, 1 NİSAN-30 HAZİRAN 2026, 1 NİSAN- 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

Kâr veya Zarar Tablosu	Not	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hâsılat	17	46.305.229	94.475.158	24.894.921	66.755.177
Satışların maliyeti	17	(36.036.549)	(70.208.079)	(17.108.149)	(48.761.174)
BRÜT KÂR (ZARAR)		10.268.680	24.267.079	7.786.772	17.994.003
Pazarlama giderleri (-)		(52.169.015)	(17.934.222)	(16.602.213)	(9.287.031)
Genel yönetim giderleri (-)		(48.197.288)	(10.139.494)	(14.742.357)	(6.457.277)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		49.853.089	29.085.481	36.867.817	13.771.586
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(10.064.301)	(137.589.110)	(7.569.384)	(86.872.755)
ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)		(50.308.835)	(112.310.266)	5.740.635	(70.851.474)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler	18	126.665.096	49.848.798	99.618.411	49.258.390
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KÂRI (ZARARI)		76.356.261	(62.461.468)	105.359.046	(21.593.084)
Finansman gelirleri	19	21.790.897	1.807.868	8.798.185	(651.701)
Finansman giderleri (-)	19	(94.099.765)	(151.183.517)	(66.015.739)	(66.638.600)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		83.322.949	74.075.715	46.961.173	9.080.989
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI (ZARARI)		87.370.342	(137.761.402)	95.102.665	(79.802.396)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		(153.375.276)	(25.398.566)	(79.490.781)	10.386.719
- Dönem vergi (gideri) geliri	20	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri) geliri	20	(153.375.276)	(25.398.566)	(79.490.781)	10.386.719
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI (ZARARI)		(66.004.934)	(163.159.968)	15.611.884	(69.415.677)
DÖNEM KÂRI (ZARARI)		(66.004.934)	(163.159.968)	15.611.884	(69.415.677)
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
- Kontrol gücü olmayan paylar		(8.550.445)	16.040.927	(3.410.588)	22.928.335
- Ana ortaklık payları		(57.454.489)	(179.200.895)	19.022.472	(92.344.012)
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
- Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç (zarar)	21	(0,21)	(0,75)	(0,08)	(0,38)
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU					
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	14	(2.033.169)	(498.494)	(4.394.591)	(244.554)
-Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	20	609.951	149.548	1.318.378	73.366
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(1.423.218)	(348.946)	(3.076.213)	(171.188)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(67.428.152)	(163.508.914)	12.535.671	(69.586.865)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
- Kontrol gücü olmayan paylar		(8.550.445)	16.040.927	(3.410.589)	22.928.335
- Ana ortaklık payları		(58.877.707)	(179.549.842)	15.946.260	(92.515.199)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ

1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026, 1 OCAK- 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 (-)	Dönem Net Kârı / Zararı (-)			
1 Ocak 2025 bakiyesi	16	240.000.000	587.686.550	-	(1.023.739)	613.133.966	(170.152.904)	1.269.643.873	794.399.108	2.064.042.981
Transferler		-	-	-	-	(170.152.904)	170.152.904	-	-	-
Toplam diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(348.946)	-	(179.200.895)	(179.549.841)	16.040.927	(163.508.914)
-Dönem karı (zararı)		-	-	-	-	-	(179.200.895)	(179.200.895)	16.040.927	(163.159.968)
-Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	(348.946)	-	-	(348.946)	-	(348.946)
30 Haziran 2025 bakiyesi	16	240.000.000	587.686.550	-	(1.372.685)	442.981.062	(179.200.895)	1.090.094.032	810.440.035	1.900.534.067
1 Ocak 2026 bakiyesi	16	240.000.000	587.686.550	-	(691.088)	442.981.062	(181.305.164)	1.088.671.360	805.422.056	1.894.093.416
Sermaye Arttırımı		90.000.000	6.312.060	956.733.117	-	-	-	1.053.045.177	-	1.053.045.177
Transferler		-	-	-	-	(181.305.164)	181.305.164	-	-	-
Toplam diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(1.423.218)	-	(57.454.489)	(58.877.707)	(8.550.445)	(67.428.152)
-Dönem karı (zararı)		-	-	-	-	-	(57.454.489)	(57.454.489)	(8.550.445)	(66.004.934)
-Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	(1.423.218)	-	-	(1.423.218)	-	(1.423.218)
30 Haziran 2026 bakiyesi	16	330.000.000	593.998.610	956.733.117	(2.114.306)	261.675.898	(57.454.489)	2.082.838.830	796.871.611	2.879.710.441

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ****1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026, 1 OCAK- 30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	Not	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(814.359.664)	129.807.883
Dönem Karı (Zararı)		(66.004.934)	(163.159.968)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		88.191.460	(125.768.183)
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9,10,11	15.459.531	3.134.933
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		2.249.525	589.656
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	2.249.525	454.964
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	13	-	134.692
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-	(43.124.649)
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		95.854.585	4.585.870
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		(25.372.181)	(90.953.993)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(836.421.074)	418.740.234
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	4	(669.229.145)	5.540.872
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(33.219.620)	93.673.752
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	22	(43.266)	(134.355)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(33.176.354)	93.808.107
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(5.497.898)	648.456
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(5.497.898)	648.456
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	8	(1.153.135.927)	(592.999.682)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	15	(371.799.978)	(32.210.095)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		302.845.959	126.720.748
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	22	4.872.552	102.731.658
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	297.973.407	23.989.090
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	5.011.003	6.759
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(6.502.622)	1.811.100
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	22	1.005.102	(3.681.719)
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	(7.507.724)	5.492.819
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	15	1.201.506.728	803.825.006
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(106.399.574)	11.723.318
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(106.399.574)	11.723.318
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları (vergi öncesi)		(814.234.548)	129.812.083
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	20	(125.116)	(4.200)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(55.610.905)	6.550.228
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10,11	(55.610.905)	6.550.228
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.168.806.954	23.643.922
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	16	1.053.045.177	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		111.247.703	28.742.112
-Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Girişleri	5	111.247.703	28.742.112
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		4.514.074	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-	(5.098.190)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		298.836.385	160.002.033
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Parasal Kayıp/Kazanç Etkisi		(30.010.128)	(9.887.128)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		268.826.257	150.114.905
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	3	101.618.293	17.366.223
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	370.444.550	167.481.128

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 oluşmuştur.

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 kiralamalarını yapmaktadır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarı ile, Grup'un personel sayısı 68 kişidir. (31 Aralık 2025: 37 kişi)

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

Sermaye Yapısı

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

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

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

30 Haziran 2026 hesap dönemine ait finansal tablolar, 19 Ağustos 2026 tarihinde onaylanmıştır.

30 Haziran 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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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, 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli bireysel finansal tablolarını da 30 Haziran 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**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Haziran 2026	4.137,93	1,00000
31 Aralık 2025	3.513,87	1,17759
30 Haziran 2025	3.132,17	1,32110

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

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

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

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

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

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

2.1.2. Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal tablolar, ana ortaklık Luxera Gayrimenkul Geliştirme Yat. İnş. San. Ve Tic. A.Ş. ve bağlı ortaklıkları Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnş. A.Ş. (hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır) 30 Haziran 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**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

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

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

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

Grup'un mevcut bağlı ortaklıklarının sermaye payındaki değişiklikler

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

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

2.1.4. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

2.1.5. Netleştirme

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

2.1.6. İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. 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 itibarı ile raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi içerisinde raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.4. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı câri dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. 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

30 Haziran 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

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

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

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

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

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;

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

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

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'

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

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

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

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.5.1. Hâsılat

Gayrimenkul satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Hâsılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 gerçekleşebilir değerin 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 gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Borçlanma maliyetleri özellikli varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir.

2.5.6. Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

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

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Ticari alacaklar ve değer düşüklüğü

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Ticari borçlar

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal yükümlülükler

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

2.5.9. Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri

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

Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

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

2.5.10. Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

2.5.11. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

2.5.12. Kiralama işlemleri

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

Kiralayan durumunda Grup

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

Finansal kiralama işlemleri

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

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.13. Vergilendirme

Gelir vergisi gideri, câri vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur. Cârî vergi Cârî yıl vergi yükümlülüğü, dönem kârının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kâr veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Grup'un cârî 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, cârî vergi varlıklarıyla cârî vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cârî vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem cârî ve ertelenmiş vergisi

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.14. Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Haziran 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**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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;

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

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

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

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış kârı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve 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**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler aşağıda açıklanmıştır.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kasa	2.206	2.694
Banka	-	-
-Vadesiz Mevduat	370.442.344	99.384.327
-Vadeli Mevduat	-	2.231.272
Toplam	370.444.550	101.618.293

Vadesi 3 aydan kısa olan vadeli mevduatların ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Döviz Cinsi	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Endekslenmiş TL Karşılığı
	USD	0,79%	44.200	1.894.764	2.231.272
				1.894.764	2.231.272

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yatırım Fonları	636.343.691	-
Toplam	636.343.691	-

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

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR**Finansal Borçlar**

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Banka Kredileri	396.041.181	348.012.439
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	18.579.164	17.401.410
Diğer Mali Borçlar	13.491.745	7.464.262
Toplam Kısa Vadeli Finansal Borçlar	428.112.090	372.878.111
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5.895.988	8.587.149
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	5.895.988	8.587.149
Toplam finansal borçlar	434.008.078	381.465.260

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

Finansal borçların banka kredi vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1-3 ay arası	143.942.371	183.865.547
4-12 ay arası	129.197.568	92.526.957
1-5 yıl arası	122.901.242	71.619.935
Toplam	396.041.181	348.012.439

Finansal Kiralama Borçları

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

Finansal kiralamaların vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1-3 ay arası	5.045.723	4.613.823
4-12 ay arası	10.567.210	10.054.893
1-5 yıl arası	2.551.658	7.833.691
Toplam	18.164.591	22.502.407

Faaliyet Kiralama Borçları

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

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

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari Alacaklar	16.275.976	36.000.271
Alacak Senetleri	89.785.376	56.402.340
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(950.875)	(5.749.488)
Şüpheli Ticari Alacaklar	228.192	1.040.876
Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	(228.192)	(1.040.876)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar toplamı	105.110.477	86.653.123
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 22)	163.027	119.761
Toplam kısa vadeli ticari alacaklar	105.273.504	86.772.884

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Dönem başı bakiye	1.040.876	935.580
Dönem içerisinde ayrılan karşılık	(655.705)	326.106
Parasal kayıp kazanç	(156.979)	(220.810)
Dönem sonu bakiye	228.192	1.040.876

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	306.903.371	83.312.471
Borç senetleri	109.436.725	46.304.096
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(30.755.809)	(8.921.472)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	385.584.287	120.695.095
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 22)	4.872.552	-
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	390.456.839	120.695.095

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	68.272	80.397
Diğer çeşitli alacaklar	12.358.872	9.460.084
Şüpheli diğer alacaklar	26.993.662	22.922.625
Şüpheli diğer alacak karşılıkları	(26.993.662)	(22.922.625)
Toplam kısa vadeli diğer alacaklar	12.427.144	9.540.481

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Dönem başı bakiye	22.922.625	19.274.831
Parasal kayıp kazanç	4.071.037	3.647.794
Dönem sonu bakiye	26.993.662	22.922.625

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	1.816.735	1.076.921
Toplam uzun vadeli diğer alacaklar	1.816.735	1.076.921

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	20.430.107	37.016.436
Diğer borçlar	23.320	15.155
Toplam kısa vadeli diğer borçlar	20.453.427	37.031.591

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan Depozito ve Teminatlar	1.104.879	61.235
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar toplamı	1.104.879	61.235
İlişkili taraflara diğer borçlar toplamı (Dipnot 25)	19.253.953	18.248.851
Toplam uzun vadeli diğer borçlar	20.358.832	18.310.086

8. STOKLAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Stoklar		
Tamamlanan Projeler	475.094.280	490.091.786
Yapım Aşamasındaki Projeler	4.175.983.663	-
Toplam Kısa Vadeli Stoklar	4.651.077.943	490.091.786
Uzun Vadeli Stoklar		
Yapım Aşamasındaki Projeler	439.376.275	3.462.756.530
Geliştirilmekte Olan Projeler ve Arsalar	317.336.688	301.806.663
Toplam Uzun Vadeli Stoklar	756.712.963	3.764.563.193
Toplam Stoklar	5.407.790.906	4.254.654.979

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

8. STOKLAR (DEVAMI)

Kısa vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<u>Tamamlanan Projeler</u>		
Luxera Nevbahar 1	83.569.700	83.569.700
Luxera Meydan	42.837.235	42.837.235
Luxera Bahçeport	348.687.345	363.684.851
<u>Yapım Aşamasındaki Projeler</u>		
Luxera Towers- Güneşli	3.184.989.223	-
Nevbahar Life (2)	990.994.440	-
Toplam Kısa Vadeli Stoklar	4.651.077.943	490.091.786

Luxera Meydan

İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 3408 Ada 8 No'lu Parselde bulunan 8 adet dükkânın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 80.924.800 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Haziran 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 95.296.969 TL olarak raporlanmıştır.

Luxera Nevbahar 1

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1906 Ada 3 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 98 adet daireden 84 adedi alıcılara teslim edilmiş olup, kalan 4 adedi stoklarda izlenmeye devam etmektedir. Proje büyük ölçüde tamamlanmış olduğundan 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla "Tamamlanan projeler" olarak gösterilmiştir. 31 Aralık 2025 değerleme raporunda 81.300.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Haziran 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 95.738.803 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 22 adet daire ve 12 adet dükkân bulunmaktadır. Projede Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 441.800.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Haziran 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 484.935.292 TL olarak raporlanmıştır.

Luxera Towers

İstanbul İli Bağcılar İlçesi Bağlar Mahallesi 3206 Ada 13 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 194 adet daire ve 46 adet dükkân bulunmaktadır. Projede Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 2.467.900.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Haziran 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 2.906.196.714 TL olarak raporlanmıştır.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

8. STOKLAR (DEVAMI)

Uzun vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<u>Yapım Aşamasındaki Projeler</u>		
Luxera Towers	-	2.604.075.566
Luxera Nevbahar 2	-	691.894.543
Luxera Nevbahar 3	7.296.711	3.366.923
Luxera Nevbahar 4	98.241.061	78.451.266
Luxera Topkapı	250.400.681	76.388.679
Luxera Sulkent	83.437.822	8.579.553
<u>Geliştirilmekte Olan Projeler ve Arsalar</u>		
Luxera Nevbahar-Arnautköy	317.336.688	301.806.663
Toplam Uzun Vadeli Stoklar	756.712.963	3.764.563.193

Luxera Nevbahar Life (2)

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1914 Ada 1 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede Şirket payına düşen 82 adet daire ve 14 adet dükkân bulunmaktadır. Projede Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 802.700.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Haziran 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 945.258.763 TL olarak raporlanmıştır.

Luxera Topkapı

Şirket İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 Ada 75 Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesi planlanan projede ilgili sözleşme uyarınca inşa edilecek yapıların %50'si Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 945.900.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Haziran 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 1.113.890.948 TL olarak raporlanmıştır.

Luxera Nevbahar Cadde (3)

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Şamlar Mahallesi 130 Ada 4 ve 5 No'lu Parselde üçüncü kişilere ait arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesi planlanan projede ilgili sözleşme uyarınca inşa edilecek yapıların %54'ü Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 77.600.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Haziran 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 91.381.686 TL olarak raporlanmıştır.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

8. STOKLAR (DEVAMI)**Luxera Nevbahar Suites (4)**

Şirket İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1828 Ada 2 No'lu Parselde Şirket %19,6 oranında hissedar olup aynı zamanda diğer hissedarlar ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalamış durumdadır. Sözleşmeye konu hisseler için paylaşım oranı %50-%50 olup, sahip olduğu arsa payı da dikkate alındığında inşa edilecek yapıların toplam %59,8'i Şirket'e ait olacaktır. Şirket payına düşen hakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 364.475.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Haziran 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 429.205.417 TL olarak raporlanmıştır.

Başakşehir Arsaları

Şirket İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 1875 Ada 3 ve 5 No'lu Parseller, 1922 Ada 1 parsel ve 1953 Ada 1 parselde muhtelif oranlarda hisse sahibidir. Söz konusu arsa hisselerinin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 422.750.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Haziran 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 497.830.001 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 değerleme raporunda 595.100.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Haziran 2026 tarihinde satın alma gücü esasına 700.789.199 TL olarak raporlanmıştır.

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	1 Ocak 2026	Değerleme Farkı	30 Haziran 2026
Arsalar	1.998.385.600	-	1.998.385.600
Toplam	1.998.385.600	-	1.998.385.600

	1 Ocak 2025	Değerleme Farkı	31 Aralık 2025
Arsalar	1.920.567.984	77.817.616	1.998.385.600
Toplam	1.920.567.984	77.817.616	1.998.385.600

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.

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

- 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.

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

Nev'i	Açıklama	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Arsa	Arnavutköy Arsa (*)	1.998.385.600	1.998.385.600
Toplam		1.998.385.600	1.998.385.600

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 30 Haziran 2026 tarihinde satın alma gücü esasına 1.998.385.601 TL olarak raporlanmıştır.

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2026
Taşıtlar	19.117.570	7.379.602	(2.014.290)	24.482.882
Demirbaşlar	31.375.975	6.465.113	(65.908)	37.775.180
Özel maliyetler	33.821.361	35.912.679	(406.748)	69.327.292
Diğer sabit kıymetler	3.762.139	1.500.000	-	5.262.139
Toplam	88.077.044	51.257.394	(2.486.946)	136.847.492
Birikmiş Amortisman (-)				
Taşıtlar	3.748.982	2.314.764	(570.664)	5.493.082
Demirbaşlar	12.762.526	6.060.716	-	18.823.242
Özel maliyetler	1.613.410	1.761.186	(17.998)	3.356.598
Diğer sabit kıymetler	1.254.303	1.913.978	-	3.168.281
Toplam	19.379.221	12.050.644	(588.662)	30.841.203
Net Defter Değeri	68.697.823			106.006.289

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

Maliyet	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Taşıtlar	17.844.387	9.971.010	(8.697.827)	19.117.570
Demirbaşlar	26.605.654	4.770.321	-	31.375.975
Özel maliyetler	1.863.002	32.219.639	(261.280)	33.821.361
Diğer sabit kıymetler	1.479.964	2.282.175	-	3.762.139
Toplam	47.793.007	49.243.143	(8.959.106)	88.077.044
Birikmiş Amortisman (-)				
Taşıtlar	2.347.391	2.840.850	(1.439.259)	3.748.982
Demirbaşlar	9.437.072	3.325.454	-	12.762.526
Özel maliyetler	783.441	836.746	(6.777)	1.613.410
Diğer sabit kıymetler	782.837	471.466	-	1.254.303
Toplam	13.350.742	7.474.517	(1.446.036)	19.379.221
Net Defter Değeri	34.442.265			68.697.823

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2026
Haklar	2.804.667	720.974	-	3.525.641
Diğer	1.857.205	-	-	1.857.205
Toplam	4.661.872	720.974	-	5.382.846
Birikmiş Amortisman (-)				
Haklar	1.838.088	230.251	-	2.068.339
Diğer	1.692.909	-	-	1.692.909
Toplam	3.530.997	230.251	-	3.761.248
Net Defter Değeri	1.130.875			1.621.598

Maliyet	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Haklar	2.061.671	742.996	-	2.804.667
Diğer	1.504.998	352.207	-	1.857.205
Toplam	3.566.669	1.095.203	-	4.661.872
Birikmiş Amortisman (-)				
Haklar	1.318.059	520.029	-	1.838.088
Diğer	1.340.701	352.208	-	1.692.909
Toplam	2.658.760	872.237	-	3.530.997
Net Defter Değeri	907.909			1.130.875

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Maliyet	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2026
Binalar	7.340.035	3.785.064	-	11.125.099
Taşıtlar	8.240.494	1.767.667	(6.542.402)	3.465.759
Toplam	15.580.529	5.552.731	(6.542.402)	14.590.858

Birikmiş Amortisman (-)

Binalar	4.692.451	1.041.382	-	5.733.833
Taşıtlar	6.115.412	2.137.254	(6.520.492)	1.732.174
Toplam	10.807.863	3.178.636	(6.520.492)	7.466.007

Net Defter Değeri	4.772.666	7.124.851
--------------------------	------------------	------------------

Maliyet	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Binalar	7.340.035	-	-	7.340.035
Taşıtlar	14.600.087	3.857.652	(10.217.245)	8.240.494
Toplam	21.940.122	3.857.652	(10.217.245)	15.580.529

Birikmiş Amortisman (-)

Binalar	3.601.930	1.090.521	-	4.692.451
Taşıtlar	11.007.229	5.211.389	(10.103.206)	6.115.412
Toplam	14.609.159	6.301.910	(10.103.206)	10.807.863

Net Defter Değeri	7.330.963	4.772.666
--------------------------	------------------	------------------

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli borç karşılıkları:	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dava Karşılıkları (*)	1.929.628	2.272.328
Toplam	1.929.628	2.272.328

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

Dava Karşılıkları	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Dönem Başı karşılık	2.272.328	2.824.427
Dönem İçerisinde Ayrılan / İptal Edilen Karşılık	-	114.503
Parasal Kayıp / Kazanç	(342.700)	(666.602)
Dönem Sonu Karşılık	1.929.628	2.272.328

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

Verilen Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen teminat mektupları	234.520.760	138.029.636
Verilen teminat senetleri	204.344.155	240.230.208
Verilen ipotekler	326.730.000	356.582.882
Toplam	765.594.915	734.842.726

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	765.594.915	734.842.726
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	765.594.915	734.842.726

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Personele Borçlar	6.435.986	2.398.296
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	1.830.823	857.510
Toplam	8.266.809	3.255.806

Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılıkları**İzin Karşılığı**

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kullanılmayan İzin Hakları	1.054.231	595.795
Toplam	1.054.231	595.795

Dönem içindeki kullanılmayan izin karşılığının hareketleri aşağıda açıklanmıştır.

İzin Karşılıkları	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
1 Ocak bakiyesi	595.795	350.295
Dönem içerisindeki artış (azalış)	548.291	328.174
Parasal kayıp / (kazanç)	(89.855)	(82.674)
Dönem sonu bakiyesi	1.054.231	595.795

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (DEVAMI)**Kıdem Tazminatı Karşılığı**

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	3.663.071	634.278
Toplam	3.663.071	634.278

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Haziran 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:

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

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
1 Ocak itibarıyla karşılık	634.278	1.249.223
Cari hizmet maliyeti	1.092.642	248.550
Faiz maliyeti	59.731	17.334
Ödenen kıdem tazminatı	(61.088)	(110.781)
Aktüeryal kayıp / kazanç	2.033.169	(475.214)
Parasal kayıp / (kazanç)	(95.661)	(294.834)
Toplam	3.663.071	634.278

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen Sipariş Avansları	346.800.465	42.905.411
Gelecek Aylara Ait Giderler	15.492.389	258.632
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	362.292.854	43.164.043
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Dipnot 22)	126.086.461	73.415.294
Toplam kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	488.379.315	116.579.337
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan Sipariş Avansları (*)	4.537.802.114	73.169.644
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	4.537.802.114	73.169.644
İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler (Dipnot 22)	-	3.507.108
Toplam Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	4.537.802.114	76.676.752
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ertelenmiş gelirler (*)	724.687.148	3.984.305.782
Toplam uzun vadeli ertelenmiş gelirler	724.687.148	3.984.305.782

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

Kısa vadeli alınan sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Luxera Bahçeport Projesi için alınan avanslar	10.021.921	4.107.755
Luxera Towers Projesi için alınan avanslar	3.749.170.701	-
Nevbahar 2 Projesi için alınan avanslar	729.929.827	-
Alınan diğer avanslar	48.679.665	72.568.997
Toplam	4.537.802.114	76.676.752

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (DEVAMI)

Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Luxera Towers Projesi İçin Alınan Avanslar	-	3.379.792.022
Nevbahar 2 Projesi İçin Alınan Avanslar	-	519.504.653
Luxera Topkapı	713.354.441	85.009.107
Alınan Diğer Avanslar	11.332.707	
Toplam	724.687.148	3.984.305.782

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

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

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

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

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

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

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (DEVAMI)**Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, 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	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Geçmiş yıllar kârları/zararları	261.675.898	442.981.062
Toplam	261.675.898	442.981.062

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	(2.114.306)	(691.088)
Toplam	(2.114.306)	(691.088)

17. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Satış gelirleri				
-Luxera Nevbahar 1 satışları	46.305.229	-	24.894.921	-
-Meydan Satışları	-	94.475.158	-	66.755.177
Net satışlar	46.305.229	94.475.158	24.894.921	66.755.177
Satışların maliyeti				
-Meydan maliyetleri	-	(70.208.079)	-	(48.761.174)
-Luxera Nevbahar 1 maliyetleri	(36.036.549)	-	(17.108.149)	-
Satışların maliyeti	(36.036.549)	(70.208.079)	(17.108.149)	(48.761.174)
Brüt kâr	10.268.680	24.267.079	7.786.772	17.994.003

18. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Yatırım Faaliyetlerden Gelirler ve Giderler	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Menkul kıymet satış geliri	126.665.096	49.848.798	99.618.411	49.258.390
Toplam	126.665.096	49.848.798	99.618.411	49.258.390

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Finansman Gelirleri	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Kur farkı gelirleri	21.051.794	1.771.543	8.662.717	(651.701)
Faiz gelirleri	739.103	36.325	135.468	-
Toplam	21.790.897	1.807.868	8.798.185	(651.701)

Finansman Giderleri (-)	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Kur Farkı Giderleri	77.590.595	50.542.251	59.660.082	45.303.420
Kredi Faiz Giderleri	15.005.759	99.758.203	5.551.167	20.984.242
Faaliyet kiralaması faiz giderleri	1.503.411	883.063	804.490	350.938
Toplam	94.099.765	151.183.517	66.015.739	66.638.600

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.

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

Câri vergi yükümlülüğü	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(153.375.276)	(25.398.566)
Vergi gideri	(153.375.276)	(25.398.566)

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

Ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
Ertelenmiş gelirler ilgili yapılan düzeltmeler	1.441.377.275	433.179.993	944.577.996	283.373.398
Kıdem tazminatı karşılığı	6.219.107	1.092.537	634.278	182.766
Dava karşılıkları	1.929.628	578.888	2.272.328	681.698
Kredi etkin faiz düzeltmesi	1.607.588	482.276	4.513.692	1.354.107
İzin karşılığı	1.054.231	316.269	595.795	178.738
Şüpheli alacak karşılığı	228.192	68.458	1.040.877	312.263
Ertelenmiş finansman geliri/gideri	(40.520.911)	(12.156.245)	(3.171.985)	(951.562)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki fark	(18.939.286)	(5.681.786)	(15.362.988)	(4.608.897)
Stok maliyet düzeltmeleri	(2.274.025.935)	(449.746.296)	(832.361.475)	(249.708.442)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki fark	(1.583.290.688)	(395.822.672)	(1.509.572.875)	(377.393.220)
Diğer	13.746.260	4.123.879	62.896.782	18.869.037
Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	(2.450.614.539)	(423.564.699)	(1.343.937.575)	(327.710.114)

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

Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Ertelenmiş vergi dönem farkı	(152.765.325)	(25.249.019)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıplarından mahsup edilen tutar	(609.951)	(149.548)
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(153.375.276)	(25.398.567)

21. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Net dönem kârı / zararı	(57.454.489)	(179.200.895)	19.022.472	(92.344.011)
Hisse adedi	273.545.455	240.000.000	240.000.000	240.000.000
Hisse başına kâr / zarar	(0,17)	(0,75)	(0,08)	(0,38)

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Arnavutköy Mağazacılık Yatırım Tic. A.Ş.	163.027	119.761
Toplam	163.027	119.761

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Luxera İnşaat San Ticaret A.Ş.	4.872.552	-
Toplam	4.872.552	-

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

İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
LUXERA İNŞAAT SAN TİC A.Ş.	2.401.479	-
Cemal Süleyman	6.289.506	7.406.516
Ramazan Taş	5.825.763	6.860.415
Ali Khalil	1.019.437	1.200.488
Emad Ragab	3.717.768	2.781.432
Toplam	19.253.953	18.248.851

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Cemal Süleyman	-	197.261
Ramazan Taş	-	1.764.385
Emad Ragab	-	1.545.462
Toplam	-	3.507.108

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Luxera İnşaat San Ticaret A.Ş. (*)	126.086.461	73.415.294
Toplam	126.086.461	73.415.294

İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır)

İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar

Luxera İnşaat San Ticaret A.Ş. firmasından 1 Ocak – 30 Haziran 2026 döneminde 594.537.797 TL tutarında Bahçeport, Nevbahar 1, Nevbahar Life, Luxera Towers, Luxera Topkapı, Luxera Sulkent projeleri kapsamında müteahhitlik hizmeti alınmıştır. (1 Ocak – 31 Aralık 2025: 934.667.789 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 3.294.254 TL'dir. (31 Aralık 2025: : 2.620.370 TL)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Tanımlamaları:

a) Genel

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

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

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

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

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

b) Kredi riski

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

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

c) Piyasa riski

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

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

Döviz kur riski

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

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

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

Sermaye yönetimi

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

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

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

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Finansal borçlar	434.008.078	381.465.260
Eksi: nakit ve nakit benzerleri (-)	(370.444.550)	(101.618.293)
Net finansal borç	63.563.528	279.846.967
Toplam özsermaye	2.879.710.441	1.894.093.416
Kullanılan sermaye	2.943.273.969	2.173.940.383
Net finansal borç / kullanılan sermaye oranı	0,02	0,13

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)**23.1. Kredi riski açıklamaları**

30 Haziran 2026	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	163.027	105.110.477	14.243.879		370.442.344
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-		-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	163.027	105.110.477	14.243.879		370.442.344
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	-	228.192	-		-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(228.192)	-		-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-		-
Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-		-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-		-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-		-
Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-		-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-		-

31 Aralık 2025	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	119.761	86.653.123	10.617.402		101.618.293
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-		-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	119.761	86.653.123	10.617.402		101.618.293
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-		-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-		-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	1.040.876	-		-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(1.040.876)	-		-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-		-
Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-		-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-		-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-		-
Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-		-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-		-

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)**23.2. Likidite riski açıklamaları**

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

30 Haziran 2026 Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	839.240.159	839.240.159	564.224.326	129.197.568	145.818.265
Banka kredileri	396.041.181	396.041.181	143.942.372	129.197.568	122.901.241
Ticari borçlar	390.456.839	390.456.839	390.456.839	-	-
-İlişkili taraflara ticari borçlar	4.872.552	4.872.552	4.872.552	-	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	385.584.287	385.584.287	385.584.287	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	11.929.880	11.929.880	8.266.809	-	3.663.071
Diğer borçlar	40.812.259	40.812.259	21.558.306	-	19.253.953
-İlişkili taraflara diğer borçlar	19.253.953	19.253.953	-	-	19.253.953
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	21.558.306	21.558.306	21.558.306	-	-

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	527.939.295	527.939.295	344.848.039	92.526.957	90.564.299
Banka kredileri	348.012.439	348.012.439	183.865.547	92.526.957	71.619.935
Ticari borçlar	120.695.095	120.695.095	120.695.095	-	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	120.695.095	120.695.095	120.695.095	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	3.890.084	3.890.084	3.255.806	-	634.278
Diğer borçlar	55.341.677	55.341.677	37.031.591	-	18.310.086
-İlişkili taraflara diğer borçlar	18.248.851	18.248.851	-	-	18.248.851
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	37.092.826	37.092.826	37.031.591	-	61.235

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)**23.3. Piyasa riski açıklamaları****a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analiz**

	30 Haziran 2026			Avro
	TL Karşılığı	ABD doları		
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	307.097.578	6.588.581	4.453	
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	13.273.923	282.058	2.583	
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	320.371.501	6.870.639	7.036	
5. Ticari Alacaklar	89.179.417	1.914.761	-	
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	2.417.668	51.909	-	
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	91.597.085	1.966.670	-	
9. Toplam Varlıklar (4+8)	411.968.586	8.837.309	7.036	
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	283.844.233	5.626.568	410.433	
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	13.119.043	278.733	2.583	
12'b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	296.963.276	5.905.301	413.016	
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	129.605.259	2.595.764	164.040	
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	2.417.668	51.909	-	
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	132.022.927	2.647.673	164.040	
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	428.986.203	8.552.974	577.056	
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	(17.017.617)	284.335	(570.020)	

	Endekslenmiş TL Karşılığı	31 Aralık 2025			Avro
		TL Karşılığı	ABD doları		
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	17.104.766	14.525.119	325.996	11.089	
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	17.104.766	14.525.119	325.996	11.089	
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	13.604.355	11.552.620	174.059	81.433	
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	13.604.355	11.552.620	174.059	81.433	
9. Toplam Varlıklar (4+8)	30.709.121	26.077.739	500.055	92.522	
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	(354.338.355)	(300.898.980)	(4.786.973)	(1.905.062)	
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(4.491.581)	(3.814.186)	(89.021)	-	
12'b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	(358.829.936)	(304.713.166)	(4.875.994)	(1.905.062)	
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	(9.480.295)	(8.050.528)	(872)	(159.352)	
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(9.112.772)	(7.738.434)	(85.038)	(81.433)	
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	(18.593.067)	(15.788.962)	(85.910)	(240.785)	
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(377.423.003)	(320.502.128)	(4.961.904)	(2.145.847)	
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	(346.713.882)	(294.424.389)	(4.461.849)	(2.053.325)	

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)**b) Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**

	30 Haziran 2026	
	Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.324.282	(1.324.282)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	1.324.282	(1.324.282)
4 -Avro net varlık / yükümlülük	(3.026.044)	3.026.044
5 -Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Avro net etki (4+5)	(3.026.044)	3.026.044
Toplam (3+6)	(1.701.762)	1.701.762

	30 Haziran 2025	
	Vergi Öncesi Kâr / (Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(22.471.837)	22.471.837
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(22.471.837)	22.471.837
4 -Avro net varlık / yükümlülük	(12.199.551)	12.199.551
5 -Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Avro net etki (4+5)	(12.199.551)	12.199.551
Toplam (3+6)	(34.671.388)	34.671.388

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	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri		2.231.272
Değişken Faizli Araçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Banka kredileri	396.041.181	348.012.439

24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.