

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

FİYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN HAZIRLANAN ANALİST RAPORU

Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

26.02.2026

1-) Amaç

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII 128.1 numaralı Pay Tebliği'nin 29. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Raporda yer verilen tüm bilgi ve sayısal veriler, Kamu Aydınlatma Platformunda (KAP) açıklanan Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Luxera GYO)'nin Halka Arz İzahnamesi ve eklerinden ayrıca 19.01.2026 tarihli Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporundan elde edilmiştir. Hazırlanmış olan bu rapor açıklanan Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin halka arzına ilişkin, yatırımcıların halka arza katılması ya da katılmamasına yönelik bir tavsiye ya da teklif değildir. Bu rapor, sadece Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanmış olan Fiyat Tespit Raporu hakkındaki görüşü kapsamaktadır. Yatırım kararlarının yayımlanan izahnamenin incelenmesi sonucu verilmesi gerekmektedir. Rapor içerisinde bulunabilecek hata ve noksanlıklardan dolayı Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

2-) Halka Arza İlişkin Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 240.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerinde 240.000.000 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 1.000.000 adet pay karşılığı 1.000.000 TL'den; B grubu hamiline yazılı 239.000.000 adet pay karşılığı 239.000.000 TL'den oluşmaktadır. Toplam payların; 283.333 TL'si A grubu, 67.716.667 TL'si B grubu olmak üzere Ramazan Taş'a, 283.333 TL'si A grubu, 67.716.667 TL'si B grubu olmak üzere Emad Ragab'a, 283.333 TL'si A grubu, 67.716.667 TL'si B grubu olmak üzere Cemal Süleyman'a ve 150.001 TL'si A grubu, 35.849.999 TL'si B grubu olmak üzere Ali Khalil'e aittir.

Talep Toplama Tarihleri	02.03.2026-04.03.2026
Konsorsiyum	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Halka Arz Fiyatı	12,05 TL
Aracılık ve Halka Arz Yöntemi	Sabit Fiyat Talep Toplama ve En İyi Gayret Aracılığı
Dağıtım Yöntemi	Bireyselle Eşit Dağıtım
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	240.000.000 TL
Halka Arz Edilen Miktar ve Türü	120.000.000 Lot (90.000.000 Nominal Sermaye Artışı) (30.000.000 Nominal Ortak Satışı)
Halka Açıklık Oranı	36,36%
Borsada İşlem Görecek Pazar	Ana Pazar
Tahsisatlar	%40 Yurt İçi Bireysel Yatırımcı %10 Yurt İçi Yüksel Başvurulu Bireysel Yatırımcı %25 Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı %25 Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcı
Verilen Taahhütler	Satmama Taahhüdü- 1 Yıl
Fiyat İstikrarı Amacıyla Sağlanan İşlemler	Brüt halka arz gelirinin %20'si ile 30 gün boyunca fiyat istikrarı planlanmaktadır.
Katılım Endeksine Uygunluk	Uygun

3-) Şirkete İlişkin Özet Bilgiler

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 03.07.2015 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde Luxera Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Unvanıyla sınırsız süreli tescil edilmiştir.

Şirket, Türkiye'de faaliyet gösteren bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır (GYO) ve ağırlıklı olarak konut projeleri geliştirme, gayrimenkul yatırımı yapma ve portföy yönetimi alanlarında faaliyet gösterir. Şirket; özellikle İstanbul başta olmak üzere çeşitli bölgelerde konut ve karma yaşam projeleri geliştirerek arsa geliştirme, proje üretimi, satış ve pazarlama süreçlerini yürütür, aynı zamanda kira geliri ve değer artışı potansiyeli olan gayrimenkul yatırımları ile faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirketin Sermaye Yapısı

Halka Arz Öncesi				Halka Arz Sonrası	
Ortak Adı	Grup	Nominal Değer (TL)	Pay Oranı (%)	Nominal Değer (TL)	Pay Oranı (%)
Ramazan Taş	A	283.333	0,12%	283.333	0,09%
	B	67.716.667	28,22%	59.216.667	17,94%
Emad Ragab	A	283.333	0,12%	283.333	0,09%
	B	67.716.667	28,22%	59.216.667	17,94%
Cemal Süleyman	A	283.333	0,12%	283.333	0,09%
	B	67.716.667	28,22%	59.216.667	17,94%
Ali Khalil	A	150.001	0,06%	150.001	0,05%
	B	35.849.999	14,94%	31.349.999	9,50%
Halka Açık Kısım	B	-	-	120.000.000	36,36%
Toplam		240.000.000	100,00%	330.000.000	100,00%

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

4-) Özet Finansal Tablolar

Bilanço (TL)	2022	2023	2024	2025/9
Dönen Varlıklar	1.340.439.337	2.159.294.569	1.075.656.125	1.151.669.324
Duran Varlıklar	2.474.142.572	3.310.654.081	3.712.928.189	4.283.014.646
Toplam Varlıklar	3.814.581.909	5.469.948.650	4.788.584.314	5.434.683.970
Kısa Vadeli Yükümlülükler	842.810.748	1.689.582.665	863.768.259	860.198.878
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.434.485.515	1.876.207.310	2.245.211.335	3.069.049.344
Toplam Özkaynaklar	1.537.285.646	1.904.158.675	1.679.604.720	1.505.435.748

Gelir Tablosu

TL	2022	2023	2024	2024/09	2025/09
Hasılat	9.114.662	7.549.566	1.928.555.588	1.753.480.563	148.834.400
Satışların Maliyeti (-)	-5.574.230	-3.268.249	-1.806.478.968	-1.603.844.120	-117.574.173
Brüt Kar	3.540.432	4.281.317	122.076.620	149.636.443	31.260.227
Genel Yönetim Giderleri (-)	-11.778.176	-12.685.832	-9.757.705	-9.339.017	-15.366.968
Pazarlama Giderleri (-)	-7.151.031	-6.371.543	-77.519.131	-62.725.245	-23.366.384
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	9.248.307	49.888.745	34.124.316	28.997.679	26.460.776
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-15.459.857	-47.383.112	-74.053.089	-25.846.693	-121.934.839
Esas Faaliyet Karı/Zararı	-21.600.325	-12.270.425	-5.128.989	80.723.167	-102.947.188
Dönem Kar Zararı	50.601.391	-37.634.751	-224.010.711	-216.938.893	-174.100.404

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

5-) Faaliyetler Hakkında Bilgiler

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Luxera GYO), Türkiye’de gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde faaliyet gösteren bir şirkettir ve esasen konut, ticari ve karma kullanımlı gayrimenkul projeleri geliştirme, inşaat ve portföy yönetimi alanlarında faaliyet göstermektedir. Şirket, tamamlanmış ve devam eden çeşitli konut ile karma projelere sahiptir. Tamamlanmış projeler arasında Luxera Bahçeport, Luxera Güneşli, Luxera Meydan, Luxera Nevbahar, Luxera Residence ve Luxera Bahçelievler yer alır ve devam eden projeler Luxera Sulkent, Luxera Topkapı, Luxera Towers, Luxera Nevbahar Life ve Nevbahar Suites gibi yapımları içerir. Luxera GYO’nun faaliyet alanı, bu projelerin geliştirilmesi, satışı ve portföy yönetimi ile sınırlıdır ve doğrudan konut veya ticari alan üretimi ve yatırımının yürütülmesidir.

Şirket, portföyünde yer alan arsaların yanı sıra başkalarına ait arsalar üzerinde de proje geliştirmekte ve proje finansmanını minimum özkaynakla ön satışlar üzerinden finanse etmektedir.

Şirket Gayrimenkul Portföyü:

Gayrimenkul Projeleri	Türk Lirası	Toplam Portföy Oranı
Luxera Nevbahar Projesi	127.450.000	2,2%
Luxera Meydan Projesi	78.800.000	1,4%
Luxera Bahçeport Projesi	825.700.000	14,5%
Luxera Towers Projesi	2.148.200.000	37,8%
Luxera Nevbahar Life Projesi	573.100.000	10,1%
Luxera Nevbahar Cadde Projesi	2.739.817	0,0%
Luxera Nevbahar Suites Projesi	252.400.000	4,4%
Luxera Topkapı Projesi	750.200.000	13,2%
Başakşehir Arsaları	398.850.000	7,0%
Luxera Sultanbeyli Projesi	522.700.000	9,2%
Toplam Portföy Değeri (A)	5.680.139.817	100,0%

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

6-) Değerlemeye İlişkin Özet Bilgiler

Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin hazırladığı fiyat tespit raporu incelenmiştir. İnceleme sonuçları aşağıda yer almaktadır. Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. pay halka arzı kapsamında pay başına halka arz fiyatının tespiti için Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunda belirlenen Pazar Yaklaşımı analizi ve Maliyet Yaklaşımı analizi yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 -) Net Aktif Değer Analizi

Luxera GYO'nun değerlemesinde; Şirket'in faaliyetlerinin, mülkiyetinde bulunan tek bir maddi duran varlık niteliğindeki binanın kiralanmasına yönelik olması ve operasyonel geçmişinin sınırlı olması dikkate alındığında, Toplama Yönteminin uygulanmasının uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Gayrimenkul Projeleri	Türk Lirası	Toplam Portföy Oranı
Luxera Nevbahar Projesi	127.450.000	1,8%
Luxera Meydan Projesi	78.800.000	1,1%
Luxera Bahçeport Projesi	825.700.000	11,4%
Luxera Towers Projesi	2.148.200.000	29,7%
Luxera Nevbahar Life Projesi	573.100.000	7,9%
Luxera Nevbahar Cadde Projesi	2.739.817	0,0%
Luxera Nevbahar Suites Projesi	252.400.000	3,5%
Luxera Topkapı Projesi	750.200.000	10,4%
Başakşehir Arsaları	398.850.000	5,5%
Luxera Sultanbeyli Projesi	522.700.000	7,2%
Arnavutköy Arsa	1.560.000.000	21,5%
Toplam Portföy Değeri (A)	7.240.139.817	100,0%
Nakit ve Nakit Benzerleri	42.469.030	
Ticari ve Diğer Alacaklar	43.273.201	
Peşin Ödenmiş Giderler	183.583.841	
Diğer Dönen Varlıklar	147.594.565	
Maddi Duran Varlıklar	30.951.408	
Aktif Toplam	7.688.011.862	
Finansal Borçlar	341.303.261	
Ticari ve Diğer Borçlar	129.971.016	
Ertelenmiş Gellirler	2.003.189.597	
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	486.851.090	
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.014.544	
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	501.987	
Pasif Toplam	2.966.831.495	
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	645.103.718	
Net Aktif Değer	4.076.076.649	
Çıkarılmış Sermaye	240.000.000	
Pay Başı Net Aktif Değer	16,98	

6.2-) Çarpan Analizi (Pazar Yaklaşımı) Yöntemi'ne Göre Şirket Değeri

Piyasa Çarpanları Analizi değerlendirme çarpanlarının belirlenmesinde, borsada işlem gören ve Luxera GYO ile benzer özellikler taşıyan diğer gayrimenkul Yatırım ortaklıkları ile karşılaştırma yapmak suretiyle piyasa değerinin belirlenmesinde Borsadaki kılavuz emsaller yöntemi kullanılmıştır.

Şirket'in faaliyetlerinin Türkiye'de olması ve sadece Türkiye'deki tüketici eğilimlerinden ekilenmesi, enflasyon muhasebesi uygulaması ve BIST kapsamında Şirket'in ana faaliyet alanı ile ilgili GYO pazarı olmasına bağlı olarak yurt dışı çarpanlar değerlendirme kapsamında kullanılmamıştır.

Yurt içi benzer şirketler olarak BIST GYO endeksinde faaliyet gösteren şirketler incelenmiş olup Şirket'in portföy ve projelerinin ağırlıklı olarak konut nitelikli gayrimenkullardan oluşması nedeniyle, benzer şirket seçiminde portföyünde ticari gayrimenkul ağırlığı bulunan şirketler emsal dışında bırakılmıştır.

XGMYO (TL)	Çarpan (x)	KPI 2025/9	Değer (TL)	Ağırlık	Özkaynak Değeri
PD/NAD	0,77	4.076.075.930	3.154.414.503	100%	3.154.414.503
Ağırlıklı Özkaynak Değeri					3.154.414.503

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Değerleme Sonucu	Özkaynak Değeri	Ağırlık	Ağırlıklı Özkaynak Değeri
Maliyet Yaklaşımı (Toplama Yöntemi)	4.076.075.930	50%	2.038.037.965
Pazar Yaklaşımı (Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi)	3.154.414.503	50%	1.577.207.251
Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri		100%	3.615.245.216
Halka Arz İskontosu			20%
Halka Arz İskontolu Özkaynak Değeri			2.892.196.173
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye			240.000.000
Halka Arz Pay Başına Değer			12,05

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

7-) Sonuç

Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Tarafından Hazırlanan Fiyat Tespit Raporu Hakkındaki Görüşümüz

Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin fiyat tespit raporunun incelemesi gerçekleştirilmiştir. Halka arz fiyatının bulunmasında kullanılan yöntemlerin, Şirket'in değerini ortaya çıkarması açısından genel olarak uygun olduğunu düşünüyoruz.

Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Olarak;

- Şirket değerlemesi için kullanılan hesaplamaların, kurumların genel değerlendirme ve değerlendirme yapımlarına olanak verecek ölçüde net ve anlaşılır şekilde verildiğini düşünüyoruz.
- Çarpan analizinden hesaplanan değere %50, net aktif değer analizi yöntemiyle hesaplanan değere %50 ağırlık verilmesinin makul olduğunu düşünüyoruz.
- Şirket'in özsermaye değerinin hesaplanmasında kullanılan Net Aktif Değer yönteminin net ve anlaşılır şekilde açıklandığını düşünüyoruz.
- Sonuç olarak, yukarıda belirttiğimiz yorumlar ışığında, Şirket için %20,00 halka arz iskontosuyla ortaya çıkan 12,05 TL'lik halka arz fiyatının makul bir seviye olduğu kanaatine varmış bulunuyoruz.

Yasal Uyarı

Bu raporda yer alan bilgiler Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Kuveyt Türk Yatırım") tarafından genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Burada yer alan bilgi, yorum ve tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde, kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir, herhangi bir yatırım aracının alım ya da satımı için öneri niteliğinde yorumlanmamalıdır. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak mali durumunuz, risk ve getiri beklentileriniz ile uyumlu olmayan yatırım kararları vermeniz beklentilerinize uygun olmayan sonuçlar doğurabilir. Burada yapılan analizlere dayanarak yapılan yatırımlar zararlı da sonuçlanabilir. Bu rapora dayanarak yapılan herhangi bir yatırımın sonucu Müşteri'ye aittir. Bu sonuçlardan dolayı Kuveyt Türk Yatırım ve çalışanları hiçbir sorumluluk üstlenmemektedir. Bu raporda yer alan bilgiler, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan derlenmiş olmakla birlikte kesinlikleri ve doğrulukları garanti edilmemektedir. Bu nedenle, bu bilgilerin tam veya doğru olmamasından, kullanılan kaynaklardaki hata ve eksik bilgilerden dolayı doğabilecek zararlar konusunda Kuveyt Türk Yatırım ve çalışanları herhangi bir sorumluluk kabul etmez. Raporda yer alan bilgiler Kuveyt Türk Yatırım'ın yazılı izni olmadan çoğaltılamaz, yayınlanamaz veya üçüncü kişiler ile paylaşılamaz.