LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU

İlgili Finansal Dönem: 01 Ocak 2026 - 30 Eylül 2026

Rapor Tarihi: ***12.11.2026***

Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29. Maddesinin 5. Fıkrası Uyarınca Hazırlanmıştır

1. Raporun Gerekçesi ve Konusu

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesinin 5. fıkrası uyarınca, payları ilk defa halka arz edilen ortaklığın, paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından sonraki **iki yıl boyunca finansal tabloların kamuya açıklanmasını müteakip on iş günü içerisinde** halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlaması ve KAP'ta yayımlanması zorunludur.

Bu rapor, Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket" veya Luxera GYO) paylarının halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeleri içermekte olup, anılan tebliğ hükmü gereğince Denetimden Sorumlu Komite tarafından hazırlanmıştır.

2. Halka Arza İlişkin Özet Bilgi

Şirket'in 1.200.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 240.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, 330.000.000 TL'ye çıkartılması nedeniyle artırılacak 90.000.000 TL nominal değerli payların 12,05 TL sabit fiyattan halka arzına ilişkin İzahnamesi ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.02.2026 ve 9/361 sayılı toplantısında onaylanmıştır.

Şirket'in paylarının halka arzı kapsamında 1 TL nominal değerli payın 12,05 TL sabit fiyattan Borsa dışında talep toplama işlemleri 2-3-4 Mart 2026 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir.

3. Fiyat Tespit Raporunda Kullanılan Yöntemler

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarının halka arz fiyatı Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından 19.01.2026 tarihinde hazırlanan fiyat tespit raporunda Maliyet Yaklaşımı-Toplama Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı-Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

3.1. Toplama Yöntemi

Toplama yöntemi, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının değerlemesinde sıklıkla kullanılan yöntemdir. Şirketlerin sahip olduğu gayrimenkul portföyünün değerine, hazır değerler, alacaklar ve diğer aktifler eklendikten sonra yükümlülüklerin düşülmesiyle net aktif değerleri hesaplanmaktadır.

Net aktif değer hesaplamasında Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 11 adet gayrimenkul değerleme raporu ile Şirket'in 30.09.2025 tarihli özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tabloları dikkate alınmıştır. Değerleme çalışması kapsamında Şirket'in Net Aktif Değeri **4.076.076.649 TL** olarak hesaplanmıştır.

GAYRİMENKUL PROJELERİ	(TL)
Luxera Nevbahar Projesi	127.450.000
Luxera Meydan Projesi	78.800.000
Luxera Bahçeport Projesi	825.700.000
Luxera Towers Projesi	2.148.200.000
Luxera Nevbahar Life Projesi	573.100.000
Luxera Nevbahar Cadde Projesi	2.739.817
Luxera Nevbahar Suites Projesi	252.400.000
Luxera Topkapı Projesi	750.200.000
Başakşehir Arsaları	398.850.000
Luxera Sultanbeyli Projesi	522.700.000
Arnavutköy Arsa	1.560.000.000

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ (A)	**7.240.139.817**
Nakit ve Nakit Benzerleri (B)	42.469.030
Ticari ve Diğer Alacaklar (C)	43.273.201
Peşin Ödenmiş Giderler (D)	183.583.841
Diğer Dönen Varlıklar (E)	147.594.565
Maddi Duran Varlıklar (F)	30.951.408
Aktif Toplam (A+B+C+D+E+F=I)	**7.688.011.862**
Finansal Borçlar (G)	341.303.261
Ticari ve Diğer Borçlar (H)	129.971.016
Ertelenmiş Gelirler (K)**	2.003.189.597
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü (L)***	486.851.090
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler (M)	5.014.544
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler (N)	501.987
Pasif Toplam (G+H+K+L+M+N=II)	**2.966.831.495**
Kontrol Gücü Olmayan Paylar (III)****	645.103.718
Net Aktif Değer (I-II-III)	**4.076.076.649**
Çıkarılmış Sermaye	**240.000.000**
Pay Başı Net Aktif Değer	**16,98**

* Luxera Nevbahar Cadde projesine ilişkin ruhsat alma süreci henüz tamamlanamamış olduğundan, portföye dahil edilmemiş olup sadece finansal tablolarda yer alan maliyet bedeli fiyat tespitinde dikkate alınmıştır.

** Şirketin kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri altında sınıflandırılan ve toplam 3.270.189.094 TL olan ertelenmiş gelirler hesabının 255.934.278 TL'si Luxera Bahçeport Projesi, 1.366.683.101 TL'si Luxera Towers Projesi, 299.662.837 TL'si ise Luxera Nevbahar Life Projesi kapsamında satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş bağımsız bölümleri satın alan müşterilerden alınan avanslardan 1.266.999.497 TL'si ise söz konusu tutarlara ilişkin enflasyon düzeltmesinden oluşmaktadır.

Şirket portföy değeri hesaplanırken, satışı gerçekleşmiş yerlerin dışında kalan gayrimenkullerin ekspertiz değerleri dikkate alınmıştır. Öte yandan, devam eden projelerin değerleme raporlarında sadece projedeki bağımsız bölümlerin satışlarından tahsil edilmiş olan tutarlar dikkate alınmış olup, bu tutarlara ilişkin enflasyon düzeltmeleri dikkate alınmamıştır. Bu kapsamda, satışından alınan ve ertelenmiş gelirlerde sınıflandırılan enflasyon düzeltmesiyle beraber toplam 3.270.189.094 TL olan tutarın sadece enflasyon düzeltmesi haricindeki tutar olan 2.003.189.597 TL'si net aktif değer hesaplamasında yükümlülük olarak dikkate alınmıştır.

*** Hâlihazırda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla birlikte 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurtiçi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması durumunda yurt içi asgari kurumlar vergisi olan %10 oranından faydalanacağı belirtilmiştir. Şirket, 13.05.2025 tarihli ve 2025/09 sayılı yönetim kurulu kararı ile anılan kazançların %50 ve üzeri oranda nakit temettü dağıtımı planlayarak, asgari vergi oranından faydalanmayı amaçlamaktadır. Bu kapsamda, Şirket'in finansal tablolarında yer alan ertelenmiş vergi yükümlülükleri %10 olarak hesaplamaya dâhil edilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda stoklarda maliyetleriyle izlenen projelerin gerçeğe uygun değerleri ile defter değerleri arasından da %10 oranında vergi yükümlülüğü hesaplanmış olup, net aktif değer hesaplamasında indirim kalemi olarak dikkate alınmıştır. Söz konusu varsayım çerçevesinde, net aktif değer hesaplamasında, finansal tablolarda 182.268.320 TL olarak yer alan ertelenmiş vergi yükümlülüğü tutarı 486.851.090 TL olarak dikkate alınmıştır.

**** Şirket'in bağlı ortaklıkları 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. 30.09.2025 finansal tablo dönemi itibarıyla Şirket'in Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat A.Ş.'deki oy hakları ve etkin ortaklık oranı %50 olup, söz konusu şirket bağlı ortaklık olarak tam konsolidasyon yöntemiyle konsolidasyona dahil edilmiştir.

3.2 Pazar Yaklaşımı – Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi

Pazar Yaklaşımı kapsamında "Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi" kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı kapsamında borsada işlem görüp Luxera GYO ile benzer özellikler gösteren diğer gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile karşılaştırma yapılarak, Luxera GYO ile benzer özellikler gösteren şirketlerin piyasa çarpanları analiz edilmiştir.

Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunda değerleme çalışmasında esas alınan gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ait çarpanları kullanılarak hesaplanan ortalama değerleri ile finansal verilerin esas alınması suretiyle ulaşılan şirket değerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

	Çarpan	Şirket Değeri	Ağırlık(%)	Ağırlıklı Şirket Değeri
PD/NAD	0,77*	4.076.075.930	100	3.154.414.503
Toplam Değer				**3.154.414.503**

*Virgülden sonra iki haneye kadar yuvarlanmış değeri göstermektedir.

4. Değerleme Sonucu

Sermayesi 240.000.000 TL olan Şirket'in değerlemesinde Maliyet Yaklaşımı ile Pazar Yaklaşımı eşit ağırlıklandırılmış; bu çerçevede halka arz öncesi özsermaye değeri 3.615.245.216 TL, halka arz öncesi 1 TL nominal değerli pay başına fiyat ise 15,06 TL olarak hesaplanmıştır.

Belirlenen %20 oranındaki halka arz iskontosu sonrasında ise Şirket'in özsermaye değeri 2.892.196.173 TL, halka arz fiyatı ise 1 TL nominal değerli pay başına 12,05 TL olarak hesaplanmıştır.

Halka arz, 90.000.000 TL nominal değerli 90.000.000 adet payın sermaye artırımı ve 30.000.000 TL nominal değerli 30.000.000 adet payın ortak satışı yöntemiyle olmak üzere, toplamda 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet payın satışı yoluyla gerçekleştirilmiştir. Buna göre, halka arzın toplam büyüklüğü 1.446.000.000 TL halka açıklık oranı ise %36,36 olarak gerçekleşmiştir.

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**
Pay Adedi			240.000.000
Ağırlıklandırılmış Pay Değeri			**15,06**

Halka Arz Yapısına İlişkin Bilgiler (TL)	30.09.2025
Halka Arz Öncesi Özkaynak Değeri	3.615.245.216
Halka Arz İskontosu	20,00%
Halka Arz İskontolu Özkaynak Değeri	**2.892.196.173**
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	240.000.000
Halka Arz Pay Başına Değer	**12,05**
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	120.000.000
Sermaye Artırımı (Pay Adedi)	90.000.000
Ortak Satışı (Pay Adedi)	30.000.000
Halka Arz Büyüklüğü	**1.446.000.000**
Halka Arz Sonrası Piyasa Değeri	3.976.500.000
Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye	330.000.000
Halka Açıklık Oranı	**36,36%**

4.1. Karşılaştırmalı Net Aktif Değer Analizi

GAYRİMENKUL PROJELERİ	Fiyat Tespit Raporu NAD (30.09.2025) (TL)	Sermaye Artırım Düzeltmesi	Fiyat Tespit Raporu Düzeltilmiş NAD (30.09.2025) (TL)	Son Durum İtibarıyla NAD (30.09.2026) (TL)	30.09.2025-30.09.2026 NAD Farkı
Luxera Nevbahar Projesi	127.450.000		127.450.000	36.038.015	-91.411.985
Luxera Meydan Projesi	78.800.000		78.800.000	100.595.506	21.795.506
Luxera Bahçeport Projesi	825.700.000		825.700.000	543.828.535	-281.871.465
Luxera Towers Projesi	2.148.200.000		2.148.200.000	4.080.997.630	1.932.797.630
Luxera Nevbahar Life Projesi	573.100.000		573.100.000	1.536.847.840	963.747.840
Luxera Nevbahar Cadde Projesi	2.739.817		2.739.817	7.696.163	4.956.346
Luxera Nevbahar Suites Projesi	252.400.000		252.400.000	525.433.003	273.033.003
Luxera Topkapı Projesi	750.200.000		750.200.000	1.551.862.593	801.662.593
Başakşehir Arsaları	398.850.000		398.850.000	549.409.694	150.559.694
Luxera Sultanbeyli (Sulkent) Projesi	522.700.000		522.700.000	1.018.506.870	495.806.870
Arnavutköy Arsa	1.560.000.000		1.560.000.000	2.109.496.366	549.496.366
Luxera Sultanbeyli (SGK) Arsası*****	-		-	279.000.000	279.000.000
Luxera Avcılar Projesi	-		-	73.291.800	73.291.800
Luxera Zeytinburnu Projesi	-		-	-	-
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ (A)	**7.240.139.817**		**7.240.139.817**	**12.413.004.015**	**5.172.864.198**
Nakit ve Nakit Benzerleri (B)	42.469.030	956.733.117	999.202.147	1.068.905.432	69.703.285
Ticari ve Diğer Alacaklar (C)	43.273.201		43.273.201	65.908.551	22.635.350
Peşin Ödenmiş Giderler (D)	183.583.841		183.583.841	349.665.937	166.082.096
Diğer Dönen Varlıklar (E)	147.594.565		147.594.565	516.865.509	369.270.944
Maddi Duran Varlıklar (F)	30.951.408		30.951.408	130.226.554	99.275.146
Aktif Toplam (A+B+C+D+E+F=I)	**7.688.011.862**		**8.644.744.979**	**14.544.575.998**	**5.899.831.019**
Finansal Borçlar (G)	341.303.261		341.303.261	745.442.575	404.139.314
Ticari ve Diğer Borçlar (H)	129.971.016		129.971.016	618.152.782	488.181.766
Ertelenmiş Gelirler (K)**	2.003.189.597		2.003.189.597	4.814.470.932	2.811.281.335
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü (L)***	486.851.090		486.851.090	524.096.767	37.245.677
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler (M)	5.014.544		5.014.544	13.977.377	8.962.833
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler (N)	501.987		501.987	2.837.364	2.335.377
Pasif Toplam (G+H+K+L+M+N=II)	**2.966.831.495**		**2.966.831.495**	**6.718.977.797**	**3.752.146.302**
Kontrol Gücü Olmayan Paylar (III)****	645.103.718		645.103.718	838.482.412	193.378.694
Net Aktif Değer (I-II-III)	**4.076.076.649**		**5.032.809.766**	**6.987.115.789**	**1.954.306.023**
Çıkarılmış Sermaye	**240.000.000**		**330.000.000**	**330.000.000**	
Pay Başı Net Aktif Değer	**16,98**		**15,25**	**21,17**	

***** Fiyat tespit raporu tarihinden sonra, Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından 07.05.2026 tarihinde gerçekleştirilen ihale sonucunda 209.250.000 TL bedelle portföye dahil edilen Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 ada 6 parsel sayılı arsa, Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 04.08.2026 tarihli değerleme raporunda belirlenen 279.000.000 TL piyasa değeri ile dikkate alınmıştır.

Not 1: 30.09.2026 tarihi itibarıyla güncel değerleme raporu bulunmayan projelerin değerleri, finansal tablo dipnotlarında 31.12.2025 tarihli değerleme raporlarına dayanılarak 30.09.2026 tarihli satın alma gücüyle raporlanan tutarlara, 01.01.2026–30.09.2026 döneminde ilgili projelerin stoklardaki defter değerinde meydana gelen net değişimin eklenmesiyle belirlenmiştir. Böylece dönem içinde projelere yapılan inşaat ve geliştirme harcamaları proje değerlerine yansıtılmış, dönem içinde teslim edilen bağımsız bölümlerin maliyeti ise proje değerlerinden düşülmüştür. Bu kapsamda proje değerlerine net 2.232.919.143 TL ilave edilmiş olup düzeltmenin proje bazında dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Not 2: Fiyat tespit raporundaki yaklaşımla tutarlı olarak, yapı ruhsatı henüz alınmamış olan projeler yalnızca finansal tablolarda yer alan gerçekleşmiş maliyetleriyle dikkate alınmıştır. Bu kapsamda Luxera Nevbahar Cadde Projesi stoklardaki 7.696.163 TL maliyet bedeli ile hesaplamaya dahil edilmiştir. Luxera Avcılar Projesi, 16.04.2026 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında arsa sahibine ödenen ve finansal tablolarda peşin ödenmiş giderler içinde yer alan 73.291.800 TL pay denkliği bedeli ile dikkate alınmış olup söz konusu tutar peşin ödenmiş giderlerden düşülmüştür. 05.06.2026 tarihinde inşaat yapımı ve hasılat paylaşımı sözleşmesi ve ek protokolü imzalanan Luxera Zeytinburnu Projesi için ise 30.09.2026 itibarıyla aktifleştirilmiş maliyet bulunmadığından bu projeye değer verilmemiştir.

Not 3: Nakit ve nakit benzerleri, 1.032.028.546 TL tutarındaki kısa vadeli finansal yatırımları (yatırım fonları) da içermektedir. Ertelenmiş gelirler, finansal tablolarda yer alan 6.518.782.187 TL'lik tutardan 1.704.311.255 TL tutarındaki enflasyon düzeltmesi düşülerek; ertelenmiş vergi yükümlülüğü ise finansal tablolarda ertelenmiş vergi hesaplamasına konu net geçici farklar (1.956.313.169 TL) ile stokların yukarıdaki esaslarla belirlenen değerleri ve defter değerleri arasındaki fark (3.284.654.503 TL) üzerinden %10 oranında hesaplanarak dikkate alınmıştır.

Proje Değerlerine İlişkin Düzeltme (Not 1)

GAYRİMENKUL PROJELERİ	31.12.2025 Tarihli Değerleme Raporu Değeri (30.09.2026 Satın Alma Gücüyle) (TL)	01.01-30.09.2026 Stok Defter Değeri Net Değişimi (TL)	30.09.2026 Düzeltilmiş Proje Değeri (TL)
Luxera Nevbahar Projesi	101.061.906	-65.023.891	36.038.015
Luxera Meydan Projesi	100.595.506	-	100.595.506
Luxera Bahçeport Projesi	549.190.040	-5.361.505	543.828.535
Luxera Towers Projesi	3.067.782.018	1.013.215.612	4.080.997.630
Luxera Nevbahar Life Projesi	997.815.400	539.032.440	1.536.847.840
Luxera Nevbahar Suites Projesi	453.069.351	72.363.652	525.433.003
Luxera Topkapı Projesi	1.175.823.579	376.039.014	1.551.862.593
Başakşehir Arsaları	525.509.480	23.900.214	549.409.694
Luxera Sultanbeyli (Sulkent) Projesi	739.753.263	278.753.607	1.018.506.870
TOPLAM	**7.710.600.543**	**2.232.919.143**	**9.943.519.686**

Hazırlanan fiyat tespit raporunda Maliyet Yaklaşımı: Toplama Yönteminin yanı sıra Pazar Yaklaşımı: Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi de kullanılmış ve buna göre benzer gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Piyasa Değeri/Net Aktif Değer (PD/NAD) çarpanları analiz edilmiştir. Bu yöntemde yine net aktif değer hesabına dayanmakta olup, Şirket'in 30.09.2026 tarihi itibarıyla gerçekleşen net aktif değerinin fiyat tespit raporuna esas alınan finansal tablolara göre hesaplanan net aktif değer ile kıyaslaması yukarıda yer almaktadır.

Yukarıdaki tabloda detayları görüldüğü üzere, Şirket'in net aktif değeri 30.09.2025 tarihli finansal tablolarına göre Fiyat Tespit Raporu'nda, sermaye artırımı düzeltmesi sonrasında 5.032.809.766 TL olarak hesaplanmıştır. 30.09.2026 tarihli konsolide finansal tablolar itibarıyla ise net aktif değer 6.987.115.789 TL olarak gerçekleşmiş olup, düzeltilmiş Fiyat Tespit Raporu net aktif değerinin 1.954.306.023 TL (%38,83) üzerindedir. Buna göre 30.09.2026 itibarıyla pay başına net aktif değer 21,17 TL olup, Fiyat Tespit Raporu'ndaki düzeltilmiş pay başına net aktif değer olan 15,25 TL'nin ve 12,05 TL olan halka arz fiyatının üzerinde gerçekleşmiştir.

Bu çerçevede, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan net aktif değere ilişkin varsayımların 30.09.2026 tarihi itibarıyla gerçekleştiği değerlendirilmektedir.

Saygılarımızla,

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Denetimden Sorumlu Komite

[Mine Berra DOĞANER]	[Mehmet Emin ORAN]
[Komite Başkanı]	[Komite Üyesi]