

**LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.****Fiyat Tespit Raporu Hakkında
Değerlendirme Raporu**

Fiyat Tespit Değerlendirme Raporu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12/02/2013 tarihli ve 5/145 sayılı kararında yer alan; payları ilk kez halka arzı öncesi uygulanacak esaslarının 7. maddesine dayanılarak hazırlanmıştır. İlgili madde;

*Halka arza aracılık eden kuruluş tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu başka bir kuruluş tarafından analiz edilebilir. Söz konusu analist raporunun hazırlanması halinde, halka arz fiyatına ilişkin görüş beyan edilmesi ve raporun en geç ilgili halka arzın başladığı tarihte Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda halka açılacak ortaklığa ilişkin bölümde ve bu raporu hazırlayan kuruluşun internet sitesinde ilan edilmesi zorunludur.

HALKA ARZ ÖZETİ		
	Halka Arz Talep Toplama Tarihleri	2-3-4 Mart 2026
A	Halka Arz Fiyatı	12,05 TL
	Borsa Kodu	LXGYO
	İşlem Göreceği Pazar	Ana Pazar
	Halka Arz Talep Toplama Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama
	Konsorsiyum Lideri	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
	Tahsisat Grupları	%40 Yurt İçi Bireysel - 48.000.000 TL Nominal %10 Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı - 12.000.000 TL Nominal %25 Yurt İçi Kurumsal - 30.000.000 TL Nominal %25 Yurt Dışı Kurumsal - 30.000.000 TL Nominal
B	Halka Arz Şekli	90.000.000 TL Nominal Sermaye Artırımı 30.000.000 TL Nominal Ortak Satışı
C	Halka Arz Öncesi Sermaye	240.000.000 TL Nominal
D	Halka Arz Sonrası Sermaye	330.000.000 TL Nominal
A*B	Halka Arz Büyüklüğü	1.446.000.000 TL
(A*C)	Halka Arz Öncesi Piyasa Değeri	2.892.000.000 TL
(A*D)	Halka Arz Sonrası Piyasa Değeri	3.976.500.000 TL
(B/D)	Halka Açıklık Oranı	36,36%
	Satmama Taahhüdü	Şirket ve Ortaklar için 1 yıl
	Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler	Payların Borsa'da işlem görmeye başlamasını takiben 30 gün süreyle fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin yapılması planlanmaktadır.
	Katılım Endeksi	Uygundur.
	Fon Kullanım Yeri	1) %85-100 > Proje maliyetlerinin finansmanı 2) %0-15 > İşletme sermayesinin güçlendirilmesi ve faaliyet giderlerinin karşılanması

Bu yayında yer alan bilgiler, güvenilir olduğuna inanılan halka açık kaynaklardan elde edilmiş olup yalnızca bu bilgilere yönelik yorumları iletmek amacıyla hazırlanmıştır. Bu kaynaklardaki bilgilerin hata ve eksikliğinden ve ticari amaçlı işlemlerde kullanılmasından doğabilecek zararlardan Global Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumluluk kabul etmemektedir. Bu yayında yer alan görüş ve düşüncelerin Global Menkul Değerler A.Ş. yönetimi için hiçbir bağlayıcılığı yoktur. Global Menkul Değerler A.Ş. yayında adı geçen şirketlerin menkul kıymetini portföyünde bulundurabilir ve/veya bu şirketlere danışmanlık hizmeti verebilir. Bu yayın, Global Menkul Değerler A.Ş.'nin izni olmadan kopyalanamaz ve/veya dağıtılamaz; bilgisayar sistemlerine aktarılamaz. © 2026 Global Menkul Değerler A.Ş.

1. Şirket Profili

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”/“Luxera”), Şirket Esas Sözleşmesi’nin “Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu” maddesi uyarınca, Şirket gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK’ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık bir anonim ortaklıktır. Şirketin gayrimenkul portföyü İstanbul’da bulunan Luxera Towers Projesi, Luxera Nevbahar Life Projesi, Luxera Nevbahar Suites Projesi, Bahçeport Projesi, Luxera Sultanbeyli Projesi, Luxera Topkapı Projesi, Luxera Meydan Projesi’nden kalan 8 adet bağımsız bölüm, Luxera Nevbahar Projesi’nden kalan 7 adet bağımsız bölüm, Arnavutköy ve Başakşehir’de yer alan parsellerden oluşmaktadır.

1.1. Ortaklık Yapısı

Halka arz öncesi ve sonrası planlanan ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Ortaklar	Pay Grubu	Ortaklık Yapısı			
		Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		Sermaye (TL)	Oran (%)	Sermaye (TL)	Oran (%)
Ramazan Taş	A	283.333,000	0,12%	283.333	0,09%
	B	67.716.667,000	28,22%	59.216.667	17,94%
Emad Ragab	A	283.333,000	0,12%	283.333,000	0,09%
	B	67.716.667,000	28,22%	59.216.667	17,94%
Cemal Süleyman	A	283.333,000	0,12%	283.333,000	0,09%
	B	67.716.667,000	28,22%	59.216.667	17,94%
Ali Khalil	A	150.001,000	0,06%	150.001,000	0,05%
	B	35.849.999,000	14,94%	31.349.999	9,50%
Halka Açıklık Oran	B	-	-	120.000.000	36,36%
TOPLAM	A+B	240.000.000	100,00%	330.000.000	100,00%

2. Halka Arz Gelirlerinin Kullanımı

Şirket’in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket’e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket’in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

Halka arzdan elde edilecek fonun kullanım yerlerine aşağıdaki gibidir;

Fonun Kullanım Yeri	Kullanım Oranı
Proje maliyetlerinin finansmanı	%100-%85
Şirket’in işletme sermayesinin güçlendirilmesi ve faaliyet giderlerinin karşılanması	%0-%15
TOPLAM	%100

Bu yayında yer alan bilgiler, güvenilir olduğuna inanılan halka açık kaynaklardan elde edilmiş olup yalnızca bu bilgilere yönelik yorumları iletmek amacıyla hazırlanmıştır. Bu kaynaklardaki bilgilerin hata ve eksikliğinden ve ticari amaçlı işlemlerde kullanılmasından doğabilecek zararlardan Global Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumluluk kabul etmemektedir. Bu yayında yer alan görüş ve düşüncelerin Global Menkul Değerler A.Ş. yönetimi için hiçbir bağlayıcılığı yoktur. Global Menkul Değerler A.Ş. yayında adı geçen şirketlerin menkul kıymetini portföyünde bulundurabilir ve/veya bu şirketlere danışmanlık hizmeti verebilir. Bu yayın, Global Menkul Değerler A.Ş.’nin izni olmadan kopyalanamaz ve/veya dağıtılamaz; bilgisayar sistemlerine aktarılamaz. © 2026 Global Menkul Değerler A.Ş.

3. Finansal Tablolar

3.1. Bilanço

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
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 VARLIKLAR	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 YÜKÜMLÜLÜKLER	2.277.296.263	3.565.789.975	3.108.979.594	3.929.248.222
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	1.537.285.646	1.904.158.675	1.679.604.720	1.505.435.748
TOPLAM KAYNAKLAR	3.814.581.909	5.469.948.650	4.788.584.314	5.434.683.970

3.2. Gelir Tablosu

GELİR TABLOSU (TL)	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2024	30/09/2025
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 Kâr	3.540.432	4.281.317	122.076.620	149.636.443	31.260.227
Esas Faaliyet Karı	-21.600.325	-12.270.425	-5.128.989	80.723.167	-102.947.188
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	-19.075.466	-87.561.380	-213.854.098	-84.124.358	-93.560.220
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı	78.890.560	-139.052.661	-302.081.602	-170.579.316	-125.903.285
Dönem Net Karı / Zararı	50.601.391	-37.634.751	-224.010.711	-216.938.893	-174.100.404

4. Değerleme

Şirket'in faaliyetlerinin mülkiyetinde bulunan tek bir maddi duran varlık niteliğindeki binanın kiralanmasına yönelik olması ve operasyonel geçmişinin sınırlı olması dikkate alındığında; UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 70.8 ve 70.9. no'lu maddelerinde tarif edilen Toplama Yönteminin uygulanmasının uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Bu bağlamda, Luxera GYO'nun paylarının Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde Toplama Yöntemi ile değerlemesinde özel bağımsız denetimden geçen 30.09.2025 tarihli finansal tabloları esas alınmış ve söz konusu finansal tablolarda maliyet bedeli ile raporlanan "stok"lar değerlendirilmiştir.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporlarının esas alınması suretiyle Pazar Değerlerine getirilmiş ve finansal durum tablosunun diğer unsurları ile Luxera GYO'nun Net Aktif Değeri hesaplanmıştır.

- Maliyet Yaklaşımı Kapsamında; Toplama Yöntemi – %50
- Pazar Yaklaşımı Kapsamında; Piyasa Çarpanları Analizi - %50
 - a- Yurt İçi Benzer Şirketler (PD/NAD)

Bu yayında yer alan bilgiler, güvenilir olduğuna inanılan halka açık kaynaklardan elde edilmiş olup yalnızca bu bilgilere yönelik yorumları iletmek amacıyla hazırlanmıştır. Bu kaynaklardaki bilgilerin hata ve eksikliğinden ve ticari amaçlı işlemlerde kullanılmasından doğabilecek zararlardan Global Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumluluk kabul etmemektedir. Bu yayında yer alan görüş ve düşüncelerin Global Menkul Değerler A.Ş. yönetimi için hiçbir bağlayıcılığı yoktur. Global Menkul Değerler A.Ş. yayında adı geçen şirketlerin menkul kıymetini portföyünde bulundurabilir ve/veya bu şirketlere danışmanlık hizmeti verebilir. Bu yayın, Global Menkul Değerler A.Ş.'nin izni olmadan kopyalanamaz ve/veya dağıtılamaz; bilgisayar sistemlerine aktarılamaz. © 2026 Global Menkul Değerler A.Ş.

4.1. Luxera GYO'nun Net Aktif Değeri'nin Hesaplanması

Luxera GYO'nun yeniden değerlendirilmiş 30.09.2025 tarihli finansal tablosunun esas alınması suretiyle Maliyet Yaklaşımı - Toplama Yöntemi kapsamında hesaplanan Net Aktif Değeri'ne aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Gayrimenkul Projeleri	(TL)	Toplam Portföy Oranı
Luxera Nevbahar Projesi	127.450.000	1,76%
Luxera Meydan Projesi	78.800.000	1,09%
Luxera Bahçeport Projesi	825.700.000	11,40%
Luxera Towers Projesi	2.148.200.000	29,67%
Luxera Nevbahar Life Projesi	573.100.000	7,92%
Luxera Nevbahar Cadde Projesi*	2.739.817	0,04%
Luxera Nevbahar Suites Projesi	252.400.000	3,49%
Luxera Topkapı Projesi	750.200.000	10,36%
Başakşehir Arsaları	398.850.000	5,51%
Luxera Sultanbeyli Projesi	522.700.000	7,22%
Arnavutköy Arsa	1.560.000.000	21,55%
Toplam Portföy Değeri(A)	7.240.139.817	100%
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)	147.594.565.00	
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)	4.076.075.930	
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, 299.622.837 TL'si ise Luxera Nevbahar Life Projesi kapsamında satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş bağımsız

Bu yayında yer alan bilgiler, güvenilir olduğuna inanılan halka açık kaynaklardan elde edilmiş olup yalnızca bu bilgilere yönelik yorumları iletmek amacıyla hazırlanmıştır. Bu kaynaklardaki bilgilerin hata ve eksikliğinden ve ticari amaçlı işlemlerde kullanılmasından doğabilecek zararlardan Global Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumluluk kabul etmemektedir. Bu yayında yer alan görüş ve düşüncelerin Global Menkul Değerler A.Ş. yönetimi için hiçbir bağlayıcılığı yoktur. Global Menkul Değerler A.Ş. yayında adı geçen şirketlerin menkul kıymetini portföyünde bulundurabilir ve/veya bu şirketlere danışmanlık hizmeti verebilir. Bu yayın, Global Menkul Değerler A.Ş.'nin izni olmadan kopyalanamaz ve/veya dağıtılamaz; bilgisayar sistemlerine aktarılamaz. © 2026 Global Menkul Değerler A.Ş.

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 değerlendirme 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 düzeltmesi haricindeki tutar olan 2.003.189.597 TL'si net aktif değer hesaplamasında yükümlülük olarak dikkate alınmıştır.

***Halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklarının 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 dağıtımını planlayarak asgari vergi oranından faydalanmayı amaçlamaktadır. Bu kapsamda Şirket'in finansal tablolarında yer alan ertelenmiş vergi yükümlülükleri %10 olarak hesaplamaya dahil 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 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 karları 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 konsolidasyon dahil edilmiştir.

4.2. Pazar Yaklaşımı

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

Bu yayında yer alan bilgiler, güvenilir olduğuna inanılan halka açık kaynaklardan elde edilmiş olup yalnızca bu bilgilere yönelik yorumları iletmek amacıyla hazırlanmıştır. Bu kaynaklardaki bilgilerin hata ve eksikliğinden ve ticari amaçlı işlemlerde kullanılmasından doğabilecek zararlardan Global Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumluluk kabul etmemektedir. Bu yayında yer alan görüş ve düşüncelerin Global Menkul Değerler A.Ş. yönetimi için hiçbir bağlayıcılığı yoktur. Global Menkul Değerler A.Ş. yayında adı geçen şirketlerin menkul kıymetini portföyünde bulundurabilir ve/veya bu şirketlere danışmanlık hizmeti verebilir. Bu yayın, Global Menkul Değerler A.Ş.'nin izni olmadan kopyalanamaz ve/veya dağıtılamaz; bilgisayar sistemlerine aktarılamaz. © 2026 Global Menkul Değerler A.Ş.

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

Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi kapsamında emsal şirketlerin 30.09.2025 tarihli finansal tabloları baz alınarak son on iki aylık (LTM) veriler üzerinden hesaplanan ve 15.01.2026 tarihi itibarıyla güncel olan PD/NAD çarpanları kullanılmıştır.

Piyasa Değeri/Net aktif Değeri (PD/NAD) çarpanlarına göre hesaplanan piyasa değeri **3.154.414.503 TL**'dir.

XGMYO (TL)	Çarpan (x)	KPI (2025/09)	Değer (TL)	Ağırlık	Özkaynak Değeri (TL)
PD/NAD	0.77	4.076.075.930	3.154.414.503	100%	3.154.414.503
Ağırlıklı Özkaynak Değeri					3.154.414.503

5. 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 hesaplanmaktadır.

Halka arz, 90.000.000 TL nominal değerli 90.000.000 adet payın sermaye artırımını 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 gerçekleştirilecektir. Buna göre, halka arzın toplam büyüklüğü 1.446.000.000 TL olup halka açıklık oranı %36,36 olarak hesaplanmaktadır.

Değerleme Sonucu	Özkaynak Değeri	Ağırlık	Ağırlıklı Özkaynak Değeri
Maliyet Yaklaşımı (Toplama Yöntemi)	4.076.075.93	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

Bu yayında yer alan bilgiler, güvenilir olduğuna inanılan halka açık kaynaklardan elde edilmiş olup yalnızca bu bilgilere yönelik yorumları iletmek amacıyla hazırlanmıştır. Bu kaynaklardaki bilgilerin hata ve eksikliğinden ve ticari amaçlı işlemlerde kullanılmasından doğabilecek zararlardan Global Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumluluk kabul etmemektedir. Bu yayında yer alan görüş ve düşüncelerin Global Menkul Değerler A.Ş. yönetimi için hiçbir bağlayıcılığı yoktur. Global Menkul Değerler A.Ş. yayında adı geçen şirketlerin menkul kıymetini portföyünde bulundurabilir ve/veya bu şirketlere danışmanlık hizmeti verebilir. Bu yayın, Global Menkul Değerler A.Ş.'nin izni olmadan kopyalanamaz ve/veya dağıtılamaz; bilgisayar sistemlerine aktarılamaz. © 2026 Global Menkul Değerler A.Ş.

Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	240.000.000
Halka Arz Pay Başına Değer	12,05
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	120.000.000
<i>Sermaye Artırımı (Pay Adedi)</i>	<i>90.000.000</i>
<i>Ortak Satışı (Pay Adedi)</i>	<i>30.000.000</i>
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%

**Halka Arz Pay Başına Değer virgülden sonra aşağı yönlü ikinci basamağa yuvarlanmıştır.*

6. Sonuç ve Yorumlar

- Fiyat Tespit Raporu'nda Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hakkında verilen bilgilerin kapsamlı ve değerlemede kullanılan yöntem ve değerlerin detaylı bir şekilde açıklandığını düşünüyoruz.
- Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için yapılan değerleme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı (Toplama Yöntemi) ve Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlerin %50-%50 olarak eşit ağırlıklandırılmasının makul olduğunu düşünüyoruz.
- Pazar yaklaşımı analizinde yurt içi benzer şirketlerin PD/NAD (Piyasa Değeri/Net Aktif Değer) rasyolarının kullanılmasının ve uç değerlerin hesaplama dahil edilmemesini makul buluyoruz.
- Değerleme sonucunda hesaplanan piyasa değerine %20,00 oranında halka arz iskonto oranı uygulanması sonucu pay başına 12,05 TL olarak hesaplanan halka arz pay fiyatının makul olduğunu düşünüyoruz.

Bu yayında yer alan bilgiler, güvenilir olduğuna inanılan halka açık kaynaklardan elde edilmiş olup yalnızca bu bilgilere yönelik yorumları iletmek amacıyla hazırlanmıştır. Bu kaynaklardaki bilgilerin hata ve eksikliğinden ve ticari amaçlı işlemlerde kullanılmasından doğabilecek zararlardan Global Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumluluk kabul etmemektedir. Bu yayında yer alan görüş ve düşüncelerin Global Menkul Değerler A.Ş. yönetimi için hiçbir bağlayıcılığı yoktur. Global Menkul Değerler A.Ş. yayında adı geçen şirketlerin menkul kıymetini portföyünde bulundurabilir ve/veya bu şirketlere danışmanlık hizmeti verebilir. Bu yayın, Global Menkul Değerler A.Ş.'nin izni olmadan kopyalanamaz ve/veya dağıtılamaz; bilgisayar sistemlerine aktarılamaz. © 2026 Global Menkul Değerler A.Ş.