



08 OCAK 2026

100435

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU KARARI

Toplantı Tarihi : 08./01/2026
Karar No : 2026/01
Gündem : Sermaye artırımından elde edilecek gelirlerin kullanımı

Yönetim Kurulu, yukarıda belirtilen tarihte toplanmış ve toplantıya katılanların oy birliği ile 15.04.2025 tarihli ve 2025/05 sayılı yönetim kurulu kararının yerine geçmek üzere aşağıdaki kararları almıştır:

1. Şirket'in 240.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 1.200.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 90.000.000 TL artırılarak 330.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 90.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 90.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 90.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 90.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
3. Şirket'in mevcut ortaklarından Ramazan Taş'ın sahip olduğu 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet pay, Emad Ragab'ın sahip olduğu 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet pay, Cemal Süleyman'ın sahip olduğu 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet pay ve Ali Khalil'in sahip olduğu 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet pay olmak üzere toplam 30.000.000 TL nominal değerli 30.000.000 adet B grubu hamiline yazılı payın halka arz edilmesine ilişkin taleplerin kabulüne ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,
4. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplam 90.000.000 TL nominal değerli 90.000.000 adet pay ile ortak satışı yolu ile halka arz edilen toplam 30.000.000 nominal değerli 30.000.000 adet pay olmak üzere toplamda 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet B grubu hamiline yazılı payın, halka arza aracılık eden aracı kurum Tera Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin hazırlayacağı fiyat tespit raporu ile belirlenecek halka arz fiyatından primli olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri başta olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemi ile İzahnamede belirlenecek esaslar çerçevesinde halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında gerekli iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine,
5. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve çıkarılan paylarının tamamının halka arz kapsamında satılmaması durumunda, halka arz kapsamında satılamayan payların halka arz sonrasında alınacak bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,

karar verilmiş olup bu kapsamda SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33'üncü maddesi kapsamında hazırlanan sermaye artırımından elde edilecek gelirin kullanımına ilişkin

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

08 OCAK 2026

00435

42

Ek-1'de yer alan "**Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu**"nın kabul edilmesine katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

Ramazan Taş

Yönetim Kurulu Başkanı

Emad Ragab

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Cemal Süleyman

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Ali Khalil

Yönetim Kurulu Üyesi

Mine Berra Doğaner

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ömer Erdoğan

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Mehmet Emin Oran

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



№ 00435

EK-1: SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIMINA İLİŞKİN YÖNETİM KURULU RAPORU

1. RAPORUN AMACI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33'üncü maddesi uyarınca, halka açık olmayan ortaklıkların paylarının sermaye artırımını yoluyla halka arzı ile payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurul'a yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanmasının zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda Şirket, söz konusu hüküm gereği işbu raporu hazırlamıştır.

2. SERMAYE ARTIRIMININ GEREKÇESİ

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.

3. ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIM YERİ

Şirket, çıkarılmış sermayesini 240.000.000 TL'den 330.000.000 TL'ye çıkarmayı, bu nedenle 90.000.000 TL nominal değerli 90.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payları ihraç etmeyi ve halka arzını planlamaktadır.

Şirket sermayesinin mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakları halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine kısıtlanarak 330.000.000 TL'ye artırılması, bu şekilde ihraç edilen B Grubu hamiline yazılı payların da halka arz edilerek, pay bedellerinin halka arz gelirlerinden karşılanması planlanmaktadır. Sermaye artışı yolu ile ihraç edilecek paylardan Şirket halka arz geliri elde edecektir.

Şirket'in, sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra kalan fonun, aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarla kullanılması planlanmaktadır.

Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi
Proje maliyetlerinin finansmanı	%100 – %85
Şirket'in işletme sermayesinin güçlendirilmesi ve faaliyet giderlerinin karşılanması	%0 – %15
TOPLAM	%100

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir. Şirket, halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat/katılım hesabı ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandıracaktır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandırılacağına ve nemalandırmanın koşullarına global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde Şirket menfaatlerine uygun olarak karar verilecektir. Fon kullanım planı kapsamında harcama yapılıncaya kadar sermaye artışından elde edilen kaynak nemalandırma sürecinde oluşan getiriler ise fon kullanım oranları çerçevesinde ilgili yatırım alanlarında değerlendirilecektir. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.

1. Proje Maliyetlerinin Finansmanı

Mevcut durum itibarıyla Şirket aktifinde satışı ve inşaatı devam etmekte olan Luxera Towers, Luxera Nevbahar Life, Luxera Bahçeport, Luxera Topkapı ve Luxera Sultanbeyli projeleri yer almaktadır.

Halka arzdan elde edilecek fonun %100-%85'lik bölümü, Şirket'in geliştirdiği, geliştirmekte olduğu veya geliştireceği projeler bakımından doğmuş ve/veya doğacak maliyetlerinin finansmanında ve bu projelere ilişkin olarak pazarlama ve proje geliştirme faaliyetlerinde kullanılacaktır.

Şirket geliştirdiği ve geliştireceği tüm projeleri tamamlamayı planlamakta olup, maliyetlerin ve piyasa koşullarının sürekli değişmesi nedeniyle proje bazında bir detaylandırma yapılmamıştır.

2. Şirket'in işletme sermayesinin güçlendirilmesi ve faaliyet giderlerinin karşılanması

Şirket sermaye artırımını ile elde edilecek net halka arz gelirinin %0-%15'lik bölümünü Şirket'in işletme sermayesini güçlendirmek ve faaliyet giderlerinin karşılanması için kullanarak değerlendirebilecektir. Bu çerçevede, Şirket'in mevcut durumda yürütmekte olduğu faaliyetlerine ilişkin işletme sermayesinin güçlendirilmesi ve bu faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla yapılan harcamaların finansmanı amacıyla kullanılacaktır.

Şirket, halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandıracaktır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandırılacağına ve nemalandırmanın koşullarına global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde Şirket menfaatlerine uygun olarak karar verilecektir. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.

Ramazan Taş

Yönetim Kurulu Başkanı

Emad Ragab

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Cemal Süleyman

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Ali Khalil

Yönetim Kurulu Üyesi

Mine Berra Doğaner

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ömer Erdoğan

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Mehmet Emin Oran

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi