



**SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
FİYAT TESPİT RAPORU**

21.11.2025

**TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Rapor No:2025/17**

İÇİNDEKİLER

Kısaltma ve Tanımlar.....	3
1. Rapor Bilgileri	6
2. Değerleme Çalışması Sırasında Uygulanan Meslek Kuralları ve Etik İlkeler:	6
3. Sorumluluk Beyanı	7
5. Sınırlayıcı Koşullar ve Varsayımlar:	8
6. Yönetici Özeti.....	10
6.1. Şirket'e İlişkin Özet Bilgi.....	10
6.2. Değerleme Özeti	11
7. Şirket ve Faaliyetleri Hakkında Bilgiler.....	11
7.1. Genel Bakış	11
7.2. Sektör Bilgileri	18
7.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....	29
7.4. Finansal Tablolar	29
8. Değerleme Yaklaşımları.....	41
8.1. Maliyet Yaklaşımı	41
8.2. Pazar Yaklaşımı	42
8.3. Gelir Yaklaşımı	42
9. Değerleme Çalışması	42
9.1. Maliyet Yaklaşımı (Net Aktif Değer Analizi).....	42
9.2. Pazar Yaklaşımı (Borsada Kılavuz Emsaller Yöntemi)	44
10. Sonuç.....	49

Kısaltma ve Tanımlar

KISALTMA	TANIM
A.Ş.	Anonim Şirket
Aracı Kurum / Tera Yatırım	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
AVM	Alışveriş Merkezi
BIST, Borsa	Borsa İstanbul A.Ş.
Covid-19 Pandemisi / COVID-19	Aralık 2019'da başlayan, SARS-CoV-2 olarak adlandırılan yeni bir korona virüsün neden olduğu ve 11.03.2020'de Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak edilen Covid-19 pandemisi
ÇED	ÇED Yönetmeliği kapsamında, gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmalar
ÇED Raporu	Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği	10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Çevre Kanunu	11.08.1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu
GMYO	Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYO Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ	23.01.2014 tarihli 28891 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan III-48.1.a sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ

GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
Genel Kurul	Şirket'in Genel Kurulu
Halka Arz Eden Pay Sahipleri	Mehmet Ali Yıldırım ve Mehmet Sami Yıldırım
Halka Arz Edilen Paylar	Şirket'in mevcut sermayesinin 874.600.000 TL'den 1.083.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 208.400.000 TL değerindeki 208.400.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ile Halka Arz Eden Pay Sahipleri'ne ait olan ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen toplam 87.000.000 TL nominal değerli 87.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı paydan oluşan toplamda 295.400.000 TL nominal değerli 295.400.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay
İmar Kanunu	09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu
İNA	İndirgenmiş Nakit Akışları
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
Kandilli Projesi	İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Kandilli Mahallesi, 937 Ada 24,25,26 ve 27 Nolu Parsellerde Yer Alan arsa üzerinde geliştirilen konut projesi
KDV	Katma Değer Vergisi
Kurumsal Yönetim İlkeleri	Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri
Kurumsal Yönetim Tebliği	03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği
Kurul / SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
KVK	5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Küçükçekmece Arsası	İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 0 Ada 11359 Nolu Parselde yer alan arsa
Lotus Gayrimenkul Değerleme	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş
m²	Metrekare
NAD	Net Aktif Değer
No	Numara
Orientbank Otel	İstanbul ili, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 397 Ada 15 Nolu Parselde yer alan otel
Orient Occident Otel	İstanbul ili, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 306 Ada 1 Nolu Parselde yer alan otel

Pay Tebliği	22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Kurul’un VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Ramada Otel	İstanbul ili, Fatih İlçesi, Kemal Paşa Mahallesi, 927 Ada 36 Nolu Parselde yer alan Otel
Resmi Gazete	Cumhurbaşkanlığı İdari İşleri Başkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan T.C. Resmi Gazetesi
Savur GYO/Şirket/İhraççı	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Savur Otelcilik	Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.
Saint Sophia Otel	İstanbul ili, Fatih İlçesi, Cankurtaran Mahallesi, 52 Ada 2 Nolu Parselde yer alan otel
SPKn./Kanun	30.12.2021 tarih ve 28513 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TEM Otoyolu	Trans - Avrupa Kuzey - Güney Otoyolu Projesi
Ticaret Bakanlığı	T.C. Ticaret Bakanlığı
TKHK	28.11.2013 tarihli ve 28835 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TL	Türk lirası
TMK	08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türk Ticaret Sicil Gazetesi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları

1. Rapor Bilgileri

Değerleme Raporunun Amacı:

İşbu Fiyat Tespit Raporu, Maslak Mah. Eski Büyükdere Caddesi, İz Plaza Apt. No:9/39 Sarıyer/İstanbul adresinde mukim **Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (“Tera Yatırım”)** ile Hobyar Mah. Aşirefendi Cad. No: 11 İmar Han No: 15 İç Kapı No: 4 Fatih/İstanbul adresinde mukim **Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Savur GYO”, “Şirket”)** arasında 22.09.2025 tarihinde imzalanmış olan Halka Arza Aracılık Sözleşmesi kapsamında hazırlanmıştır.

Rapor, Şirket özsermaye değerinin ve paylarının halka arzında beher pay fiyatına esas teşkil edecek değerin SPK’nın III.62-1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği” kapsamında Uluslararası Değerleme Standartları’na (“UDS”) uygun olarak tespiti amacıyla ve SPK Karar Organı’nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerde Uyulacak Esaslar başlığının F maddesine uygun olarak belirlenmesi amacıyla 02.01.2015 tarih ve G-001 (348) sayılı Geniş Yetkili Aracı Kurum yetki belgesine sahip Tera Yatırım tarafından hazırlanmıştır. Tera Yatırım, rapor tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesi’nde yer almaktadır.

Değerleme Tarihi

19.11.2025’dir.

Değerleme Para Birimi

Değerleme çalışmasında para birimi olarak Türk Lirası kullanılmıştır.

Değer Esası

Değerleme görevinin koşulları ve amacına uygun şekilde değer esası olarak Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemleri kullanılmıştır.

2. Değerleme Çalışması Sırasında Uygulanan Meslek Kuralları ve Etik İlkeler:

Şirket’in işbu Fiyat Tespit Raporu’nda yer alan değerlendirme çalışmasının III-62.1. sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği’i ve UDS dikkate alınarak; Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Meslek Kurallarında belirtilen aşağıdaki etik ilkelere uygun olarak hazırlandığını beyan ederiz.

- Yapılan değerlendirme çalışması sırasında dürüst ve doğru davranılmış ve çalışmalar Şirket ve Şirket hissedarlarına zarar vermeyecek bir biçimde yürütülmüştür.
- Değerleme hizmeti, ilgili mevzuatlar çerçevesinde gerekli lisans belgelerine sahip değerlendirme uzmanı tarafından Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Meslek Kuralları doğrultusunda yerine getirilmiştir.
- Değerleme işini alabilmek için bilerek yanlış, yanıltıcı ve abartılı beyanlarda bulunulmamış ve bu şekilde reklam yapılmamıştır.
- Bilerek aldatici, hatalı, önyargılı görüş ve analiz içeren bir rapor hazırlanmamış ve bildirilmemiştir.
- Tera Yatırım önceden belirlenmiş fikirleri ve sonuçları içeren bir görevi kabul etmemiştir. Değerleme işi gizlilik içinde ve basiretli bir şekilde yürütülmüştür.

- Gerçekleşme ihtimali bulunmayan varsayımsal durumlar hakkında rapor istenen görevler kabul edilmemiştir.
- Şirket'in talimatlarını yerine getirmek için zamanında ve verimli şekilde hareket edilmiştir.
- Görev bağımsızlık ve objektiflik içinde kişisel çıkarları gözetmeksizin yerine getirilmiştir.
- Değerleme Raporu, Halka Arza Aracılık Yetkilendirme Sözleşmesi kapsamında hazırlanmaktadır. Bu sözleşme kapsamında elde edilecek ücretler, raporun herhangi bir yönüne bağlı değildir.
- Görevle ilgili ücretler, değerlemenin önceden belirlenmiş sonuçlarına yahut değerlendirme raporunda yer alan diğer bağımsız, objektif tavsiyelere bağlı değildir.
- Raporda kullanılan bilgiler ile bunlara ilişkin açıklamalar talebimiz üzerine Şirket tarafından sağlanmış bilgilerden oluşmaktadır.

3. Sorumluluk Beyanı

SPK'nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca SPK'nın 11.04.2019 tarih 2019/19 sayılı bülteninde ilan edilen ilke kararlarına istinaden;

“Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerde Uyulacak Esaslar başlığının F maddesinin 9. maddesi” çerçevesinde verdiğimiz bu beyan ile SPK'nın kararında belirtilen niteliklere sahip olduğumuzu ve bağımsızlık ilkelerine uyduğumuzu, 21.11.2025 tarih ve 2025/17 numaralı Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

4. Yetkinlik Beyanı

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin pay başı fiyat tespiti amacıyla tarafımızca düzenlenen işbu 21.11.2025 tarihli değerlendirme raporuna ilişkin olarak SPK'nın 2019/19 sayılı haftalık bülteni ile kamuya duyurulan 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı doğrultusunda gayrimenkul dışındaki varlıkların sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme hizmetine ilişkin gerekli olan;

- “Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı” veya “Türev Araçlar Lisansı”na sahip en az 10 kişiyi tam zamanlı olarak istihdam eden,
- Ayı bir “Kurumsal Finansman Bölümü”ne sahip,
- Değerleme çalışmaları sırasında kullanılması gereken prosedürlerin bulunduğu kuruluş genelgeleri, değerlendirme metodolojisi, el kitabı veya benzeri belirlenmiş prosedürleri bulunan,
- Müşteri kabulü, çalışmanın yürütülmesi, raporun hazırlanması ve imzalanması süreçlerinde kullanılacak kontrol çizelgeleri veya benzeri dokümanlara sahip olan,
- Değerleme çalışmalarının teknik altyapısını oluşturan her türlü bilgi bankası, iç genelge geliştirilmiş know-how ve benzeri altyapısı bulunan,
- Değerleme çalışmalarında ihtiyaç duyulan bilgilerin elde edilmesi ile ilgili araştırma altyapısına sahip olan,
- Değerleme çalışmasını talep eden şirket ile arasında sözleşmesi bulunan,

- *Değerleme çalışmasını talep eden şirket ile doğrudan ve dolaylı olarak sermaye ve yönetim ilişkisi bulunmayan,*

niteliklere sahip olduğumuzu raporda yer alan değerleme çalışmalarının SPK'nın III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'e ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak yapıldığını beyan ederiz.

Fiyat Tespit Raporunu ve Değerleme Çalışmasını Hazırlayan Ekibe İlişkin Bilgiler:

Konusunda uzman çalışma ekibi Tera Yatırım'ın Kurumsal Finansman Birimi Genel Müdür Yardımcısı Ethem Umut Beytorun tarafından yönetilmiştir. Ekip lideri, SPK düzenlemesi uyarınca hazırlanan söz konusu raporu hazırlayabilmek için gerekli niteliklere sahiptir (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı Belge No: 907361). Çalışma hayatına 1998 yılında başlamış ve 1998-2012 yılları arasında bankacılık kariyerinde, çeşitli birimlerde yetkili/yönetmen ve müdür yardımcılığı pozisyonlarında görev almıştır. 2012 yılından itibaren aracı kurumların; satış, araştırma, eğitim ve kurumsal finansman birimlerinde yönetici olarak görev alan Beytorun, 2020 yılından itibaren Tera Yatırım'da Kurumsal Finansman Bölümünde devam etmektedir. Kurumsal Finansman Genel Müdür Yardımcısı olan Beytorun; Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesinden mezundur.

Öte yandan, değerlendirme çalışmalarında görev alan;

Seda Demirelli Küçükmeral, 2008 yılında denetçi olarak çalışmaya başlamış, uluslararası bir varlık yönetim firmasında 4 yıl proje finansmanından sorumlu olarak görev almış, aracı kurumların ve bankaların kurumsal finansman ekiplerindeki 10 yıllık deneyiminde, yerli ve yabancı çok sayıda şirketin halka arzı, borçlanma araçları ihraçları ve birleşme ve devralma projelerinde finansal danışmanlık hizmeti vermiştir. Seda Demirelli Küçükmeral, Koç Üniversitesi Ekonomi ve İşletme Lisansları ile aynı okulda İşletme Yüksek Lisans mezunudur (SPL Düzey 3 Lisans, sicil no: 207205).

Emrullah Furkan Gün, çalışma hayatına Ekonomi Bakanlığı'nda uzman yardımcısı olarak başlamış olup SPK'da çeşitli kademelerde görev almıştır. Finans ve kurumsal finansman alanlarında 10 yıllık tecrübeye sahiptir. Emrullah Furkan Gün, Boğaziçi Üniversitesi İktisat bölümünden lisans, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi'nden MBA derecesine sahiptir. (SPL Düzey 3 Lisans, sicil no: 912999).

Mehmet Ali Vardar, Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de Kıdemli Kurumsal Finansman Uzmanı olarak görev yapmaktadır. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi ve University of Minho'da lisans eğitimlerini tamamlayan Mehmet Ali Vardar, banka ve aracı kurumların Kurumsal Finansman bölümlerinde görev alarak şirket değerlendirme, halka arz ve borçlanma araçları başta olmak üzere diğer birçok sermaye piyasası işlemlerinde danışmanlık hizmeti vermiştir (SPL Düzey 3 Lisans, sicil no: 930889).

Ekip lideri ve ekip üyeleri değerlemeyi tarafsız, yansız ve profesyonelce gerçekleştirmek için gerekli niteliklere, kabiliyete ve deneyime sahiptir, ek olarak tarafsız ve önyargısız bir değerlendirme yapabilmelerini sınırlayabilecek herhangi bir etmen bulunmamaktadır.

5. Sınırlayıcı Koşullar ve Varsayımlar:

İşbu Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan ve değerlendirme çalışmasında kullanılan tüm veriler, Şirket adına Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından 09.08.2023, 31.12.2023, 31.12.2024

ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolar için hazırlanan özel bağımsız denetim raporu, Şirket portföyünde bulunan taşınmazlara ilişkin Lotus Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan 07.10.2025 tarihli değerleme raporları ile kamuya açık olan kaynaklardan edinilen bilgiler, talebimiz üzerine Şirket tarafından sağlanmış veriler ve Tera Yatırım'ın analizlerine dayanmaktadır.

Tera Yatırım değerleme çalışması kapsamında Şirket'in aktiflerinin fiziki mevcudiyeti ve kanuni mülkiyetine ilişkin herhangi bir araştırma yapmadığı gibi bu konularda herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır. Tarafımızca Şirket ile ilgili herhangi bir hukuki veya vergisel durum tespit çalışması yapılmamıştır.

Tera Yatırım, değerleme çalışmasındaki analizlerine esas verilerin doğru ve güvenilir olduğunu özen ve dikkatle sorgulamakta ve araştırmaktadır. Bilgi ve belgeler makul ölçüde değerlendirildiğinde bariz şekilde gerçeğe aykırı olduğuna ilişkin bir şüpheye ulaşılmamıştır. Şirket ortaklarının basiretli hareket ettiği, Şirket yönetiminin konusunda uzman kişilerden oluştuğu ve Şirket'in yönetimi ve kilit personel kadrosunda faaliyetlere etki edebilecek bir değişikliğin olmayacağı varsayılmıştır.

Kullanılan geçmiş yıllara ve ara dönemlere ait finansal bilgiler (özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve dipnotları) Şirket yönetiminin ve bağımsız denetim firmasının görüşünden geçmiş olup güvenilir bir kaynak olduğu varsayılmıştır.

Değerleme çalışmalarına esas teşkil etmek üzere tarafımıza sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve eksiksiz olduğu konusunda makul dikkat ve özen gösterilmiş ve bunun sonucunda, sunulan bilgi ve belgelerin doğru olduğu, ticari ve hukuki olarak gizli ve beklenmedik herhangi bir durum veya engelin olmadığı varsayılmış ve bu çerçevede bilgi ve belgelerin doğruluğu ayrıca denetlenmemiştir.

Farklı tarihlerdeki finansal veriler ile farklı değerleme yöntemleri ve ağırlıklandırmaların kullanılması durumunda farklı değerlere ulaşılabilir.

Şirket'in rekabet ettiği pazara ilişkin bağımsız bir kuruluş tarafından gerçekleştirilmiş bir ticari incelemesi raporu bulunmamaktadır. Dolayısıyla, verilen tahminleri bağımsız bir rapor ile kıyaslamak mümkün değildir.

Şirket'in faaliyetlerini ciddi manada etkileyen (olağandışı mali kriz, doğal afetler, olağandışı siyasi ve yasal değişiklikler, öngörülemez hukuki gelişmeler vb. gibi) alışagelen dışında bir engel olmadan işletmenin sürdürülebilirliği esasına göre öngörülebilir gelecekte faaliyet göstermeye devam edeceği varsayılmıştır.

Ülkemiz ve dünya ekonomisine yakın gelecekte gerçekleşen olayların bu rapordaki varsayımlar bölümündeki ekonomik verilerden ciddi sapma göstermeyeceği varsayılmıştır.

Rapora konu olan değerleme çalışması, bilinen değerleme yöntemleri kullanılarak uzmanlık bilgisi ile hazırlanmıştır. Piyasa koşullarında meydana gelebilecek önemli değişimlerin Şirket'in değerini etkileyebilecek olumlu veya olumsuz yönde değişim yapabileceği bilinmelidir.

Bu raporda varılmış sonuçlar, ekonomik koşullar, piyasa koşulları ve hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla geçerli olan fiyat ve bilanço dönemi gibi koşullar esas alınarak belirlenmiştir. Şirket tarafından Tera Yatırım'a sunulan herhangi bir bilginin eksik veya yanlış olması halinde ve/veya işbu Rapor tarihi sonrasında meydana gelebilecek olan gelişmeler bu Rapor içinde yer alan projeksiyon, tahmin ve değerlendirme sonuçlarına maddi etkileri olabilecektir.

Yatırımcıların nihai yatırım kararlarını vermeden önce mutlaka SPK tarafından onaylanan İzahnamenin okunması ve özellikle 5 no.lu Risk Faktörleri bölümüne dikkat edilmesi tavsiye edilmektedir.

6. Yönetici Özeti

İşbu Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan ve değerlendirme çalışmasında kullanılan tüm veriler, Şirket adına Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından 09.08.2023, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolar için hazırlanan özel bağımsız denetim raporu, 07.10.2025 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan değerlendirme raporları ile kamuya açık olan kaynaklardan edinilen bilgiler, talebimiz üzerine Şirket tarafından sağlanmış veriler ve Tera Yatırım'ın analizlerine dayanmaktadır.

6.1. Şirket'e İlişkin Özet Bilgi

Şirket, 09.08.2023 tarihinde Savur Otelcilik'ten kısmi bölünme suretiyle "Savur Gayrimenkul Anonim Şirketi" unvanı ile İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 09.08.2023 tarihinde tescil edilerek süresiz olarak kurulmuştur. Bu kuruluş 10.08.2023 tarih ve 10890 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

SPK'nın 09.05.2024 tarih ve 25/655 sayılı "Savur Gayrimenkul A.Ş.'nin, Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına" ilişkin kararı sonrasında; 24.05.2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında alınan esas sözleşme değişikliğine ilişkin kararlara istinaden 30.05.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş olup Şirket'in ticari unvanı "Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değişmiştir.

Bu doğrultuda Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olup; SPKn ve SPKn ve SPK'nın GYO'lara ilişkin esaslarının düzenlendiği GYO Tebliği başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına tabi olarak faaliyet göstermektedir.

Şirket, Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in 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.

Şirket'in sermayesi, 31.08.2023 tarihinde aynı olarak artırılmıştır. Aynı sermaye artırımında; Mehmet Ali Yıldırım ve Mehmet Sami Yıldırım'a ait olan Ramada Otel ve Küçükçekmece Arsası Şirket'e devredilmiştir. 06.03.2024 tarihinde ise Şirket'in çıkarılmış sermayesi 28.875.628,04 TL nakden artırılmış ve 874.600.000 TL'ye ulaşmıştır.

Böylece, belirtilen aynı sermaye artırımı tarihi itibarıyla Şirket, 874.600.000 TL çıkarılmış sermayeye sahip dört adet otel ve iki adet arsadan oluşan bir portföye sahip duruma gelmiştir.

6.2. Değerleme Özeti

Şirket'in halka arz özkaynak değerinin tespitinde UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri kapsamında Pazar Yaklaşımı: **Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi ile Maliyet Yaklaşımı**: Toplama Yöntemi - **Net Aktif Değer (NAD)** yöntemlerine yer verilmiştir. Değerleme metodolojileri sektörün ve Şirket'in spesifik özelliklerine uygun olarak seçilmiştir. Uluslararası kabul görmüş olan bu iki yöntemin Şirket'in halka arz özkaynak değerinin belirlenmesinde uygun olduğu kanaat getirilmiştir.

Yapılan bu değerlendirmeler sonucunda **3.982.713.264 TL** şirket özkaynak değeri hesaplanmıştır. Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi olan **874.600.000 TL**'ye göre halka arz iskontosu öncesi birim pay değeri **4,55 TL**'ye karşılık gelmektedir. Buna göre, Şirket'in **%20** halka arz iskontosundan sonra piyasa değeri **3.186.170.611 TL** ve halka arz pay başına değer **3,64 TL** olarak hesaplanmıştır.

Değerleme Sonucu	Özkaynak Değeri	Ağırlık	Ağırlıklı Özkaynak Değeri
Maliyet Yaklaşımı - Net Aktif Değer Analizi	4.574.646.313	50%	2.287.323.157
Pazar Yaklaşımı – Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi	3.390.780.215	50%	1.695.390.108
Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri		100%	3.982.713.264
Pay Adedi			874.600.000
Ağırlıklandırılmış Pay Değeri			4,55

Halka Arz Yapısına İlişkin Bilgiler (TL)	30.09.2025
Halka Arz Öncesi Özkaynak Değeri	3.982.713.264
Halka Arz İskontosu	20%
Halka Arz İskontolu Özkaynak Değeri	3.186.170.611
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	874.600.000
Halka Arz Pay Başına Değer	3,64
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	295.400.000
<i>Sermaye Artırımı (Pay Adedi)</i>	<i>208.400.000</i>
<i>Ortak Satışı (Pay Adedi)</i>	<i>87.000.000</i>
Halka Arz Büyüklüğü	1.075.256.000
Halka Arz Sonrası Piyasa Değeri	3.942.120.000
Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye	1.083.000.000
Halka Açıklık Oranı	27,28%

* Halka Arz Pay Başına Değer virgülden sonra ikinci basamağa yuvarlanmıştır

7. Şirket ve Faaliyetleri Hakkında Bilgiler

7.1. Genel Bakış

Şirket, 09.08.2023 tarihinde Savur Otelcilik'in kısmi bölünmesi suretiyle 151.874.372 TL sermayeli olarak kurulmuştur. Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli ve Orient Occident Oteli ile

üzerinde Kandilli Projesi geliştirilen arsa bu kısmi bölünmede defter değerleri üzerinden Şirket'e devredilmiştir.

Şirket'in sermayesi, 31.08.2023 tarihinde aynı olarak artırılmıştır. Aynı sermaye artırımında; Mehmet Ali Yıldırım ve Mehmet Sami Yıldırım'a ait olan Ramada Otel ve Küçükçekmece Arsası Şirket'e devredilmiştir. 06.03.2024 tarihinde ise Şirket'in çıkarılmış sermayesi 28.875.628,04 TL nakden artırılmış ve 874.600.000 TL'ye ulaşmıştır.

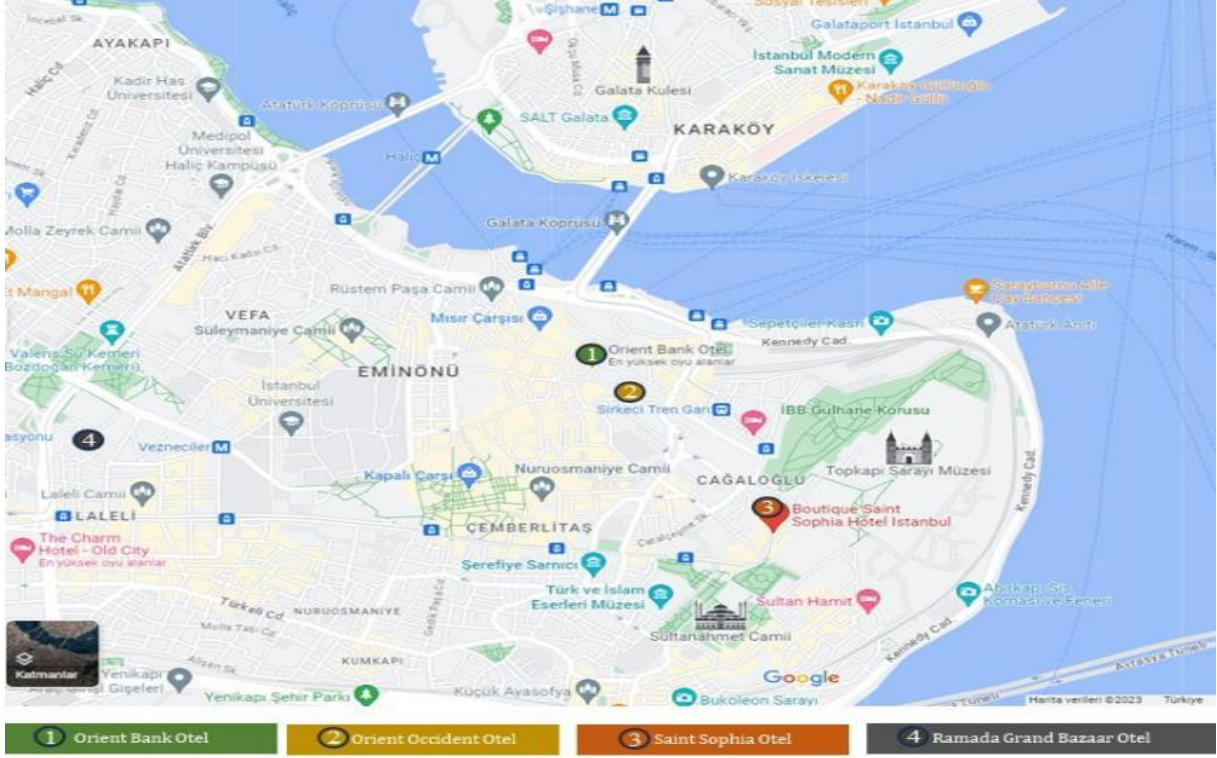
Şirket'in kuruluşundan itibaren faaliyetlerinin gelişimindeki önemli detaylar aşağıdaki tablo ile kronolojik olarak açıklanmıştır:

Yıl	Gelişme
2023	Şirket, 09.08.2023 tarihinde Savur Otelcilik'ten kısmi bölünme suretiyle "Savur Gayrimenkul Anonim Şirketi" unvanı ile İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmek suretiyle süresiz olarak kurulmuştur. Savur Otelcilik'in aktifinde yer alan Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli, Orient Occident Oteli ve üzerinde Kandilli Projesi geliştirilen arsa dan oluşan ve toplam net kayıtlı değerleri 151.874.371,96 TL olan taşınmazların KVK'nın 19 / 3b maddesi ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde kısmi bölünmesi yoluyla mukayyet değer üzerinden Şirket'e devrolunmak sureti ile Şirket'in kuruluş gerçekleşmiştir. Söz konusu kısmi bölünme ile Şirket, Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli ve Orient Occident Oteli'nde %50,0; üzerinde Kandilli Projesi geliştirilen arsada ise %74,83 oranında malik konumuna gelmiştir. Bu kuruluş 10.08.2023 tarih ve 10890 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.
	31.08.2023 tarihinde ise Şirket sermayesi 693.850.000,00 TL bedel ile aynı olarak artırılmıştır. 31.08.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen ve 01.09.2023 tarih ve 10905 sayılı ticaret sicil gazetesinde yayımlanan söz konusu aynı sermaye artışı ile Ramada Otel ve Küçükçekmece Arsası'nda sırası ile %100 ve %50,0 paylar Şirket'e aynı sermaye olarak konulmuştur. Söz konusu aynı sermaye artışı sonrası Şirket toplam sermayesi 845.724.371,96 TL'ye ulaşmıştır.
2024	06.03.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen ve 06.03.2024 tarih ve 11037 sayılı ticaret sicil gazetesinde ilan edilen sermaye artışı kapsamında ise Şirket'in çıkarılmış sermayesi 28.875.628,04 TL nakden artırılmış ve 874.600.000,00 TL'ye ulaşmıştır. Şirket'in işbu Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla mevcut çıkarılmış sermayesi de 874.600.000,00 TL'dir.
	Şirket; Kurul'un 13.05.2024 tarih ve E-12233903-340.02-53815 sayılı yazısı ile bildirilen, 09.05.2024 tarih ve 25/655 sayılı "Savur Gayrimenkul A.Ş.'nin, Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına" ilişkin kararı sonrasında; 24.05.2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında görüşülen esas sözleşme değişikliği kararını 30.05.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek

Şirket, “Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirket 874.600.000 TL çıkarılmış sermayeye sahip olup dört adet otel ve iki adet arsadan oluşan bir portföye sahiptir.

Şirket’in Portföyünde Yer Alan Otellerin Konumu:



1- Orientbank Otel (İstanbul / Fatih / Hobyar Mah. / 397 Ada / 15 Parsel):

1888 - 1907 yılları arasında inşa edildiği tahmin edilen gayrimenkul İstanbul ili, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, Fındıkçı Remzi Sokağı üzerinde 7 kapı numaralı yerde konumlu Orient Bank (Germanya Han) oteldir. Otel, Reşadiye Caddesi'ne 250 metre (sahil yoluna), Sirkeci Tren Garı'na (Marmaray İstasyonu) ve Galata Köprüsü'ne 400 metre, Kapalı Çarşı'ya ise yaklaşık 500 metre mesafede yer almaktadır. Otel'in yer aldığı parsel, Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan Fatih İlçesi Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1 / 1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 'Geleneksel Ticaret' alanında kalmaktadır.

Otel'in üzerinde konumlu olduğu parsel 245 metrekare yüzölçümüne sahiptir. Orient Bank Otel bodrum, zemin ve 6 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmakta olup, 2.104 m² kullanım alanına sahiptir. Otelde 20 - 45 m² aralığında 36 oda bulunmaktadır. Otel'in çatı kısmında kubbe şeklinde teras / oturma alanı bulunmakta olup, bu alanın Haliç ve Galata Köprüleri ile deniz manzarası bulunmaktadır.

Şirket otelin %50'sine sahip olup, AYS Otelcilik Turizm İnş. Emlak San. Tic. A.Ş. tarafından işletilmesinden kaynaklı olarak kira geliri elde etmektedir. Lotus Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan 07.10.2025 tarih ve 2025 / 414 sayılı değerleme raporunda söz konusu

gayrimenkuldeki Savur GYO payına düşen değer KDV hariç **633.350.000** TL olarak takdir edilmiştir.



2-Saint Sophia Otel (İstanbul / Fatih / Cankurtaran Maf / 52 Ada / 2 Parsel):

Saint Sophia Otel, İstanbul ili, Fatih İlçesi, Cankurtaran Mahallesi, Alemdar Caddesi ile Mustafa Dede Sokağın kesiştiği köşe parselde yer almaktadır. Ayasofya Camisi, Yerebatan Sarnıcı, Gülhane Parkı ve Sultanahmet meydanına çok yakın konumdaki otel, Sultanahmet ve Gülhane tramvay duraklarına 400'er metre, Kennedy Caddesi'ne (sahil yoluna) 750 metre, Sirkeci Tren Garı'na (Marmaray istasyonu) 850 metre, Galata Köprüsü'ne ise yaklaşık 1,5 kilometre mesafede olup, ayrıcalıklı bir konuma sahiptir. Otel'in yer aldığı parsel, Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan Fatih İlçesi Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1 / 1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, Dünya Mirası alanları içinde, Kentsel ve Arkeolojik Sit Alanında, Turizm Merkezi Sınırları dahilinde kalmaktadır. Söz konusu parselde tescilli eski eser kaydı bulunmaktadır.

Saint Sophia Otel'in üzerinde konumlu olduğu parsel 436 m²'dir. Saint Sophia Otel toplam 862 m² kullanım alanına sahip olup bodrum, zemin, asma, 2 normal ve 1 çekme kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Otelde 20 - 40 m² aralığında 26 oda bulunmaktadır. Ayrıca Otelin Alemdar Caddesi cephesinde 3 adet dükkân bulunmakta olup, hâlihazırda kiracılar tarafından kiralanmıştır.

Şirket otelin %50'sine sahip olup, otelin Mehmet Ali Yıldırım ve Ortakları Otel İşletmesi tarafından dükkanların ise Denizbank A.Ş., Elit Yurt Turizm İnş. Tic., Henna Hediye Eşya Tekstil Ltd. Şti, Hemen Hediye Eşya Tekstil Ltd. Şti, Maltepe Döviz ve Altın Ticaret Sınırlı Yetkili Müessese A.Ş. tarafından işletilmesinden kaynaklı olarak kira geliri elde etmektedir. Lotus Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan 07.10.2025 tarih ve 2025 / 412 sayılı değerlendirme raporunda söz konusu gayrimenkuldeki Savur GYO payına düşen değer KDV hariç **402.950.000** TL olarak takdir edilmiştir.



3- Orient Occident Otel (İstanbul / Fatih / Hobyar Mah. / 306 Ada / 1 Parsel):

İstanbul ili, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, Aşir Efendi Caddesi üzerinde 11 kapı numaralı yerde konumlu olan ve Orient Occident Otel olarak işletilen bina 1969 yılında ilk olarak inşa edilmiş olup, 2020 yılında restorasyon ruhsatı almıştır. Otelin yapı kullanma izin (iskân) belgesi 02.11.2023 tarihinde alınmıştır.

Otel'in yer aldığı parsel, Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan Fatih İlçesi Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1 / 1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 'Geleneksel Ticaret' alanında kalmaktadır. Söz konusu parselde tescilli eski eser kaydı bulunmaktadır. Otel, Reşadiye ve Kennedy Caddeleri'ne 400 metre (sahil yoluna), Sirkeci Tren Garı'na (marmaray istasyonu) 300 metre, Galata Köprüsü'ne 600 metre, Kapalı Çarşı'ya ise yaklaşık 700 metre mesafede yer almaktadır.

Otel'in üzerinde konumlu olduğu parsel 449 m²'dir. Otel toplam 2.893 m² kullanım alanına sahip olup bodrum, zemin, asma, 4 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Otelde 20 - 40 m² aralığında 40 oda bulunmaktadır.

Şirket otelin %50'sine sahip olup, AYS Otelcilik Turizm İnş. Emlak San. Tic. A.Ş. tarafından işletilmesinden kaynaklı olarak kira geliri elde etmektedir. Lotus Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan 07.10.2025 tarih ve 2025 / 413 sayılı değerleme raporunda söz konusu gayrimenkuldeki Savur GYO payına düşen değer KDV hariç **811.350.000 TL** olarak takdir edilmiştir.



4- Ramada İstanbul Grand Bazaar Otel (İstanbul / Fatih / Kemal Paşa Mah. / 927 Ada / 36 Parsel):

Otel, İstanbul ili, Fatih İlçesi, Kemal Paşa Mahallesi, Şirvanizade Sokak üzerinde ve 11 kapı nolu yerde konumlu olan ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi binasına çok yakın konumdaki otel, Gençtürk Caddesi'ne 100 metre, Ordu Caddesi'ne 330 metre, Vezneciler metro istasyonuna 430 metre, Beyazıt meydanına 850 metre, Aksaray metro istasyonuna 900 metre, Galata Köprüsü'ne ise yaklaşık 1,8 kilometre mesafede yer almaktadır.

Otel'in üzerinde konumlu olduğu parsel 345 m²'dir. Otel; bodrum, zemin, asma ve 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan meydana gelmektedir. Otelde 20 - 25 m² aralığında 65 oda bulunmaktadır.

Şirket otelin tamamına sahip olup, otelin Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş. tarafından işletilmesinden kaynaklı olarak düzenli kira geliri elde etmektedir. Lotus Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan 07.10.2025 tarih ve 2025 / 415 sayılı değerleme raporunda söz konusu gayrimenkulün değeri KDV hariç **961.000.000 TL** olarak takdir edilmiştir.



5- Küçükçekmece Arsası (İstanbul / Küçükçekmece / Safra Mah. / 0 Ada / 11359 Parsel): İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Safra Mahallesi 0 ada 11359 parselde yer alan arsa, Basın Ekspres yoluna (D-100 ile TEM Otoyolu bağlantısı) çok yakın konumda ve Mall Of İstanbul AVM'ye yaklaşık 7 km olup toplam 5.773 m²'dir. Savur Gayrimenkul arsa'nın %50'sine sahiptir. İmar Planına göre "Ticaret ve Hizmet" alanı lejantına sahiptir. Lotus Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan 07.10.2025 tarih ve 2025 / 417 sayılı değerleme raporunda söz konusu gayrimenkuldeki Savur GYO payına düşen değer KDV hariç **203.820.000 TL** olarak takdir edilmiştir. Şirket arsanın 200 m²'lik kısmının 55.000 TL + KDV bedelle kiraya verilmesinden kaynaklık olarak söz konusu arsadan Şirket, hissesinin karşılığı 27.500 TL + KDV kira geliri elde edilmektedir..

6- Kandilli Projesi (İstanbul / Üsküdar / Kandilli Mah. / 937 Ada / 24,25,26 ve 27 Parseller):

İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Kandilli mahallesi. 937 ada 24, 25, 26 ve 27 parsellerde yer alan arsa 5.115 m²'dir. İmar planında "Yerleşik Konut Alan" lejantına sahiptir. Şirket arsanın %74,83'üne sahiptir. Şirket ile arsanın kalanına sahip olan Fazullah Paşa Vakfı arasında 31.10.2023 tarihli Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi; 06.11.2023 tarihinde ise Şirket ile Fırat Yıldırım Haseka A.Ş. Ortak Girişimi arasında inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Proje bünyesinde 4 adet blokta konumlu toplam 96 adet daire inşası devam etmekte olup dairelerin 17 adedi Fazullah Paşa Vakfı'nın; 79 adedi Şirket'in olacaktır.

İşbu Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla Kandilli Projesi'nin inşaat seviyesi %45 oranındadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan 07.10.2025 tarih ve 2025 / 416 sayılı değerleme raporunda söz konusu projede, 30.09.2025 tarihi itibarıyla projenin genel tamamlanma oranının %45 olduğu ifade edilerek, projeden kaynaklanan Savur GYO payına düşen hakların değeri KDV hariç **2.001.600.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi*	Finansal Tablolarda Sınıflama	Finansman Şekli
Saint Sophia Otel	İstanbul İli, Fatih	%100	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları
Orientbank Oteli	İstanbul İli, Fatih	%100	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları
Orient Occident Oteli	İstanbul İli, Fatih	%100	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları
Ramada Otel	İstanbul İli, Fatih	%100	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları
Kandilli Projesi	İstanbul İli, Üsküdar	%45*	Stoklar	Ön Satışlar ve Şirket Özkaynakları
Küçükçekmece Arsası	İstanbul İli, Küçükçekmece	%0	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları

*30.09.2025 itibarıyla tamamlanma dereceleri verilmiştir.

Söz konusu gayrimenkuller, finansal tablolarda yukarıdaki tabloda yer aldığı şekilde sınıflandırılmıştır. Uygulanan muhasebe standartları gereği finansal tablolarda stoklar için belirtilen tutarlar stokların elde etme maliyetini, yatırım amaçlı gayrimenkuller için belirtilen tutarlar yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerini göstermektedir.

Lotus Gayrimenkul Değerleme tarafından 30.09.2025 tarihinde hazırlanan değerleme raporlarına göre Şirket portföyündeki taşınmazların gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul	Savur GYO Mülkiyet %	Rapor No	Savur GYO Payı Değeri (TL)
Ramada Otel	100,00	2025/415	961.000.000
Orientbank Oteli	50,00	2025/414	633.350.000
Orient Occident Oteli	50,00	2025/413	811.350.000
Saint Sophia Otel	50,00	2025/412	402.950.000
Küçükçekmece Arsası	50,00	2025/417	203.820.000
Kandilli Projesi	74,83	2025/416	2.001.600.000
TOPLAM			5.014.070.000

7.2. Sektör Bilgileri

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü; AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Şirket gayrimenkul sektörü içinde olmakla birlikte ağırlıklı olarak kira geliri elde etmektedir.

Gayrimenkul Sektörü

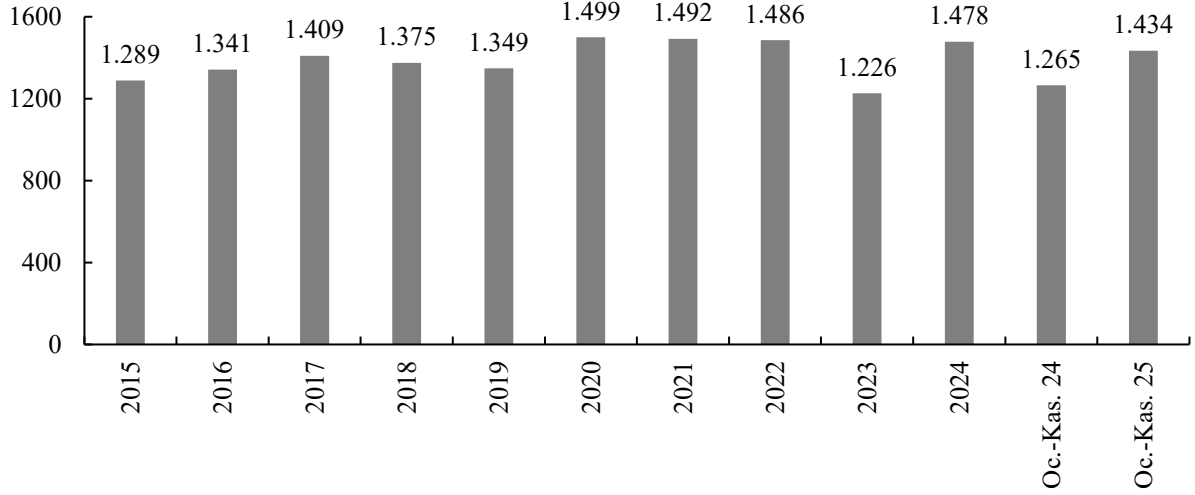
Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %10,9 artmıştır.

Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-II.-Ceyrek:-Nisan-Haziran,-2025-54160>)

Konut Satış İstatistikleri

TÜİK verilerine göre, Türkiye’de 2022 yılında 1.486 bin adet, 2023 yılında 1.226 bin, 2024 yılında ise 1.478 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2025 yılının ilk onbir ayında ise, 2024 yılının ilk onbir ayına göre %13 oranında artışla 1.434 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir. Ocak-Kasım 2025 döneminde konut satışı en yüksek olan il %16,5 pay ile İstanbul’dur; 2. sırada %9,0 ile Ankara 3. sırada ise %5,8 ile İzmir bulunmaktadır.

Türkiye Toplam Konut Satış Adedi (Bin)

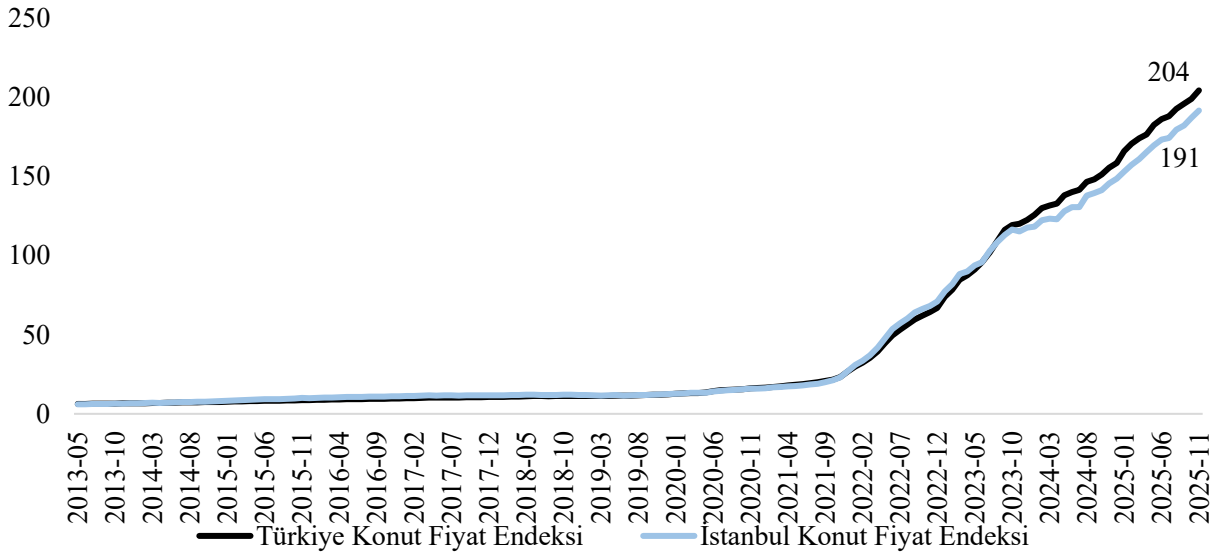


Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Kasim-2025-54149>

Konut Fiyatları

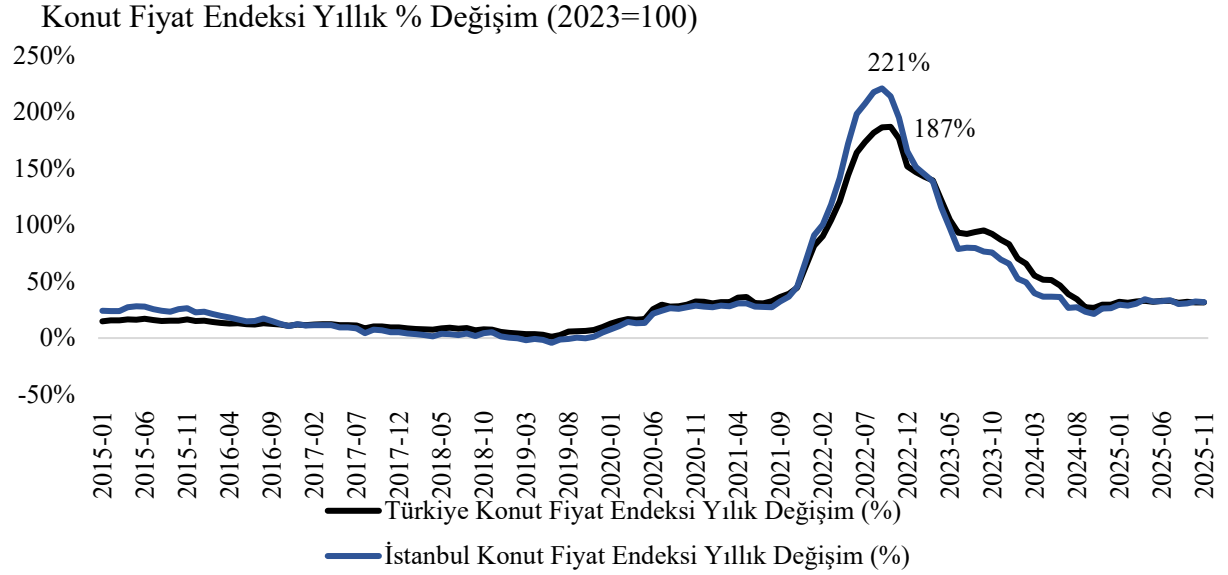
Son yıllarda ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel olarak gözlemlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. Kasım 2025 itibari ile konut fiyat endeksi Türkiye genelinde 204 (2023=100); İstanbul’da ise 191 olmuştur (2023=100).

Konut Fiyat Endeksi (2023=100)



Kaynak: <https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?evds/serieMarket>

2015 yılı başından itibaren incelendiğinde, konut fiyatlarında 2022-Ekim ayında Türkiye’de %187; İstanbul’da ise 2022-Eylül ayında %221 ile yıldan yıla en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. 2025 yılının Kasım ayı itibarıyla ise konut fiyat endeksi Türkiye’de 204 İstanbul’da 191 seviyesine ulaşarak bir önceki senenin aynı dönemine kıyasla sırası ile %31 ve %32 oranlarında artmıştır.

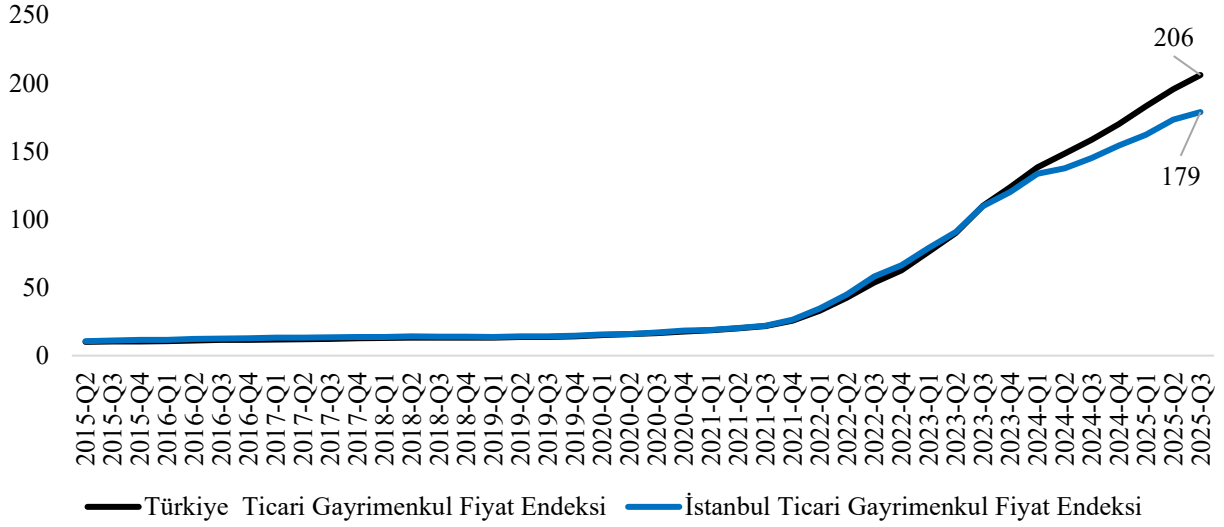


Kaynak: <https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?evds=serieMarket>

Ticari Gayrimenkul Fiyatları

2025 3. Çeyrek itibari ile ticari gayrimenkul fiyat endeksi Türkiye genelinde 206 (2023=100); İstanbul’da ise 179 olmuştur (2023=100).

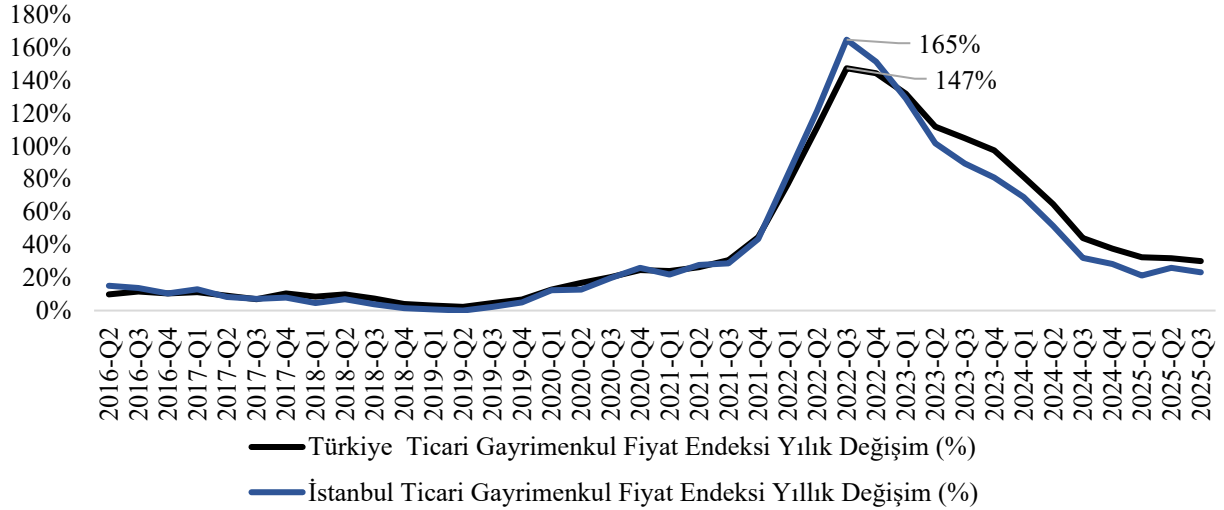
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (2023=100)



Kaynak: <https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?evds/serieMarket>

2016 yılından itibaren incelendiğinde, ticari gayrimenkul fiyatlarında 2022 2.çeyrekte hem Türkiye genelinde hem de İstanbul'da yıldan yıla sırası ile %147 ve %165 ile en yüksek artışlar yaşanmıştır. 2025 3. Çeyrek itibari ile ticari gayrimenkul fiyat endeksi Türkiye'de 206 İstanbul'da 179 seviyesine ulaşarak bir önceki senenin aynı dönemine kıyasla sırası ile %30 ve %23 oranlarında artmıştır.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi Yıllık % Değişim (2023=100)

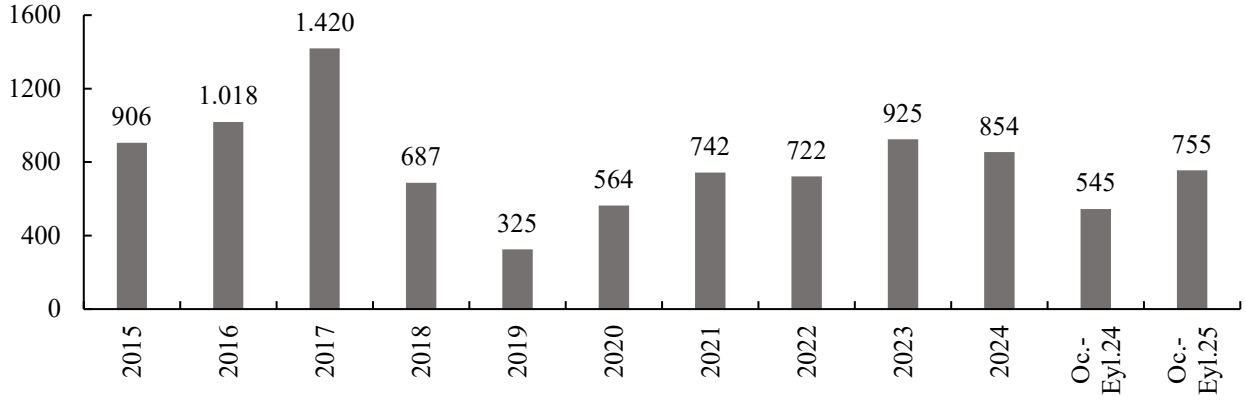


Kaynak: <https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?evds/serieMarket>

Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

2022 ve 2023 yılında Türkiye'de toplam yapı ruhsatı adedi sırası ile 722 bin ve 925 bin'dir. 2024 yılında ise 854 bin adet yapı ruhsatı alınmış olup 2023 yılına göre %8 oranında azalmıştır. 2025 ilk dokuz ayda ise 755 bin adet yapı ruhsatı alınmıştır.

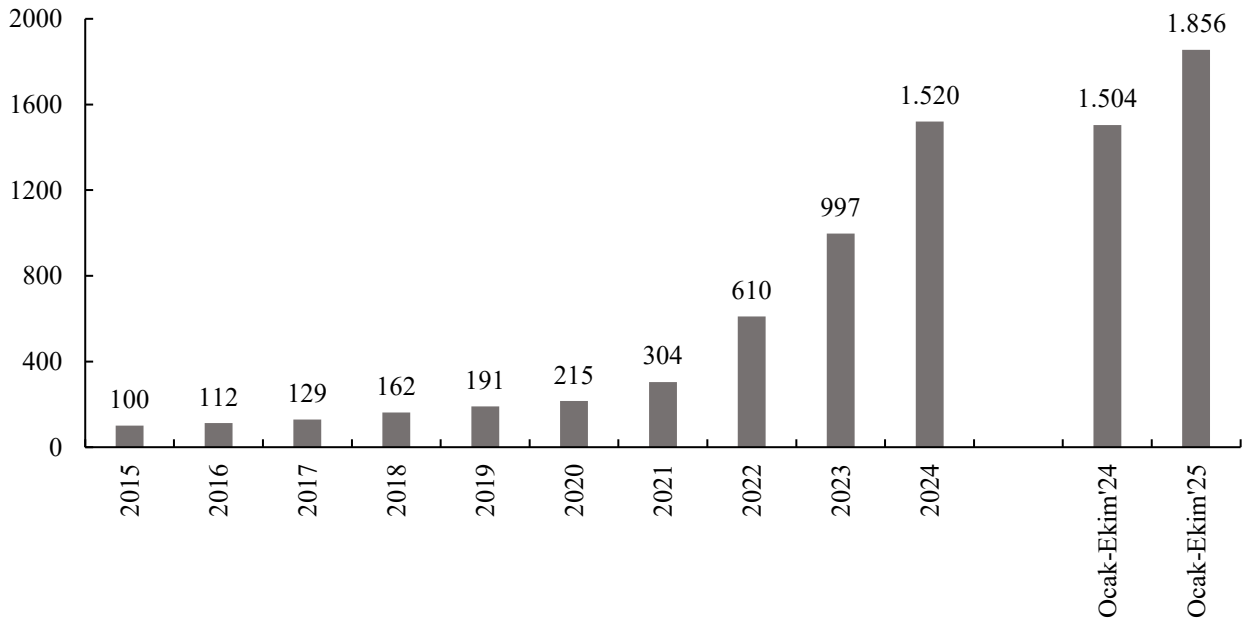
Yapı (İnşaat) Ruhsat Adedi (Bin)



Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul,-2025-54152>

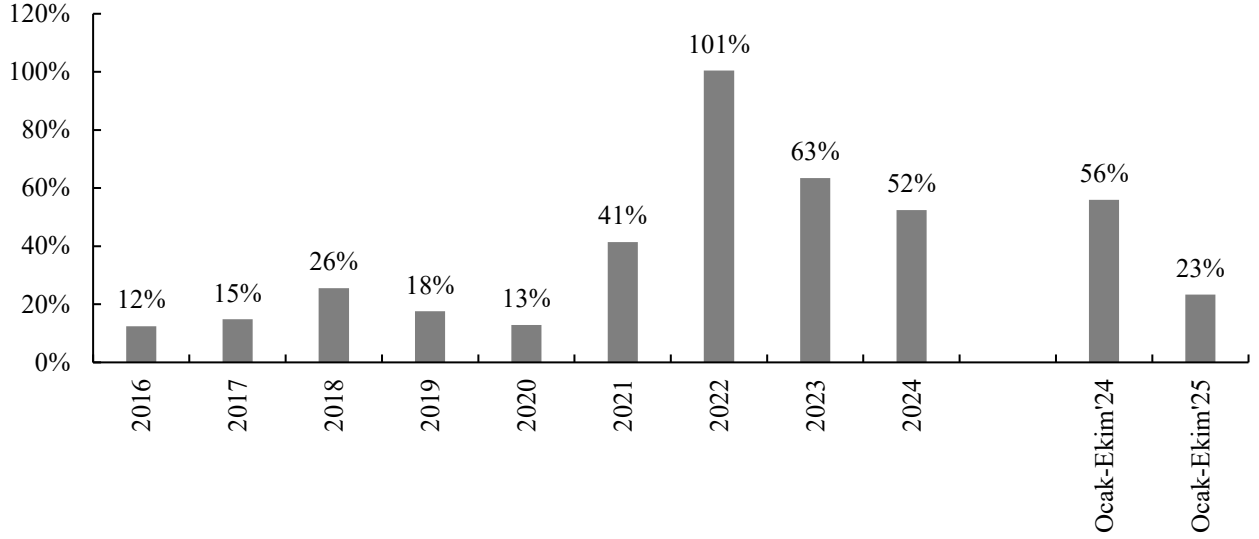
Binalara ilişkin inşaat maliyetleri endeksi ise; 2021 yılında ortalama %41 oranında artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %101 oranında artış göstermiştir. 2023 ve 2024 yıllarında ise söz konusu etkiler devam etmekle birlikte artış hızı kademeli olarak azalmış ve bina inşaat maliyetleri yıldan yıla 2023 yılında %63 ve 2024 yılında ise %52 oranında artış göstermiştir. 2025 ilk on ayda ise bina inşaat maliyet endeksi 1.856 olmuştur.

Bina İnşaat Maliyet Endeksi (2015=100)



Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Ekim-2025-53890>

Bina İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık % Değişim



Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Ekim-2025-53890>

* Yıllık ortalama endeks değerinin yıldan yıla değişimidir

Türkiye gayrimenkul sektörü göz önüne alındığında; Şirket'in yönetimi, küresel ve jeopolitik gelişmeler, döviz kurlarının seyri, fonlama maliyetleri yanı sıra emtia fiyatlarındaki değişimlerin sektörün faaliyetleri açısından belirsizlik oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte; Şirket, ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmalarının ve büyük altyapılı projelerin önceliklendirilmesinin, sektörde toparlanma yaratacağını öngörmektedir.

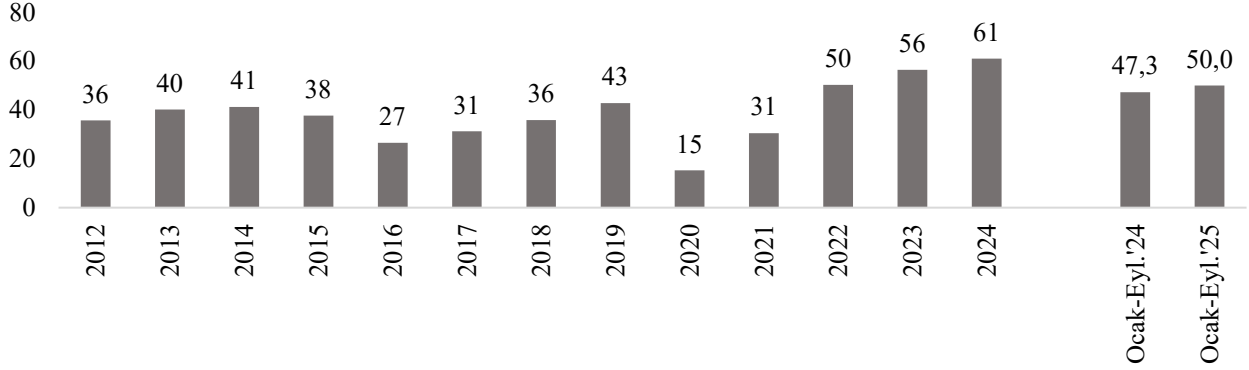
Turizm ve Otel Sektörü

Şirket gayrimenkul portföyünde 4 adet otel bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkuller İstanbul ili Fatih ilçesinde yer almaktadır. Şirket'in portföyündeki oteller İstanbul'da yılın her döneminde turizmin canlılığını koruduğu ve turistlerin yoğun ilgi duyduğu bir bölgede yer almaktadır.

Genel itibarıyla Türkiye turizm açısından cazip bir ülke olup, TÜİK verilerine göre Covid-19 salgının yoğunlukla süregeldiği 2020 ve 2021 yılları akabinde turizm sektörü hızla toparlanmış ve 2023 yılında 56 milyar dolar turizm geliri kaydedilmiş; 2024 yılında ise yıldan yıla %8 artış ile 61 milyar dolar turizm geliri kaydedilmiştir. 2025 ilk dokuz ayda ise 2024 ilk dokuz aya kıyasla %5,7 artış ile 50 milyar dolar turizm geliri kaydedilmiştir.

Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Turizm-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul,-2025-54157>

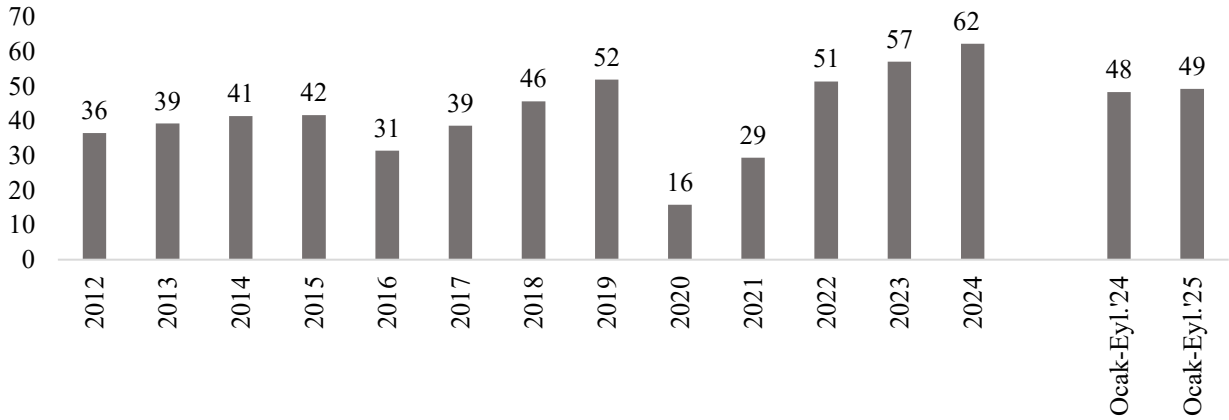
Türkiye Turizm Geliri (Milyar \$)



Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Turizm-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul,-2025-54157>

2023 yılında Türkiye'ye gelen ziyaretçi sayısı bir önceki yıla göre %11 oranında artışla 57 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında ise ziyaretçi sayısı yıllık %9 artış ile 62 milyon olmuştur. 2025 ilk dokuz ayda ise yıldan yıla %2 artış ile 49 milyon ziyaretçi gelmiştir.

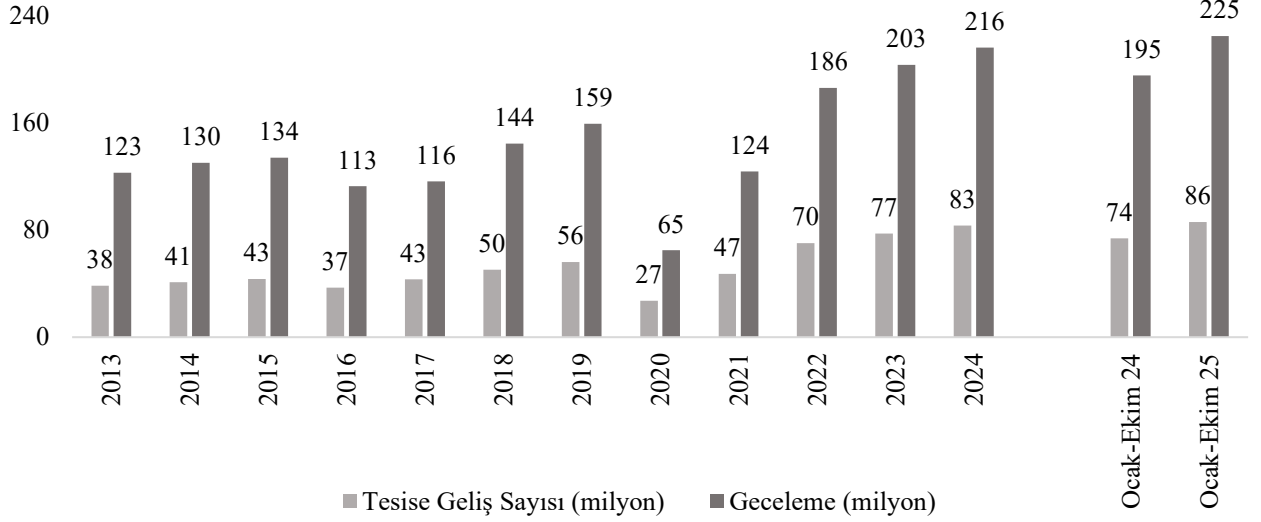
Ziyaretçi Sayısı (milyon)



Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Turizm-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul,-2025-54157>

Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerine geliş ve geceleme sayıları incelendiğinde 2024 yılında 2013 yılından bu yana en yüksek değerlere ulaşılmıştır. 2024 yılı tesislere geliş sayısı 83 milyon, geceleme sayısı ise 216 milyondur. 2025 yılı ilk on ayda ise tesislere geliş sayısı 86 milyon, geceleme sayısı ise 225 milyondur.

Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş Sayısı ve Geceleme



Kaynak: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201121/bakanlik-belgeli-tesis-konaklama-istatistikleri.html>

* Tesise geliş: Tesislere geceleme yapmak amacıyla yapılan giriş sayısıdır. Tesise giriş sayısı kişi bazlı bir değişken olmayıp, aynı turistin farklı zamanlarda yaptığı girişler ayrı girdiler olarak kaydedilmektedir.

Türkiye'ye gerçekleştirilen ziyaretlerde en çok oteller tercih edilmektedir. 2024 yılı verilerine göre turizm işletme belgeli tesislere ziyaretlerin %67'sinde oteller tercih edilmiştir. Kalan %33 ise motel, tatil köyü, termal otel, pansiyon, apart otel, butik otel vb gibi çeşitli konaklama opsiyonlarıdır.

Şirket portföyünde bulunan oteller, İstanbul ilinde yer almaktadır. Turizm İşletme belgeli tesisler incelendiğinde İstanbul, 2024 yılında Türkiye genelinde tesise geliş sayısında %17'lik pay ile 2. sırada yer almaktadır (1. Sırada Antalya bulunmaktadır). Diğer taraftan Şirket'in otellerinin de bulunduğu Fatih ilçesi tarihi lokasyonların yoğunluğu sebebi ile İstanbul içerisinde en çok tercih edilen ilçesidir.

2024 Yılı* - Türkiye	Tesise Geliş Sayısı	% Dağılım	2024 Yılı* - İstanbul	Tesise Geliş Sayısı	% Dağılım
Antalya	28.498.329	34%	Fatih	3.770.843	26%
İstanbul	14.233.983	17%	Beyoğlu	2.410.956	17%
Muğla	5.541.130	7%	Şişli	1.530.495	11%
İzmir	3.373.417	4%	Beşiktaş	609.898	4%
Ankara	3.492.432	4%	Bağcılar	529.022	4%
Aydın	1.976.297	2%	Bakırköy	483.945	3%
Bursa	1.698.503	2%	Kadıköy	427.990	3%
Diğer	24.429.465	29%	Diğer	4.470.834	31%
Toplam	83.243.556	100%	Toplam	14.233.983	100%

* Turizm İşletme Belgeli Tesislerin verisidir.

** Kadıköy'den daha az ziyaretçiye sahip ilçelerin toplamıdır

Kaynak: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201126/yillik-bultenler.html> 2024/İl-İlçe

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat

“Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olup; SPKn ve SPK’nın GYO’lara ilişkin esaslarının düzenlendiği GYO Tebliği başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına tabi olarak faaliyet göstermektedir.

GYO Tebliği, GYO’ların kuruluşlarına, kurucularına, payların ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, GYO statüsünden çıkarılmasına, tabi olacakları diğer yükümlülükler ve anonim ortaklıkların GYO’ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir. GYO Tebliği uyarınca GYO’ların yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür.

GYO’lar gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari katılma hesapları ile iştirakler ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş sermaye piyasası kurumları olarak tanımlanmaktadır.

GYO’ya dönüşen ortaklıkların esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayesinin asgari %25’ini temsil eden payların halka arzına ilişkin İzahname’nin onaylanması talebiyle SPK’ya başvuruda bulunmaları gerekmektedir. Bu kapsamda Şirket, çıkarılmış sermayesinin 874.600.000 TL’den 1.083.000.000 TL’ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 208.400.000 TL nominal değerli 208.400.000 adet hamiline yazılı B Grubu pay ile Halka Arz Eden Pay Sahipleri’ne ait olan ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen toplam 87.000.000 TL nominal değerli 87.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 295.400.000 TL nominal değerli 295.400.000 adet B Grubu payın halka arzına ilişkin İzahname’nin ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebi ile SPK’ya başvuruda bulunmuştur.

GYO’lar münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ile altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan sermaye piyasası kurumlarıdır. Ülkemizde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat 1995 yılında hayata geçmiş ve mevcut durum itibarıyla GYO’ların faaliyetleri GYO Tebliği ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda GYO’lar Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uyumlu, şeffaf yönetim yapısına sahip kurumlar haline getirilmiştir.

GYO’ların yapacağı yatırımlar ile bireysel gayrimenkul yatırımlarına kıyasla daha büyük ve planlı gayrimenkul yatırımları hedeflenmektedir. Bu yatırımların sermaye piyasalarından finansmanı üzerine inşa edilmiş olan GYO yapısı ile, yaratılan değer tabana yayılması amaçlanmaktadır. Böylece GYO’lar aracılığı ile kurumsal ve bireysel yatırımcıların gayrimenkul sektörüne yönelik yatırımlarını etkin bir şekilde değerlendirmeleri mümkün olabilmektedir.

Vergisel mevzuat düzenlemeleri ile GYO'lar için vergisel bazı teşvikler verilmiştir:

- KVK'nın 5/1-d-4'üncü maddesi gereğince GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'nın 5. maddesinde değişiklik yapılmıştır. İlgili düzenleme uyarınca GYOlar tarafından vergi istisnasından faydalanılabilmesi için GYOlar'ın sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Ayrıca 28 Eylül 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 23 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde Değişiklik Dair Tebliğ ile Taşınmazlardan elde edilen kazancın %50'sinin kar payı olarak dağıtılması şartı getirilmiştir ve GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar üzerinden hesaplanacak %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması düzenlenmiştir.

- Taşınmaz alım satım kazançları bakımından kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançların anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış kabul edilecektir.

- KVK 15/3'üncü maddesi uyarınca "GYO'ların elde ettiği kazançlardan, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde %15 (yüzde on beş) oranında vergi kesintisi yapılır" hükmü yer almaktadır. Kanunun geçici 1'inci maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınincaya kadar GVK ile 5422 Sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere, geçerliliğini korur" hükmü yer almaktadır. GVK'da vergi tevkiyatı konusu 94'üncü maddede düzenlenmiştir. Maddenin 6'ncı fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 (yüzde sıfır) oranında vergi tevkiyatına tabidir. GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.

- GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, damga vergisinden istisna edilmiştir.

Payları Borsa'da işlem gören GYO sayısı fiyat tespit raporu tarihi itibarıyla 49'dur. 2025 2. çeyrek sonu itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 673 milyar TL'dir.

Borsa'da işlem gören GYO'ların 2025 2. çeyrek tarihi itibarıyla toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Ortaklığın Unvanı	Kayıtlı Sermaye Tavanı (milyon TL)	Çıkarılmış Sermaye (milyon TL)	Portföy Dağılımı %				Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (milyon TL)	Piyasa Değeri (milyon TL)
			Gayrimenkul Yatırımları	İştirakler	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Diğer		
Adra GYO	1.100	294	57,57	24,83	11,74	5,86	6.765	10.233
Ahes GYO	725	195	69,73	7,96	16,21	6,10	6.416	4.111
Akfen GYO	50.000	3.900	75,88	18,76	3,70	1,66	30.082	9.984

Akiş GYO	10.000	2.415	94,37	0,74	3,04	1,85	44.978	15.673
Akmerkez GYO	75	37	93,92	0,00	5,02	1,06	9.933	7.117
Alarko GYO	500	290	91,93	3,70	1,99	2,38	21.889	5.642
Asce GYO	23.000	659	92,79	0,00	5,31	1,90	22.009	7.097
Ata GYO	135	48	93,74	0,00	5,37	0,89	754	513
Atakule GYO	600	263	96,24	0,26	1,92	1,58	5.844	1.762
Avrasya GYO	360	112	75,97	16,07	6,84	1,11	1.834	1.011
Avrupakent GYO	1.675	400	95,97	0,00	0,94	3,09	47.942	25.620
Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO	750	700	79,14	0,00	7,31	13,55	48.549	24.192
Batı Ege GYO	2.500	815	90,69	0,00	0,00	9,31	4.783	9.038
Deniz GYO	2.500	400	74,19	0,00	25,28	0,53	5.651	2.328
Doğuş GYO	500	332	99,27	0,00	0,07	0,66	17.415	10.013
Egeyapı Avrupa GYO	750	200	77,64	0,00	6,20	16,15	7.719	4.616
Emlak Konut GYO	100.000	3.800	82,78	2,17	2,76	12,29	222.095	68.400
Eyg GYO	330	700	87,63	4,65	0,15	7,57	3.187	1.638
Fuzul GYO	1.250	1.250	82,52	1,41	0,51	15,56	11.317	44.375
Halk GYO	7.500	3.680	95,43	0,66	0,59	3,32	57.746	11.666
İdealist GYO	750	150	65,34	0,00	0,62	34,03	586	374
İş GYO	7.000	959	96,01	0,07	2,40	1,51	52.751	16.874
Kızılıbük GYO	1.200	1.200	82,71	1,91	0,00	15,37	29.337	13.380
Kiler GYO	7.000	1.395	84,04	6,18	0,93	8,84	29.192	8.677
Koray GYO	500	1.000	92,42	0,08	0,04	7,46	7.542	3.540
Körfez GYO	1.000	990	89,93	0,00	4,41	5,65	1.685	6.920
Kuzu GYO	875	200	99,45	0,00	0,04	0,51	15.329	4.252
Martı GYO	5.000	1.091	98,19	0,00	0,00	1,80	14.304	2.357
Mhr GYO	3.000	827	74,78	0,00	21,43	3,79	8.259	4.830
Mistral GYO	500	470	95,86	0,00	2,15	1,99	5.680	1.931
Nurol GYO	1.000	335	82,45	0,00	3,24	14,30	6.379	2.572
Özak GYO	2.000	1.456	86,08	0,89	6,92	6,11	65.231	17.923
Özderici GYO	2.500	250	89,26	8,78	1,18	0,78	5.670	1.850
Panora GYO	250	87	98,55	0,01	0,04	1,40	13.855	6.603
Pasifik GYO	24.000	5.324	61,94	0,00	0,05	38,01	64.025	11.179
Peker GYO	15.000	5.000	45,08	15,17	0,03	39,72	9.084	9.850
Reysaş GYO	15.000	2.000	90,53	0,43	3,96	5,08	72.535	39.700
Servet GYO	1.000	3.250	81,94	12,86	0,01	5,19	21.940	8.808
Sinpaş GYO	20.000	4.000	78,52	16,25	0,01	5,22	54.722	17.360
Sur tatil evleri GYO	350	168	78,40	0,00	1,53	20,07	11.886	8.305
Şeker GYO	3.000	814	94,26	1,99	3,33	0,42	7.662	3.311
Torunlar GYO	1.000	1.000	78,93	2,40	17,23	1,44	136.847	66.850
Trend GYO	300	69	67,77	0,00	26,81	5,42	363	1.109
Tskb GYO	800	650	95,70	0,63	0,70	2,97	6.119	4.238
Vakıf GYO	15.000	3.450	90,37	0,00	6,46	3,17	25.915	7.659
Vera konsept GYO	4.000	820	77,27	0,00	0,03	22,70	6.444	2.189
Yeni gimat GYO	750	242	83,53	0,43	12,84	3,20	21.356	20.007
Yeşil GYO	6.000	263	62,26	35,17	0,00	2,56	22.098	1.308
Ziraat GYO	10.000	4.694	97,10	1,25	0,13	1,52	74.080	114.149

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni (https://spk.gov.tr/data/683e9e7c8f95db2420f6f34b/Aylık_istatistik_bulteni_2025_06.xls)

İhraççı'nın sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları

Şirket, İstanbul'da faaliyet göstermekte olup, Şirket'in portföyünde yer alan Saint Sophia Otel , Orientbank Oteli ve Orient Occident Otelleri İstanbul'un turistik açıdan yoğun bölgesinde yer almaktadır. Söz konusu oteller; Topkapı Sarayı, Ayasofya, Sultanahmet Cami, Mısır Çarşısı, Kapalı Çarşı, Sultanahmet ve Eminönü Meydanlarını bulunduğu bölgede merkezi konumdadır. Ramada Grand Bazaar İstanbul Otel'i de yine bölge içerisinde yer almakta ve otelden turistik bölgelere kolay erişim sağlanabilmektedir. Otelin bulunduğu bölge aynı zamanda ticari açıdan canlıdır.

Otellerin yanı sıra Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan İstanbul Küçükçekmece Arsası ve İstanbul Üsküdar ilçesindeki üzerinde Kandilli Projesi geliştirilen arsa olmak üzere iki adet arsa da kendi bölgelerinde merkezi konumdadır. İstanbul Küçükçekmece Arsası ticari

faaliyetlerin öne çıktığı bir lokasyonda iken; İstanbul Üsküdar Kandilli Projesi ise üst gelir gruplarına hitap eden mesken ve binaların yoğun olduğu bir bölge yer almaktadır.

- Şirket'in ana ortağının İstanbul'da gayrimenkul sektöründe yatırım, proje geliştirme, inşaat, otel gibi alanlarda tecrübesi bulunmakta,
- Şirket portföyündeki gayrimenkullerinin tamamı İstanbul'da ve merkezi konumda,
- Şirket'in portföyündeki oteller turizmin yoğun olduğu ve turistlerin ilgi duyduğu bir bölgede yer almaktadır.
- Şirket'in gayrimenkul portföyüne ilişkin görseller aşağıda paylaşılmıştır:

7.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Mevcut Ortaklık Yapısı

Pay Sahibi	Halka Arz Öncesi		
	Pay grubu	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)
Mehmet Sami Yıldırım	A	500.000,00	0,06
	B	360.862.814,02	41,26
Mehmet Ali Yıldırım	A	500.000,00	0,06
	B	360.862.814,02	41,26
Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi	B	151.874.371,96	17,36
Toplam		874.600.000,00	100,00

Halka Arz Sonrası Planlanan Ortaklık Yapısı

Pay Sahibi	Halka Arz Sonrası		
	Pay grubu	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)
Mehmet Sami Yıldırım	A	500.000,00	0,046
	B	317.362.814,02	29,304
Mehmet Ali Yıldırım	A	500.000,00	0,046
	B	317.362.814,02	29,304
Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi	B	151.874.371,96	14,024
Halka Açık	B	295.400.000,00	27,276
Toplam		1.083.000.000,00	100,00

7.4. Finansal Tablolar

Bilanço

Şirket, 09.08.2023 tarihinde Savur Otelcilik'ten kısmi bölünme suretiyle kurulmuş olduğu için ilk bilanço tarihi 09.08.2023'tür. Şirket'in, 09.08.2023, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş finansal durum tablosundan seçilmiş olan kalemler aşağıda yer almaktadır.

TL	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 09.08.2023	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.09.2025
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	220	8.545.298	228.031.049	203.537.455
Nakit ve Nakit Benzerleri	-	2.211.297	206.589.292	131.951.143
Ticari Alacaklar	-	3.148.069	2.522.234	17.146.011
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	-	<i>3.148.069</i>	<i>2.522.234</i>	<i>17.146.011</i>
Diğer Alacaklar	-	-	44.072	47.653
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	-	-	<i>44.072</i>	<i>47.653</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	-	3.185.932	8.336.868	27.107.438
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	-	<i>3.185.932</i>	<i>8.336.868</i>	<i>27.107.438</i>
Diğer Dönen Varlıklar	220	-	10.538.583	27.285.210
Duran Varlıklar	2.404.528.109	4.032.056.730	3.779.165.248	3.962.794.376

TL	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 09.08.2023	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.09.2025
Diğer Alacaklar	-	385.022	178.366	178.371
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	-	385.022	178.366	178.371
Stoklar	285.714.450	479.970.703	581.939.703	736.417.796
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.118.813.659	3.549.798.666	3.091.318.807	3.012.470.000
Maddi Duran Varlıklar	-	97.722	2.970.798	2.411.249
Peşin Ödenmiş Giderler	-	1.804.617	102.757.574	211.316.960
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	-	1.804.617	102.757.574	211.316.960
TOPLAM VARLIKLAR	2.404.528.329	4.040.602.028	4.007.196.297	4.166.331.831
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	16.543.641	17.900.685	92.488.201	42.598.810
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	88.761	441.862	2.729.791
Ticari Borçlar	-	315.393	2.423.127	34.602.019
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	-	315.393	2.423.127	34.602.019
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	324.300	940.312	1.295.355
Diğer Borçlar	16.543.641	17.172.231	88.682.900	968.640
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	133.555	40.109	1.419.870	725.764
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	16.410.086	17.132.122	87.263.030	242.876
Ertelenmiş Gelirler	-	-	-	2.511.504
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	-	-	-	2.511.504
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	491.501
Uzun Vadeli Yükümlülükler	517.799.741	460.587.542	780.131.697	1.086.414.844
Ertelenmiş Gelirler	-	-	270.682.134	488.418.615
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	-	-	42.446.209	176.158.502
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	-	-	228.235.925	312.260.113
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	517.799.741	460.587.542	509.449.563	597.996.229
ÖZKAYNAKLAR	1.870.184.947	3.562.113.801	3.134.576.399	3.037.318.177
Ödenmiş Sermaye	151.874.372	845.724.372	874.600.000	874.600.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	164.913.867	918.335.828	936.343.621	936.343.621
Ortak Kontrole Tabi Teş.veya İşl.İçeren Bir. Etkisi	1.553.499.387	-	-	-
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(102.679)	1.574.848.444	1.415.237.593	1.323.632.778
Net Dönem Karı / Zararı	-	223.205.157	(91.604.815)	(97.258.222)
TOPLAM KAYNAKLAR	2.404.528.329	4.040.602.028	4.007.196.297	4.166.331.831

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Şirket'in finansal tablolarında öne çıkan kalemlerde yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmiştir.

VARLIKLAR

Dönen Varlıklar

Dönen varlıkların toplam varlıklar içerisindeki payı 09.08.2023, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sırasıyla; %0,00, %0,21, %5,69 ve %4,89'dur. 31.12.2023 tarihinde 8.545.298 TL olan dönen varlıklar 31.12.2024 tarihinde 2023 yılsonuna göre %2.568,50 oranında artışla 228.031.049 TL ve 30.09.2025 ise 203.537.455 TL olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılındaki artışın temel nedeni, 2023 yılsonu değerine göre nakit ve nakit benzerlerindeki yükseliştir. Bu durum, ağırlıklı olarak Kandilli Projesi kapsamında satışı gerçekleştirilen bağımsız bölümlere ilişkin müşterilerden alınan avans tutarlarından kaynaklanmaktadır. 30.09.2025 tarihinde 2024 yılı sonuna göre gerçekleşen söz konusu azalışlar veya azalış gibi görünen tutarlar ise hem enflasyon muhasebesinden kaynaklı olarak 31.12.2024 tarihli verilerin 30.09.2025 tarihli satın alma gücüne göre revize edilerek sunulmasından hem de şirketin faal olması nedeniyle yapılan harcamalardan kaynaklanmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in 31.12.2023 tarihinde 2.211.297 TL olan nakit ve nakit benzerleri 31.12.2024 tarihinde 206.589.292 TL ve 30.09.2025 döneminde ise 131.951.143 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2024 ve 30.09.2025 dönemi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin dönen varlıklar içindeki payı sırası ile %90,60 ve %64,83'tür. Nakit ve nakit benzerlerindeki artışta ağırlıklı olarak Kandilli projesindeki satılan bağımsız bölümlere ilişkin müşterilerden alınan avans tutarlarından kaynaklanmaktadır. 30.09.2025 tarihinde ise nakit ve nakit benzerlerindeki azalışlar veya azalış gibi görünen tutarlar hem enflasyon muhasebesinden kaynaklı olarak 31.12.2024 tarihli verilerin 30.09.2025 tarihli satın alma gücüne göre revize edilerek sunulmasından hem de şirketin faal olması nedeniyle yapılan harcamalardan kaynaklanmaktadır. Finansal tablolarda görülen nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki tabloda paylaşılmıştır:

Nakit ve Nakit Benzerleri (TL)	09.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Banka	-	2.211.297	2.344.348	4.483.794
Vadesiz Mevduat	-	2.211.297	1.549.082	3.839.218
Blokeli Mevduat	-	-	795.266	644.576
B Tipi Likit Fonlar	-	-	204.244.944	127.467.349
Toplam	-	2.211.297	206.589.292	131.951.143

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihlerinde Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları ilişkili taraflara olmuştur. 30.09.2025 tarihinde ise 17.146.011 TL olan kısa vadeli ticari alacağın tamamı ilişkili taraflardandır. 30.09.2025 tarihi itibarıyla ticari alacakların dönen varlıklar içindeki payı %8,42 olup, söz konusu ticari alacaklar temelde Şirket portföyünde yer alan Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli, Orient Occident Oteli ve Ramada Otellerinin işletilmesinden kaynaklanan kira alacaklarından oluşmaktadır. Ticari alacakların detayı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (TL)	09.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	3.148.069	2.522.234	17.146.011
Toplam	-	3.148.069	2.522.234	17.146.011

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in 31.12.2023 tarihinde 3.185.932 TL olan kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri 31.12.2024 tarihinde yaklaşık %162,68 oranında artışla 8.336.868 TL olarak gerçekleşmiş, 30.09.2025 döneminde ise 27.107.438 TL (bir önceki yıla göre yaklaşık %225,15 oranında artış) olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2025 itibarıyla söz konusu tutar, büyük ölçüde proje geliştirme sürecine ilişkin verilen iş avansları ile halka arz süreci kapsamındaki danışmanlık hizmetlerine ilişkin avanslardan kaynaklanmaktadır. 30.09.2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin dönen varlıklar içindeki payı %13,32 olup, söz konusu kaleme ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler (TL)	09.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Gelecek Aylara Ait Giderler	-	98.292	98.591	121.187
Verilen Sipariş Avansları	-	3.087.640	8.238.277	26.986.251
Toplam	-	3.185.932	8.336.868	27.107.438

Diğer Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıklar kalemi ağırlıklı olarak devreden KDV'den oluşmakta olup, 30.09.2025 tarihi itibarıyla dönen varlıklar içerisindeki payı %13,41'dir.

(TL)	9.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
İş Avansları	-	-	164.230	81.978
Devreden KDV	220	-	10.374.353	27.203.232
Toplam	220	-	10.538.583	27.285.210

B. Duran Varklıklar

Duran varlıkların toplam varlıklar içerisindeki payı 09.08.2023, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sırasıyla; %99,99, %99,79, %94,31 ve %95,11 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in duran varlıkları; 09.08.2023 döneminde 2.404.528.109 TL iken 31.12.2023 tarihinde %67,69 oranında artışla 4.032.056.730 TL, 31.12.2024 tarihinde %6,27 oranında bir azalışla 3.779.165.248 TL ve 30.09.2025 döneminde ise %4,86 oranında artarak 3.962.794.376 TL olarak gerçekleşmiştir. Duran varlıklar, 30.09.2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, stoklar, maddi duran varlıklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer alacaklardan oluşmaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 09.08.2023, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 itibarıyla duran varlıklar içindeki payı sırasıyla; %88,12, %88,04, %81,80 ve %76,02'dir.

Şirket, 09.08.2023 tarihinde Savur Otelcilik'ten kısmi bölünme suretiyle kurulmuştur. Kısmi bölünme sureti ile Şirket'in kuruluşu sırasında, Savur Otelcilik'in bilançosunda yer alan Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli, Orient Occident Oteli ve Kandilli Arsası'ndan oluşan taşınmazlar Şirket'e devrolunmuştur. Söz konusu kısmi bölünme ile Şirket, Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli ve Orient Occident Oteli'nde %50; Kandilli Arsası'nda ise %74,83 oranında malik konumuna gelmiştir.

31.08.2023 tarihinde ise Şirket sermayesi aynı olarak artırılmıştır. Söz konusu aynı sermaye artışı ile Mehmet Ali Yıldırım ve Mehmet Sami Yıldırım'a ait Ramada Otel ve Küçükçekmece Arsası'nda sırası ile toplamı %100 ve %50 mülkiyet payları Şirket'e aynı sermaye olarak eklenmiştir.

Kuruluş akabinde Şirket; Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli, Orient Occident Oteli, Ramada Otel ve Küçükçekmece Arsası'nı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından sırası ile 21.03.2024, 31.12.2024 ve 07.10.2025 'te hazırlanan değerleme raporları ile belirlenmiştir.

09.08.2023 tarihli Şirket kuruluşu ile 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 dönem sonlarında Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerleri ve değer değişim tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TL)	09.08.2024	İlaveler (*)	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31.12.2023
Ramada Oteli	-	1.207.398.390	-	(53.831.536)	1.153.566.854

Orientbank Oteli	728.694.184	-	-	1.385.060	730.079.244
Orient Occident Oteli	923.721.824	-	-	11.536.580	935.258.404
Saint Sophia Otel	466.397.653	-	-	1.005.183	467.402.836
Küçükçekmece Arsası	-	239.873.567	-	23.617.761	263.491.328
Toplam	2.118.813.661	1.447.271.957	-	(16.286.952)	3.549.798.666

*31.08.2023 tarihli aynı sermaye artışının etkisidir. Söz konusu aynı sermaye artışı ile Mehmet Ali Yıldırım ve Mehmet Sami Yıldırım'a ait Ramada Otel ve Küçükçekmece Arsası'nda sırası ile toplamı %100,0 ve %50,0 mülkiyet payları Şirket'e aynı sermaye olarak eklenmiştir.

**Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihli değerlerinin enflasyon düzeltmesi kapsamında 30.09.2025 tarihi baz alınarak endekslenmiş tutarları toplamı 3.549.798.666'dır. 09.08.2023 tarihli ve aynı sermaye ilave değerlerinin 30.09.2025 tarihi baz alınarak endekslenmiş tutarları toplamı ise 3.566.085.618 TL'dir (2.118.813.661+1.447.271.957). 09.08.2023 ve aynı sermaye ilave değeri ile 31.12.2023 tarihli değerlerinin endekslenmiş tutarları arasındaki fark -16.286.952 TL gerçeğe uygun değer değişimi olarak finansal tablolara yansımıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TL)	01.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi (*)	31.12.2024
Ramada Oteli	1.153.566.854	-	-	(167.690.295)	985.876.559
Orientbank Oteli	730.079.244	-	-	(81.670.990)	648.408.254
Orient Occident Oteli	935.258.404	19.994.103	-	(124.595.061)	830.657.446
Saint Sophia Otel	467.402.836	-	-	(52.481.759)	414.921.077
Küçükçekmece Arsası	263.491.328	-	-	(52.035.857)	211.455.471
Toplam	3.549.798.666	19.994.103	-	(478.473.962)	3.091.318.807

* Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31.12.2024 tarihli değerlerinin enflasyon düzeltmesi kapsamında 30.09.2025 tarihi baz alınarak endekslenmiş tutarları toplamı 3.091.318.807'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihli değerleri ile dönem içindeki ilavelerin enflasyon düzeltmesi kapsamında 30.09.2025 tarihi baz alınarak endekslenmiş tutarları toplamı ise 3.569.792.769 TL'dir (3.549.798.666+19.994.103). 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla endekslenmiş tutarların arasında fark olan -478.473.962 TL ise finansal tablolara gerçeğe uygun değer değişimi olarak yansımıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TL)	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi (*)	30.09.2025
Ramada Oteli	985.876.559	-	-	(24.876.559)	961.000.000
Orientbank Oteli	648.408.254	-	-	(15.058.254)	633.350.000
Orient Occident Oteli	830.657.446	-	-	(19.307.446)	811.350.000
Saint Sophia Otel	414.921.077	-	-	(11.971.077)	402.950.000
Küçükçekmece Arsası	211.455.471	-	-	(7.635.471)	203.820.000
Toplam	3.091.318.807	-	-	(78.848.807)	3.012.470.000

* 30.09.2025 finansal tablolarında; yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31.12.2024 tarihli değerlerinin enflasyon düzeltmesi kapsamında 30.09.2025 tarihi baz alınarak endekslenmiş tutarları toplamı 3.091.318.807'dir. Diğer taraftan, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporlarında yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri toplamı 3.012.470.000 TL olarak belirlenmiştir. Enflasyona göre endekslenmiş 31.12.2024 değeri ile gerçeğe uygun değer arasındaki fark -78.848.807 TL gerçeğe uygun değer değişimi olarak finansal tablolara yansımıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflanan gayrimenkullere ilişkin Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından hazırlanan 07.10.2025 tarihli değerleme raporlarının detay bilgileri aşağıda yer almaktadır:

İl /İlçe/ Mah.	Ada / Parsel	Gayrimenkul	Savur GYO Mülkiyet (%)	Rapor Tarihi	Değerleme Tarihi	Rapor No	Savur GYO Payı Değeri (TL)*
İstanbul / Fatih / Kemal Paşa Mah.	927 / 36	Ramada Otel	%100	7.10.25	30.09.25	2025/415	961.000.000
İstanbul / Fatih / Hobyar	397 / 15	Orientbank Oteli	%50	7.10.25	30.09.25	2025/414	633.350.000
İstanbul / Fatih / Hobyar	306 / 1	Orient Occident Oteli	%50	7.10.25	30.09.25	2025/413	811.350.000
İstanbul / Fatih / Cankurtaran Mah.	52 / 2	Saint Sophia Otel	%50	7.10.25	30.09.25	2025/412	402.950.000
İstanbul / Küçükçekmece / Safra	0 / 11359	Küçükçekmece Arsası	%50	7.10.25	30.09.25	2025/417	203.820.000
TOPLAM							3.012.470.000

* Savur GYO Payı'nın 30.09.2025 itibarıyla gayrimenkul değerleme raporlarında tespit edilen değeridir.

Stoklar

Şirket'in stokları 09.08.2023, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla; 285.714.450 TL, 479.970.703 TL, 581.939.703 TL ve 736.417.796 TL olarak gerçekleşmiş olup, söz konusu kalemlerin duran varlıklar içerisindeki payı sırasıyla; %11,88, %11,90, %15,40 ve %18,58'dir.

Şirket'in stoklarında; 31.12.2023 döneminde 09.08.2023 dönemine göre %67,99, 31.12.2024 döneminde 2023 yıl sonuna göre %21 ve 30.09.2025 döneminde ise 2024 yıl sonuna göre %26,55 oranında artış gerçekleşmiştir. Söz konusu artışların temel sebebi Kandilli Projesi'ne ilişkin maliyetlerdir.

Şirket'in stoklarında sadece İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Kandilli Mahallesi, 937 Ada 24,25,26 ve 27 parsellerde geliştirilen Kandilli Projesi bulunan arsası yer almakta olup; Şirket söz konusu arsa üzerinde konut projesi geliştirmektedir. Şirket ile arsanın kalanına sahip olan Fazullah Paşa Vakfı arasında 31.10.2023 tarihli Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi; 06.11.2023 tarihinde ise Şirket ile Fırat Yıldırım Haseka A.Ş. Ortak Girişimi arasında inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Proje bünyesinde 4 adet blokta konumlu toplam 96 adet daire inşaatı yapılmakta olup dairelerin 17 adedi Fazullah Paşa Vakfı'nın; 79 adedi Şirket'in olacaktır. 30.09.2025 tarihi itibarıyla projenin inşaatı %45 seviyesindedir.

Stoklar (TL)	09.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Geliştirilmekte Olan veya İnşaatı Devam Eden Proje Maliyeti	285.714.450	479.970.703	581.939.703	736.417.796
Toplam	285.714.450	479.970.703	581.939.703	736.417.796

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şirket'in 09.08.2023, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 dönemleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

Şirket'in 31.12.2023 tarihinde 97.722 TL olan maddi duran varlıkları 31.12.2024 tarihinde 2.970.798 TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu artış, maddi duran varlıklar içerisinde yer alan demirbaşlar tutarında gerçekleşen artıştan ve Kandilli Projesi için idari ofis olarak kullanılmak üzere alınmış olan konteynerin tesis, makine ve cihazlar hesabına kaydedilmesinden kaynaklanmaktadır. 27.01.2025 tarihi itibarıyla Şirket aktifinde yer alan konteyner ve diğer şantiye ekipmanları GYO Tebliği'nin 23'üncü maddesinin (c) bendi kapsamında satılmak suretiyle Şirket aktifinden çıkartılmıştır. 30.09.2025 dönemi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlık bakiyesi demirbaşlardan oluşmakta olup 2.411.249 TL'dir. İzahnameye konu finansal dönemlerde Şirket'in maddi duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

Maddi Duran Varlıklar (TL)	09.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Tesis, Makine ve Cihazlar	-	-	367.064	-
Demirbaşlar	-	102.326	2.775.582	2.800.555
Aktif Değeri Toplam	-	102.326	3.142.646	2.800.555
Tesis, Makine ve Cihazlar (Birikmiş Amortisman)	-	-	(30.147)	-
Demirbaşlar (Birikmiş Amortisman)	-	(4.604)	(141.701)	(389.306)
Birikmiş Amortisman Toplam	-	(4.604)	(171.848)	(389.306)
Net Değer Toplam	-	97.722	2.970.798	2.411.249

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 dönem sonları itibarıyla 1.804.617 TL, 102.757.574 TL ve 211.316.960 TL olarak gerçekleşmiş olup söz konusu kalemler ilişkili taraflara verilen avanslardan oluşmaktadır.

30.09.2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin duran varlıklar içindeki payı %5,3 olup, tamamı Kandilli Projesi kapsamında Fırat Yıldırım Haseka A.Ş. Adi Ortaklığı'na verilen avanstandır.

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler (TL)	9.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	-	1.804.617	102.757.574	211.316.960
Toplam	-	1.804.617	102.757.574	211.316.960

Diğer Alacaklar

Şirket'in uzun vadeli diğer alacakları 30.09.2025 dönemi itibarıyla verilen depozito ve teminatlardan oluşmakta olup duran varlıklar içindeki payı %0,005'tir.

Diğer Alacaklar (TL)	09.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	385.022	178.366	178.372
<i>Verilen Depozito ve Teminatlar</i>	-	385.022	178.366	178.372
Toplam	-	385.022	178.366	178.372

KAYNAKLAR

A. Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri; kısa vadeli borçlanmalar, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler ve dönem karı vergi

yükümlülüğünden oluşmaktadır. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 09.08.2023, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 dönemleri itibarıyla sırasıyla; 16.543.641 TL, 17.900.685 TL, 92.488.201 TL ve 42.598.810 TL olarak gerçekleşmiş olup, toplam kaynaklar içindeki payı sırasıyla; %0,69, %0,44, %2,31 ve %1,02'dir.

Uzun vadeli yükümlülükler ise 09.08.2023, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 dönemleri itibarıyla sırasıyla; 517.799.741 TL, 460.587.542 TL, 780.131.697 TL ve 1.086.414.844 TL olarak gerçekleşmiş olup, toplam kaynaklar içindeki payı sırasıyla; %21,53, %11,40, %19,47 ve %26,08'dir.

Ertelenmiş Gelirler

İzahnameye konu finansal dönemlerde Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri ise Kandilli Projesi'nde satışı yapılmış konutlardan alınan avanslardan oluşmaktadır.

TL	09.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelir (TL)	-	-	-	2.511.504
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-	-	2.511.504
- Gelecek aylara ait gelirler	-	-	-	2.511.504

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelir (TL)	-	-	270.682.134	488.418.615
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (*)	-	-	42.446.209	176.158.502
- Alınan Avanslar	-	-	42.446.209	176.158.502
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (**)	-	-	228.235.925	312.260.113
- Alınan Avanslar	-	-	228.235.925	312.260.113

(*) Kandilli'de yapılan projeden ön satışlara ilişkin konutlar için ilişkili olmayan taraflardan alınan avanslardan oluşmaktadır.

(**) Kandilli'de yapılan projeden ön satışlara ilişkin konutlar için ilişkili taraflardan alınan avanslardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş vergi yükümlülüğü 30.09.2025 tarihi itibarıyla 597.996.229 TL'dir.

TL	09.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Uzun Vadeli Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	517.799.741	460.587.542	509.449.563	597.996.229

Kısa Vadeli Borçlanmalar

30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli borçları, kredi kartı borcundan oluşmakta olup toplam tutarı 2.729.791 TL'dir. Bu tarih itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal borçlar kapsamında başka bir yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Diğer Borçlar

Şirket'in kısa vadeli diğer borçları 09.08.2023, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla 16.543.641 TL, 17.172.231 TL, 88.682.900 TL ve 968.640 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in diğer borçlarının detayına ise aşağıda ayrıca yer verilmiştir.

TL	09.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Diğer Borçlar	16.543.641	17.172.231	88.682.900	968.640
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	133.555	40.109	1.419.870	725.764
- Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesinti	-	40.109	1.416.392	725.764
- Diğer Borçlar	133.555	-	3.478	-
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	16.410.086	17.132.122	87.263.030	242.876

Diğer Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler

İzahnameye konu finansal dönemlerde, Şirket'in başka bir uzun vadeli yükümlülüğü bulunmamaktadır. Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri ise ticari borç, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar ve dönem karı vergi yükümlülüğü bakiyelerinden oluşmaktadır. 30.09.2025 itibarıyla söz konusu bakiyelerin her birinin toplam kaynaklar içerisindeki payı %1'in altında olup aşağıda yer alan tabloda detayları paylaşılmıştır.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler (TL)	09.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Kısa Vadeli Ticari Borçlar	-	315.393	2.423.127	34.602.019
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	-	315.393	2.423.127	34.602.019
Kısa Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	324.300	940.312	1.295.355
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	491.501

B. Özkaynaklar

İzahnameye konu finansal dönemlerde Şirket'in özkaynakları ödenmiş sermaye, sermaye düzeltmesi olumlu farkları, ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi, geçmiş yıllar kar/zararları ve net dönem karı/zararı bakiyelerinden oluşmaktadır. Özkaynaklar kalemlerine ilişkin detay bilgi aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Özkaynaklar (TL)	09.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Ödenmiş Sermaye	151.874.372	845.724.372	874.600.000	874.600.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	164.913.867	918.335.828	936.343.621	936.343.621
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs Veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	1.553.499.387	-	-	-
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(102.679)	1.574.848.444	1.415.237.593	1.323.632.778
Net Dönem Karı / Zararı	-	223.205.157	(91.604.815)	(97.258.222)
Toplam Özkaynaklar	1.870.184.947	3.562.113.801	3.134.576.399	3.037.318.177

Şirket, 09.08.2023 tarihinde Savur Otelcilik'in kısmi bölünme suretiyle 151.874.372 TL sermayeli olarak kurulmuştur. Saint Sophia Otel, Orientbank Otel ve Orient Occident Otel ile üzerinde Kandilli Projesi geliştirilen arsa bu kısmi bölünmede defter değerleri üzerinden Şirket'e devredilmiştir. Şirket'in sermayesi, 31.08.2023 tarihinde aynı olarak artırılmıştır. Aynı sermaye artırımında; Mehmet Ali Yıldırım ve Mehmet Sami Yıldırım'a ait olan Ramada Otel ve Küçükçekmece Arsası Şirket'e devredilmiştir. 06.03.2024 tarihinde ise Şirket'in çıkarılmış sermayesi 28.875.628,04 TL nakden artırılmış ve 874.600.000 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in 09.08.2023 tarihindeki kuruluşu sırasında uygulanan muhasebe politikası, ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki hisse alım - satım ve benzeri işlemlere uygulanabilen, "önceki değerler yöntemi" olarak tespit edilmiştir. Söz konusu muhasebe politikasına göre, Şirket'in ana ortaklığı olan Savur Otelcilik tarafından kabul edilmiş finansal raporlama standartlarına göre daha önceden hazırlanan finansal tabloları için oluşturulan finansal pozisyon ve faaliyet sonuçlarının kullanılması esastır. Buna istinaden, önceki değerler yöntemi, Şirket'in kuruluş tarihinden itibaren ileriye dönük olarak uygulanmış olup, söz konusu işlemin etkileri

öz kaynaklarda “Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri” altında muhasebeleştirilmiştir. Diğer bir ifade ile Şirket’in ana ortaklığı olan Savur Otelcilik’ten devir olan gayrimenkuller bölünme tarihindeki gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmiş olup sermaye ile gerçeğe uygun değer arasında oluşan fark “Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri” olarak muhasebeleştirilmiştir. Enflasyon muhasebesi geçiş ile birlikte ilgili tutar geçmiş yıl kar/zararları hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Gelir Tablosu

TL	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
	09.08.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025
Hasılat	18.223.506	78.067.889	55.311.962	61.327.398
BRÜT KAR / (ZARAR)	18.223.506	78.067.889	55.311.962	61.327.398
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(1.518.664)	(1.316.822)	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.246.673)	(22.296.286)	(13.654.684)	(18.782.203)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	37.544.584	1.718.706	26.519	5.196.306
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(53.831.536)	(481.840.166)	(585.793.050)	(79.153.341)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)	(310.119)	(425.868.521)	(545.426.075)	(31.411.840)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19.848	1.691.348	-	69.748.076
FİNANSMAN GELİR GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI	(290.271)	(424.177.173)	(545.426.075)	38.336.236
Finansal Gelirler	-	6.129.672	1.691.358	-
Finansal Giderler (-)	(278.403)	(352.599)	(1.141.021)	(705.524)
Net Parasal Kazanç / (Kayıp)	230.071.534	(7.158.709)	(1.772.347)	(44.335.935)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	229.502.860	(425.558.809)	(546.648.085)	(6.705.223)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	(6.297.703)	333.953.994	460.587.542	(90.552.999)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	-	(2.006.333)
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	(6.297.703)	333.953.994	460.587.542	(88.546.666)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	223.205.157	(91.604.815)	(86.060.543)	(97.258.222)
DURDURULAN FAALİYETLER	-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)	223.205.157	(91.604.815)	(86.060.543)	(97.258.222)
Pay Başına Kazanç				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	0,2639	(0,1053)	(0,1005)	(0,1112)

* 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Şirket, 09.08.2023 tarihinde kurulmuş olup, Şirket’in brüt hasılatı 09.08.2023-31.12.2023, 01.01.2024-31.12.2024, 01.01.2024-30.09.2024 ve 01.01.2025-30.09.2025 dönemleri itibarıyla sırasıyla; 18.223.506 TL, 78.067.889 TL, 55.311.962 TL ve 61.327.398 TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu hasılatların tamamı Şirket’in kiraya vermiş olduğu Ramada Oteli, Orientbank Oteli, Orient Occident Oteli, Küçükçekmece Arsa’sının bir kısmının, ve Saint Sophia Oteli ile altındaki dükkanların kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Saint Sophia Oteli’nin kira bedeli otelin işletilmesi sonucu elde edilen net gelirin %93’ü ile otelin işletilmesi sonucu elde edilen brüt gelirin %30’undan yüksek olanı olarak belirlenmiştir.

Ramada Oteli, Orientbank Oteli ve Orient Occident Otelinin kira bedelleri ise otellerin işletilmesi sonucu elde edilen net gelirin %94’ü ile otelin işletilmesi sonucu elde edilen brüt gelirin %30’undan yüksek olanı olarak belirlenmiştir.

İzahnameye konu finansal dönemlerin tamamında satışların maliyetine yönelik herhangi bir gider oluşmamıştır.

2024 yılında 1.518.664 TL satış, pazarlama ve dağıtım giderleri kaydedilmiş olup tamamı ilan, reklam ve tanıtım gideridir.

Genel yönetim giderleri ise ağırlıklı olarak personel ve huzur hakkı giderleri; mali ve hukuki müşavirlik giderleri ile vergi, resim ve harçlardan oluşmakta olup genel yönetim giderlerinin dağılımını da içeren tablo aşağıda yer almaktadır:

TL	09.08.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	-	(1.518.664)	(1.316.822)	-
İlan, Reklam Ve Tanıtım Giderleri	-	(1.518.664)	(1.316.822)	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.246.673)	(22.296.286)	(13.654.684)	(18.782.203)
Personel Giderleri	(601.660)	(6.776.510)	(4.141.219)	(10.898.791)
Mali ve Hukuki Müşavirlik Giderleri	(583.880)	(7.742.767)	(5.757.733)	(2.568.285)
Huzur Hakkı Giderleri	-	(2.811.865)	(1.410.872)	(2.555.447)
Vergi, Resim Ve Harçlar	(2.823)	(2.249.062)	(1.327.062)	(690.943)
Kira Giderleri	(54.922)	(525.601)	(139.223)	(572.742)
Amortisman Giderleri	(4.604)	(167.246)	(70.345)	(252.402)
Mahkeme Ve Noter Giderleri	(36.291)	(73.023)	(49.727)	(223.684)
Temsil Ağırlama Gideri	(80.096)	(414.027)	(252.796)	(174.927)
Su, Elektrik, Doğalgaz Ve Haberleşme Giderleri	-	(66.538)	(58.221)	(109.025)
Nakliye Giderleri	-	(80.624)	(93.183)	(90.142)
Sigorta Giderleri	-	(190.456)	(76.252)	(72.406)
Akaryakıt Giderleri	(4.355)	(60.476)	(34.631)	(27.120)
Kırtasiye Giderleri	(8.892)	(101.214)	(84.842)	(14.427)
Seyahat Ve Konaklama Giderleri	(6.604)	(27.211)	(96.963)	(1.674)
Bakım Onarım Giderleri	(234)	-	-	-
Kuruluş Örgütlenme Giderleri	(602.846)	-	-	-
Diğer Giderler	(259.466)	(1.009.666)	(61.615)	(530.188)

31.12.2023 tarihinden itibaren finansal tablolarda enflasyon muhasebesi uygulamaya başlanmıştır. İzahnameye konu finansal tablo dönemlerinde Şirket'in esas faaliyetlerinden gelir ve gider dağılımında yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin enflasyon düzeltilmesi sonrasındaki değerlerinin altında kalması nedeniyle değer azalışı oluşmuştur. Şirket 09.08.2023-31.12.2023, 01.01.2024-31.12.2024 ve 01.01.2025-30.09.2025 dönemlerinde bu sebeple değer azalışı kaydetmiştir. 01.01.2025-30.09.2025 döneminde de yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31.12.2024 itibarıyla olan değerlerinin 30.09.2025 tarihli enflasyona göre endekslenmiş tutarlarının gerçeğe uygun değerlerden daha çok artış göstermesi sebebi ile 78.848.807 TL değer azalışı kaydedilmiştir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler (TL)	09.08.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı	37.544.584	-	-	-
Cari Dönem Reeskont Geliri	-	-	26.519	5.196.306
Kur Farkı Gelirleri	-	1.718.706	-	-
Toplam	37.544.584	1.718.706	26.519	5.196.306

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (TL)	09.08.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025
---	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Kur Farkı Giderleri	-	(1.026.674)		-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Azalışı	(53.831.536)	(478.473.962)	(585.793.050)	(78.848.807)
Diğer Giderler	-	(2.339.530)	-	(304.534)
Toplam	(53.831.536)	(481.840.166)	(585.793.050)	(79.153.341)

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirleri 01.01.2025 - 30.09.2025 döneminde para piyasası fon satış karlarından oluşmaktadır. İlgili gelirlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler (TL)	09.08.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.09.2025
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Satış Karı	-	-	-	16.628
Menkul Kıymet Satış Karları	19.848	-	-	-
Para Piyasası Satış Karları	-	1.691.348	-	69.731.448
Toplam	19.848	1.691.348	-	69.748.076

Şirket'in finansal geliri 01.01.2024 - 31.12.2024 döneminde faiz gelirlerinden oluşmaktadır. İlgili gelirlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri (TL)	09.08.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025
Vadeli Mevduat Faiz Gelirleri	-	6.129.672	100.113	-
Finansman Faaliyetlerinden Kur Farkı Gelirleri	-	-	1.591.245	-
Toplam	-	6.129.672	1.691.358	-

Şirket'in finansal giderleri ise 01.01.2025-30.09.2025 döneminde ağırlıklı olarak banka komisyon giderlerinden oluşmakta olup ilgili giderlerin detayına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Finansman Giderleri (TL)	09.08.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025
Finansman Faaliyetlerinden Kur Farkı Giderleri	(216.682)	-	(944.797)	(13.048)
Banka Komisyon Giderleri	-	(185.905)	(21.374)	(626.243)
Teminat mektubu giderleri	(61.317)	(144.216)	(155.482)	(52.365)
Banka Masrafları	(404)	(22.478)	(19.368)	(13.868)
Toplam	(278.403)	(352.599)	(1.141.021)	(705.524)

Varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmaktadır. Şirket'in 01.01.2025 - 30.09.2025 dönemi ertelenmiş vergi gideri 88.546.666 TL'dir.

TL	09.08.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	(6.297.703)	333.953.994	460.587.542	(88.546.666)

02 Ağustos 2024 tarihli ve 7524 sayılı "Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının (GYF) kazançlarına tanınan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren aşağıdaki koşula bağlanmıştır:

"Söz konusu ortaklık veya fonların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması gerekmektedir."

Ayrıca aynı kanunla, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 32. maddesine eklenen (c) bendi ile %10 oranında "yurt içi asgari kurumlar vergisi" uygulaması getirilmiş; bu kapsamda, GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların bu hesaplamada istisna veya indirim olarak dikkate alınamayacağı hükme bağlanmıştır.

Yukarıda detaylandırılan gelir/gider kalemlerine bağlı olarak Şirket 09.08.2023 - 31.12.2023, 01.01.2024 - 31.12.2024 ve 01.01.2025 - 30.09.2025 dönemlerinde sırası ile 223.205.157 TL net kar, -91.604.815 TL net zarar ve -97.258.222 TL net zarar kaydetmiştir.

8. Değerleme Yaklaşımları

Değerleme çalışması SPK'nın III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği gereği UDS kapsamında yürütülmüş ve tüm yönleri ile ilgili standartlara uygun olmasına özen gösterilmiştir. Buna göre Şirket değerlemelerinde üç temel yaklaşım uygulanmaktadır. Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içermektedir. Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıkların içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekmektedir. Bu yaklaşımlar;

- Pazar Yaklaşımı
 - Gelir Yaklaşımı
 - Maliyet Yaklaşımı
- olarak sıralanabilir.

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 10.4 uyarınca değerlendirme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılmasına gerek olmadığı belirtilmektedir. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabileceği belirtilmektedir.

İşbu fiyat tespit raporunun hazırlanması kapsamında UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri'nde belirtilen 3 değerlendirme yaklaşımının tamamı incelenmiş ve uygun olanlar seçilerek değerlendirme çalışmasına dâhil edilmiştir.

8.1. Maliyet Yaklaşımı

UDS 200 İşletmeler ve İşletmedeki Paylar standardının 70.1. maddesi "Maliyet yaklaşımı UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 70.2. veya 70.3. no'lu maddelerinde yer verilen kriterleri nadiren sağlamaları nedeniyle normalde işletmelerin ve işletmedeki payların değerlendirilmesinde uygulanamaz. Ancak, maliyet yaklaşımı işletmenin, UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 70.8 maddesinde tarif edilen Toplama Yöntemi ("Net Aktif Değer") ana faaliyet konusu gayrimenkul yatırımları yapmak olan bir yatırım şirketi için uygun bir değerlendirme yöntemi olarak belirlenmiştir.

8.2. Pazar Yaklaşımı

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 20.1. uyarınca Pazar yaklaşımı varlığın fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. UDS 105'in 20.2. maddesinin b bendi uyarınca değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi durumunda uygulanması zorunludur.

Bu yaklaşım da UDS 200 İşletmeler ve İşletmedeki Paylar madde 50.1.'de de belirtildiği üzere işletmelerin ve işletmedeki payların değerlemesinde sıklıkla kullanılmaktadır.

Değerleme konusu kapsamında yer alan ağırlıklı konut ünitelerden oluşan projeleri ile üzerinde geliştirme yapılacak arsalar için satılık benzer emsallere ulaşılabilen olması dikkate alınarak Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı kapsamında, Piyasa Değeri/Net Aktif Değer ("PD/NAD") çarpanının kullanılması uygun bulunmuştur.

Yurt içi benzer şirketler olarak BIST gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektöründe işlem gören firmaların 30.09.2025 finansal tabloları itibarıyla son 9 aylık verileri üzerinden hesaplanan güncel çarpanları dikkate alınmıştır (*Kaynak: Rasyonet Veri Terminali*).

Yurtdışı benzer şirketler mevcut olmasına rağmen 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 yurtdışı çarpanlar değerlendirme kapsamında kullanılmamıştır.

8.3. Gelir Yaklaşımı

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 50.1. uyarınca gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. İndirgenmiş Nakit Akışları ("İNA") yönteminin varyasyonları olan bu yöntemler UDS 200 İşletmeler ve İşletmedeki Paylar madde 60.1.'de de belirtildiği üzere işletmelerin ve işletmedeki payların değerlemesinde kullanılmaktadır.

Ancak, Şirket'in mevcut ve potansiyel projeleri ile söz konusu taşınmazların bilançoda izlendiği hesaplar incelendiğinde ve toplam portföydeki düzenli ve ölçülebilir kira getirisi sağlayan kiralanmış veya kiraya uygun taşınmazların sınırlı olması durumu göz önüne alındığında Şirket'in değerlemesinde İNA yaklaşımının uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

9. Değerleme Çalışması

9.1. Maliyet Yaklaşımı (Net Aktif Değer Analizi)

GYO'ların değerlemesinde kullanılan NAD, firmaların gayrimenkul portföyünün değerine, hazır değerler, alacaklar ve diğer varlıklar eklendikten sonra yükümlülüklerin düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

NAD hesaplamasında Lotus Gayrimenkul Değerleme'nin hazırladığı 30.09.2025 değerlendirme tarihli 5 adet değerlendirme raporu ile Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025

tarihlerinde sona eren dönemleri için özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında yer alan bilgiler dikkate alınmıştır.

Savur GYO'nun net aktif değer hesaplaması aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri	Ekspertiz Değeri (TL)	Toplam Portföy Oranı
Stoklar	2.001.600.000	39,92%
Kandilli Projesi	2.001.600.000	39,92%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.012.470.000	60,08%
Ramada Otel	961.000.000	19,17%
Orientbank Oteli	633.350.000	12,63%
Orient Occident Oteli	811.350.000	16,18%
Saint Sophia Otel	402.950.000	8,04%
Küçükçekmece Arsası	203.820.000	4,06%
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri	5.014.070.000	100,00%

Net Aktif Değer	30.09.2025
Nakit ve Nakit Benzerleri	131.951.143
Gayrimenkul, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	5.014.070.000
İştirakler	0
Ticari Alacaklar	17.146.011
Diğer Varlıklar	268.346.881
Finansal Borçlar	2.729.791
Diğer Kaynaklar	854.137.931
Net Aktif Değer	4.574.646.313

Şirketin uzun vadeli yükümlülükleri altında sınıflandırılan 488.418.615 TL olan ertelenmiş gelirler hesabının 407.042.350 TL'si Kandilli projesi kapsamında satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş konutları satın alan müşterilerden alınan avanslardan 81.376.265 TL'si ise söz konusu tutara ilişkin enflasyon düzeltmesinden oluşmaktadır. 488.418.615 TL'nin 312.260.113 TL'si "ilişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler" hesabında, 176.158.502 TL'si ise "ilişkili taraflardan ertelenmiş gelirler" hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Şirket portföy değeri hesaplanırken, satışı gerçekleşmiş yerlerin dışında kalan gayrimenkullerin ekspertiz değerleri dikkate alınmıştır. Kandilli projesinin değerlendirme raporunda proje satışlarından tahsil edilmiş olan tutarlar ile bu tutarlara ilişkin enflasyon düzeltmeleri de dikkate alındığından Kandilli Projesi'nin satışından alınan ve ertelenmiş gelirlerde sınıflandırılan enflasyon düzeltmesiyle beraber toplam 488.418.615 TL olan tutar net aktif değer hesaplamasında yükümlülük olarak dikkate alınmıştır. Söz konusu tutar, Kandilli Projesi'ne ilişkin 07.10.2025 tarih ve değerlendirme raporunda 488.418.616 TL olarak (enflasyon düzeltmesi dâhil edilmek suretiyle) ilgili projeye ilişkin tahsil edilen tutarda (30.09.2025) yer almaktadır. Söz konusu tutarların aynı olması esas olmakla birlikte arada 1 TL fark bulunmakta olup, söz konusu farkın nedeni yuvarlamadaki farklılıktır.

Öte yandan, 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, 30.12.2024 tarihli ve 2024/20 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 hesaplama dâhil edilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ertelenmiş vergi yükümlülüğü olarak yer almayan Kandilli Projesi'nin gerçeğe uygun değeri ile defter değeri 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 yer alan toplam kaynaklardan 597.996.229 TL tutarındaki ertelenmiş vergi yükümlülüğü çıkarılarak yerine 325.850.297 TL eklenmiştir.

9.2. Pazar Yaklaşımı (Borsada Kılavuz Emsaller Yöntemi)

Pazar Yaklaşımı kapsamında Borsa'da işlem görüp Savur GYO ile benzer özellikler gösteren diğer şirketlerle karşılaştırma yapılarak özkaynak değerinin saptanması için "Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntem kapsamında, Şirket'e benzer firmaların piyasa çarpanları analiz edilmiştir. Bu yöntem, etkin işleyen piyasalarda payların rayiç değerlerinin, ilerleyen dönemde beklenen kazanç artışı ve buna bağlı olan risk düzeyini yansıttığı varsayımını esas almaktadır.

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 yurtdışı çarpanlar değerlendirme kapsamında kullanılmamıştır.

Yurt içi benzer şirketler olarak BIST gayrimenkul yatırım ortaklıkları endeksinde faaliyet gösteren şirketlerin 30.09.2025 finansal tabloları itibarıyla son 9 aylık verileri üzerinden hesaplanan 19.11.2025 tarihli güncel çarpanları dikkate alınmıştır (*Kaynak: Rasyonet*).

Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi kapsamında değerlendirme için uygun olduğu değerlendirilen temel çarpan olan Piyasa Değeri / Net Aktif Değer ("PD/NAD") çarpanının ortalaması dikkate alınmıştır.

Buna göre, belirlenen halka açık şirketlerin 19.11.2025 tarihi itibarıyla kapanış verileri hesaplama dâhil edilmiştir.

Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksinde İşlem Gören Şirketler

Şirket Adı	Açıklama	Piyasa Değeri	NAD	PD/NAD
Adra GYO	Adra GYO A.Ş. portföyünde konut projeleri, arsa ve arazi ile binalardan oluşmaktadır.	13.628	13.142	1,04x
Atakule GYO	Atakule GYO A.Ş. portföyünde ağırlıklı olarak Atakule Alışveriş Merkezi ve iş merkezleri bulunmaktadır. Beykoz/Riva bölgesinde de önemli arsa yatırımları vardır.	1.957	6.023	0,32x
Ahes GYO	AHES GYO A.Ş.'nin portföyünde İstanbul, Kocaeli ve Antalya'da bulunan arsa, arazi ve	10.530	8.475	1,24x

	binalar ve bunlara ilişkin projeler yer almaktadır.			
Akfen GYO	Akfen GYO A.Ş. portföyünde ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller ve otel projeleri bulunmaktadır.	10.569	32.262	0,33x
Akmerkez GYO	Akmerkez GYO portföyü ağırlıklı olarak binalardan oluşmaktadır.	8.243	10.010	0,82x
Akiş GYO	Akiş GYO A.Ş. portföyü Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezleri yanında Beykoz ve Bulgaristan arsaları ile Erenköydeki ofislerden oluşmaktadır.	18.137	44.016	0,41x
Alarko GYO	Alarko GYO portföyünde arsalar, fabrika binası, iş merkezi, dükkanlar ve oteller bulunmaktadır.	8.433	19.875	0,42x
Asce GYO	Asce GYO A.Ş. portföyü; arsa, konut projeleri, bina ve iş merkezlerinden oluşmaktadır.	7.335	21.726	0,34x
Ata GYO	Ata GYO A.Ş. portföyünde ağırlıklı olarak işyeri ve arsa bulunmaktadır.	736	771	0,95x
Avrasya GYO	Avrasya GYO portföyünde, Samsun, Çarşamba, Havza'da yer alan otogarlara yanı sıra okul binası, daireler, arsalar, otel ve yazıhane de bulunmaktadır.	1.237	1.993	0,62x
Avrupakent GYO	Avrupakent GYO portföyünde başta AVM olmak üzere otel, ticari gayrimenkuller ve konut projesi bulunmaktadır.	21.460	45.667	0,47x
Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO	Şirket'in ana faaliyet konusu, doğalgaz satın almak, satmak, sorumluluk alanındaki abone ve serbest tüketicilerin dağıtım şebekesine girmesini sağlayarak doğalgazın bu tüketicilere satışı, taşıma hizmetleri ve diğer bağlantılı yan hizmetleri sağlamaktadır.	29.050	27.104	1,07x
Batı Ege GYO	Batı Ege GYO portföyünde ağırlıklı olarak Denizli'de yer alan arsa, dükkan ve konut bulunmaktadır.	4.344	5.038	0,86x
Doğuş GYO	Doğuş GYO portföyünde iş merkezleri bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Gebze'de de önemli otel, AVM ve arsalar bulunmaktadır.	10.704	14.332	0,75x
Deniz GYO	Deniz GYO başta İstanbul, Ankara ve Bodrum olmak üzere ağırlıklı olarak AVM ve otel ile konut ve ticari birimlerden oluşan portföyü bulunmakta olup, gayrimenkul yatırım ve geliştirme faaliyetlerinde bulunarak satış ve kiralama gelirleri elde etmektedir.	2.848	5.221	0,55x
Emlak GYO	Emlak Konut GYO portföyünde İstanbul'da yer alan AVM bunun yanı sıra arsa, konut ve ticari üniteleri bulunmaktadır.	75.050	128.855	0,58x
Eyg GYO	EYG GYO portföyünde ticari üniteleri, konut odaklı projeleri ve arsalar ön olana çıkmaktadır.	3.353	2.349	1,43x
Fuzul GYO	Fuzul GYO portföyünde devam eden ve tamamlanan konut projeleri, dükkanlar ile arsalar bulunmaktadır.	15.125	4.751	3,18x
Halk GYO	Halk GYO'nun portföyünde UIFM ile ofis, İzmir Evora, Bizimtepe Aydos projeleri ile konut projeleri, binalar ve arsalar bulunmaktadır.	15.014	47.652	0,32x

İdealist GYO	İdealist GYO portföyünde bağımsız bölümler, Şile'de geliştirilen proje ve İzmir'deki arsaları bulunmaktadır.	480	338	1,42x
İş GYO	İş GYO portföyündeki varlıkları arasında İstanbul ii Kuleleri, İstanbul Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi gibi ofisleri, İstanbul Kanyon AVM, İzmir Ege Perla AVM gibi alışveriş merkezleri, Kartal Manzara gibi konutları ve İstanbul Levent'te İş Kuleleri önündeki arsalarıyla, İstanbul Levent ve Çekmeköy'de bulunan arsalar ön plana çıkmaktadır.	18.811	52.282	0,36x
Koray GYO	Koray GYO portföyünde Ankara'daki konut bloklarındaki ticari alanlar, Kağıthane Ofispark'da bulunan ofisler, Göktürk'deki arsa ve Yapı Kredi Plaza projesindeki bağımsız bölüm bulunmaktadır.	6.100	3.367	1,81x
Kiler GYO	Kiler GYO portföyünde tamamlanmış, devam etmekte ve proje aşamasında olan AVM'ler, arsalar ve konutlar bulunmaktadır.	9.430	25.234	0,37x
Körfez GYO	Körfez GYO portföyünde Kilyos Arsası, Tuzla İçmeler Arsası, Kartal Horizon Projesi ve Güre Tesisi bulunmaktadır.	3.267	2.961	1,10x
Kızılbük GYO	Kızılbük GYO'nun portföyünde 2adet resort projesi ve 1 adet devre tatil projesi bulunmaktadır.	14.556	26.592	0,55x
Kuzugrup GYO	Kuzu GYO portföyünde otel, apart oteller ve ticari üniteler projesi bulunmaktadır.	5.220	14.523	0,36x
Mhr GYO	MHR GYO portföyünde İstanbul ve Ankara'da ofis ve dükkanlar bulunmaktadır.	4.776	7.988	0,60x
Martı GYO	Şirket, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile ilgilidir gayrimenkul yatırımlarına dayanan ve gayrimenkul sermaye piyasası işlemlerine, haklara ve projelere yatırım yapmaktadır. Şirketin ürün portföyü Çerkezköy konut projesi, Sarıgerme'de otel ve Ayın Koyu'nda ve Hisarönü Marina'da iki oteli içermektedir.	3.164	12.932	0,24x
Mistral GYO	Mistral GYO portföyünde İzmir'de bulunan Mistral Tower'ın yanı sıra geliştirmekte olduğu proje ve arsalar bulunmaktadır.	2.795	6.876	0,41x
Nurol GYO	Şirketin ana faaliyetleri arasında ortaklık portföyü oluşturmak ve gerektiğinde bunu değiştirmek, ilgili riskleri dağıtmak; borsa ve diğer ilgili organizasyonları portföy yönetimi ile ilgili gerekli tedbirleri almak için yakından gözlemlemek ve portföyün değerini istikrarlı kılmak veya artırmak için araştırma yapmak bulunmaktadır. Portföyü, 19 katlı iki bloktan oluşan bir ofis binası kompleksi olan Nurol Plaza; Ankara'da iki squash kortu, aerobik ve fitness salonları, bir Türk hamamı, saunası ve yüzme havuzunun yanında diğer tesisleri ile Nurol Residence; İstanbul'da 16 lüks konuttan oluşan Zekeriyaköy Evleri; Bodrum'da bir alışveriş merkezi ve kültür ve eğlence merkezleri ile Oasis, ve bir iş ve alışveriş merkezi olan	3.072	6.439	0,48x

	Karum İş ve Alışveriş Merkezini içermektedir.			
Özderici GYO	Özderici GYO portföyünde, Nuvo Dragos projesinde yer alan rezidans daire ve mağzaların yanı sıra Ya Kredi Plaza Ofisi bulunmaktadır.	1.950	5.963	0,33x
Özak GYO	Portföyü beş arazi ve parsel; iki tamamlanmış bina ve gayrimenkul projesi; 34 Portall ve İş İstanbul 34'ün yanı sıra Özak GYO'nun bağlı şirketi olan Ela Quality Resort Hotel gayrimenkul projesini içermektedir. Ela Quality Resort Hotel, toplam 110.000 metrekarelik bir inşaat alanında kurulmuştur ve kongre merkezi, sekiz toplantı odasından, SPA&Wellness merkezinden, restoran ve eğlence alanlarından oluşmaktadır.	21.578	65.969	0,33x
Panora GYO	Türkiye merkezli bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Şirketin portföyü Panora Alışveriş Merkezini içermektedir.	7.173	14.244	0,50x
Peker GYO	Şirket, menkul kıymetler ve gayrimenkul satışları, kiralama, tahvil, finansal kiralama, gayrimenkul projeleri inşa etme ve geliştirme gibi gayrimenkul işlemleri ile uğraşmaktadır.	66.000	7.074	9,33x
Pasifik GYO	Pasifik Gayrimenkul, portföyünde iki projeye sahiptir, Merkez Ankara projesi; 125 dönümlük alanına sahip, Ankara merkezinde hem alışveriş ve hem de yaşam alanlarıyla tasarlanan karma bir projedir, Next Level İstanbul; İstanbul, Beşiktaş'da yapına başlanan projedir.	14.746	35.841	0,41x
Reysaş GYO	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arsa ve arazilerin yanı sıra ağırlıklı olarak ticari depo portföyü ile arsalar ön plana çıkmaktadır.	42.840	71.509	0,60x
Şeker GYO	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., portföyünde Türkiye'nin farklı illerinde yer alan arsa, ofis, konut ve tesisler bulunmaktadır.	4.922	7.345	0,67x
Sinpaş GY.O	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut projeleri, tamamlanan konutlar ve arsalar bulunmaktadır.	19.360	63.051	0,31x
Servet GYO	Servet GYO portföyünde; AVM, ofisler, iş merkezleri plazalar, eğitim tesisi ve arsa bulunmaktadır.	10.075	39.995	0,25x
Sur Tatil Evleri GYO	Sur Tatil Evleri GYO portföyünde Antalya projesinde alan devremülk ve ticari birimler bulunmaktadır.	8.702	25.392	0,34x
Trend GYO	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yabancı sermayeli bir firma olup portföyünde; Bursa Görüklü'de ve İstanbul Ümraniye ile Alibeyköy'de konut geliştirme projeleri ver almaktadır.	1.953	365	5,35x
Torunlar GYO	Torunlar GYO portföyünde avmler, ofis ve iş merkezleri, plazalar, ticari birimler, otel ve arsa bulunmaktadır.	73.750	135.627	0,54x

T.S.K.B. GYO	TSKB GYO portföyünde 2 adet bina, avın, otel ve han bulunmaktadır.	4.810	5.964	0,81x
Vakıf GYO	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin satışı devam eden projelerindeki konut ve ofislerin yanı sıra İstanbul, Ankara, İzmir gibi farklı illerde bulunan arsaları portföyünde öne çıkan varlıklarıdır.	9.246	34.092	0,27x
Vera Konsept GYO	Vera Konsept GYO portföyünde konutlar, proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller ve arsa bulunmaktadır.	2.476	6.176	0,40x
Yeni Gimat GYO	Yeni Gimat GYO portföyünün yaklaşık %97'si Ankamall AVM kalanı arsa ve arazilerden oluşmaktadır.	32.998	21.567	1,53x
Yeşil GYO	Yeşil GYO portföyünde AVM, Konut, Ofis, Otel ve Thermal Spa'dan oluşan karma projeleri ile arazi ve arsaları bulunmaktadır.	2.093	14.637	0,14x
Ziraat GYO	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin portföyünü İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi ile Ziraat Bankası ve başka kuruluşlara kiralanayan gayrimenkullerden oluşmaktadır. Aynı zamanda devam eden projeleri içinde konut olarak geliştirilmesi planlanan arsa portföyü yanı sıra bina portföyü de bulunmaktadır.	105.982	71.413	1,48x

Borsa'nın XGMYO endeksinde işlem gören firmalar incelenmiş, Şirket'in portföyü de göz önüne alınarak aşağıda yer alan firmalar emsal şirket olarak seçilmiştir. Emsal şirket olarak hesaplamaya dâhil edilen firmaların PD / NAD çarpanları aşağıda yer almaktadır. PD / NAD çarpanlarından en yüksek 2 çarpan olan Peker GYO ve Fuzul GYO ve en düşük 2 çarpan olan Halk GYO ve Martı GYO uç değer olarak kabul edilerek değerlemeye dâhil edilmemiş ve piyasa çarpanının hesaplamasında; Alarko GYO, Adra GYO, Avrasya GYO, Avrupakent GYO, Doğuş GYO, Deniz GYO, Halk GYO, Kuzugrup GYO, Torunlar GYO, T.S.K.B. GYO, Yeni Gimat GYO ve Ziraat GYO'nun (12 adet şirket) PD/NAD çarpanlarının aritmetik ortalaması alınmıştır.

Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Sektöründe İşlem Gören Yurt İçi Benzer Şirketler

Borsa Kodu	Şirket	PD / NAD*
ALGYO:IS	Alarko GYO	0,42x
ADGYO:IS	Adra GYO	1,04x
AKFGY:IS	Akfen GYO	0,33x
AVGYO:IS	Avrasya GYO	0,62x
AVPGY:IS	Avrupakent GYO	0,47x
DGGYO:IS	Doğuş GYO	0,75x
DZGYO:IS	Deniz GYO	0,55x
FZLGY:IS	Fuzul GYO	3,18x
HLGYO:IS	Halk GYO	0,32x
KZGYO:IS	Kuzugrup GYO	0,36x
MARGYO:IS	Martı GYO	0,24x
TRGYO:IS	Torunlar GYO	0,54x

TSGYO:IS	T.S.K.B. GYO	0,81x
YGGYO:IS	Yeni Gimat GYO	1,53x
ZRGYO:IS	Ziraat GYO	1,48x
PEKGY:IS	Peker GYO	9,33x
Ortalama		0,74x

Kaynak: Rasyonet (19.11.2025)

* Şirket'in, %50 ve üzeri oranda kar payı dağıtımını yapmayı planladığına ilişkin 30.12.2024 tarihli ve 2024/20 sayılı yönetim kurulu kararı kapsamında, Şirket'in ertelenmiş vergi yükümlülükleri %10 oranında hesaplama dahil edilmiştir. Diğer benzer şirketlerin kar dağıtımını yapıp yapmayacaklarından bağımsız olarak benzer şirketlerin net aktif değerleri hesaplanırken finansal tablolarında yer alan ertelenmiş vergi yükümlülükleri de %10 oranında hesaplama dahil edilmiştir.

Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Sonucu

Yukarıdaki tablolardaki seçili benzer şirketlerin ilgili Piyasa Değeri/Net Aktif Değeri (PD/NAD) çarpanlarına göre hesaplanan piyasa değeri **3.390.780.215 TL**'dir.

Yurt içi BİST GYO Şirketleri	Çarpan	KPI	Özkaynak Değeri	Ağırlık	Ağırlıklı Özkaynak Değeri
PD / NAD	0,74	4.574.646.313	3.390.780.215	100%	3.390.780.215
Toplam Ağırlıklı Özkaynak Değeri					3.390.780.215

*KPI: Key Performance Indicator (Temel Performans Göstergesi)

**Söz konusu çarpan değeri virgülden sonra ikinci basamağa yuvarlanmıştır.

10. Sonuç

Şirket'in özkaynak değerinin tespit edilmesinde Pazar Yaklaşımı (Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi) ile Maliyet Yaklaşımı (Net Aktif Değer Analizi) yöntemlerine yer verilmiştir. Değerleme metodolojileri sektörün ve Şirket'in spesifik özelliklerine uygun olarak seçilmiştir. Uluslararası kabul görmüş olan bu iki yöntemin Şirket'in değerinin belirlenmesinde uygun olduğu kanaatindeyiz.

Değerleme Sonucu	Özkaynak Değeri	Ağırlık	Ağırlıklı Özkaynak Değeri
Maliyet Yaklaşımı - Net Aktif Değer Analizi	4.574.646.313	50%	2.287.323.157
Pazar Yaklaşımı – Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi	3.390.780.215	50%	1.695.390.108
Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri		100%	3.982.713.264
Pay Adedi			874.600.000
Ağırlıklandırılmış Pay Değeri			4,55

Yukarıda verilen tablodan da görüleceği üzere, Şirket özkaynağının hesaplamasında maliyet yaklaşımı ve pazar yaklaşımı ile hesaplanan özkaynak tutarlarının birbirlerine yakın değerler olması nedeniyle %50/%50 ağırlıklandırılmış ve nihai değer olarak **3.982.713.264 TL** şirket özkaynak değeri hesaplanmıştır. Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi olan **874.600.000 TL**'ye göre halka arz iskontosu öncesi Şirket paylarının birim pay değeri **4,55 TL** olarak hesaplanmıştır. Buna göre, Şirket takdiri ile belirlenen **%20** halka arz iskontosundan sonra piyasa değeri **3.186.170.611 TL** ve halka arz pay başına değer **3,64 TL** olarak hesaplanmıştır.

Halka Arz Yapısına İlişkin Bilgiler (TL)	30.09.2025
Halka Arz Öncesi Özkaynak Değeri	3.982.713.264
Halka Arz İskontosu	20%
Halka Arz İskontolu Özkaynak Değeri	3.186.170.611
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	874.600.000
Halka Arz Pay Başına Değer	3,64
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	295.400.000
<i>Sermaye Artırımı (Pay Adedi)</i>	<i>208.400.000</i>
<i>Ortak Satışı (Pay Adedi)</i>	<i>87.000.000</i>
Halka Arz Büyüklüğü	1.075.256.000
Halka Arz Sonrası Piyasa Değeri	3.942.120.000
Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye	1.083.000.000
Halka Açıklık Oranı	27,28%

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

EK 1: Fiyat Tespit Raporu Sorumluluk Beyanı

SERMAYE PİYASASI KURULU
ORTAKLIKLAR FİNANSMANI DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
Eskişehir Yolu 8.Km No:156
06530 Ankara

21.11.2025

Fiyat Tespit Raporu Sorumluluk Beyanı

Kurul Karar Organı'nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.04.2019 tarih 2019/19 sayılı bülteninde ilan edilen duyuruya istinaden;

Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar başlığının F maddesinin 9. maddesi çerçevesinde verdiğimiz bu beyan ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun kararında belirtilen niteliklere sahip olduğumuzu ve bağımsızlık ilkelerine uyduğumuzu, İzahname'nin bir parçası olan 21.11.2025 tarih ve 2025/17 numaralı Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Fiyat Tespit raporumuzda yer alan bilgilerin sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksilik bulunmaması için her türlü özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ethem Umut BEYTORUN
Kurumsal Finansman Genel Müdür Yardımcısı

Emir Münir SARPYENER
İcra Kurulu Başkanı (CEO)

EK 2: Fiyat Tespit Raporu Hazırlanabileceğine İlişkin Beyan
SERMAYE PİYASASI KURULU
ORTAKLIKLAR FİNANSMANI DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
Eskişehir Yolu 8.Km No:156
06530 Ankara

21.11.2025

Fiyat Tespit Raporu Hazırlanabileceğine İlişkin Beyan

VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında, son on iki ay içerisinde konsorsiyum lideri veya eş lideri olarak görev yapmadığımız ve halka açılan ortaklıkların Kurulunuzun ilgili düzenlemelerinde tanımlanan ilişkili tarafımız konumunda olmadığı asgari üç halka arza ilişkin fiyat tespit raporlarının değerlendirdiği analist raporlarını hazırlamış olduğumuzu ve bu raporların anılan maddenin ikinci fıkrasında yer alan esaslar çerçevesinde ilan ettiğimizi beyan ederiz.

Aracı Kurumumuzca hazırlanan ve kamuya ilan edilen son üç analist raporuna ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır;

Halka Açılan Ortaklığın Ticaret Unvanı	Aracı Kurumumuzca Hazırlanan Analist Raporunun KAP'ta Yayınlanma Tarihi
Vakıf Faktoring A.Ş.	11.11.2025 – 18:49
Ecogreen Enerji Holding A.Ş.	21.10.2025 – 18:12
Dof Robotik Sanayi A.Ş.	02.09.2025 – 20:35

Saygılarımızla.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ethem Umut BEYTORUN
Kurumsal Finansman Genel Müdür Yardımcısı

Emir Münir SARPYENER
İcra Kurulu Başkanı (CEO)

EK 3: Fiyat Tespit Raporu Yetkinlik Beyanı
SERMAYE PİYASASI KURULU
ORTAKLIKLAR FİNANSMANI DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
Eskişehir Yolu 8.Km No:156
06530 Ankara

21.11.2025

FİYAT TESPİT RAPORU YETKİNLİK BEYANI

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin pay başı fiyat tespiti amacıyla tarafımızca düzenlenen işbu 21.11.2025 tarihli değerlendirme raporuna ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu’nun 2019/19 sayılı haftalık bülteni ile kamuya duyurulan 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı doğrultusunda gayrimenkul dışındaki varlıkların sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme hizmetine ilişkin gerekli olan;

- “Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı” veya “Türev Araçlar Lisansı”na sahip en az 10 kişiyi tam zamanlı olarak istihdam eden,
- Ayı bir “Kurumsal Finansman Bölümü”ne sahip,
- Değerleme çalışmaları sırasında kullanılması gereken prosedürlerin bulunduğu kuruluş genelgesi, değerlendirme metodolojisi, el kitabı veya benzeri belirlenmiş prosedürleri bulunan,
- Müşteri kabulü, çalışmanın yürütülmesi, raporun hazırlanması ve imzalanması süreçlerinde kullanılacak kontrol çizelgeleri veya benzeri dokümanlara sahip olan,
- Değerleme çalışmalarının teknik altyapısını oluşturan her türlü bilgi bankası, iç genelge geliştirilmiş know-how ve benzeri altyapısı bulunan,
- Değerleme çalışmalarında ihtiyaç duyulan bilgilerin elde edilmesi ile ilgili araştırma altyapısına sahip olan,
- Değerleme çalışmasını talep eden şirket ile arasında sözleşmesi bulunan,
- Değerleme çalışmasını talep eden şirket ile doğrudan ve dolaylı olarak sermaye ve yönetim ilişkisi bulunmayan,

niteliklere sahip olduğumuzu raporda yer alan değerlendirme çalışmalarının SPK’nın III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ’e ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak yapıldığını beyan ederiz.

Saygılarımızla.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ethem Umut BEYTORUN
Kurumsal Finansman Genel Müdür Yardımcısı

Emir Münir SARPYENER
İcra Kurulu Başkanı (CEO)

EK4: Lisans Belgeleri**SERMAYE PİYASASI KURULU****ORTAKLIKLAR FİNANSMANI DAİRESİ BAŞKANLIĞINA****Eskişehir Yolu 8.Km No:156****06530 Ankara****Ethem Umut Beytorun***SPL Düzey 3 Lisansı Yeterlilik Linki:*<https://lsts.spl.com.tr/EmployeeUser/DigitalBadge/789B7C4A-D091-4E33-B1F6-C4CA5D0D7F80>**SERMAYE PİYASASI LİSANSLAMA SİCİL VE EĞİTİM KURULUŞU
A.Ş.**

SPL, Türkiye’de sermaye piyasalarının küresel bir marka olma yolunda ihtiyaç duyduğu nitelikli işgücünün yetiştirilmesine ve sürekli gelişimine katkı sağlayan lisanslama, sicil ve eğitim kuruluştur.

KURULUŞ	DÜZENLENDİĞİ TARİH	BELGE NUMARASI	LİSANS DURUMU
 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	23.12.2019	90***1	AKTİF LİSANS

**ETHEM UMUT BEYTORUN, Sermaye Piyasası Faaliyetleri
Düzey 3 Lisansı sahibidir.**

Rozet Hakkında:

Bu rozete sahip olan kişi, Sermaye Piyasaları Düzey 3 Lisansı türüne ait 12 sınav konusundan başarılı olarak ve 4 yıllık yükseköğretim düzeyinde bir üniversiteden mezun olma şartını sağlayarak sermaye piyasası kurumlarında ve halka açık ortaklıklarda ilgili faaliyet alanı itibarıyla çalışabilmesine ilişkin SPL tarafından verilen mesleki yeterliliği, bilgi ve becerilerini gösterir belge olan Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Lisans Hakkında Daha Fazla Bilgi Almak İçin [Tıklayınız](#)

Seda Demirelli Küçükmeral

SPL Düzey 3 Lisansı Yeterlilik Linki:

<https://lists.spl.com.tr/EmployeeUser/LicenceDetail?employeeLicenceGuid=6EAF2DC5-C6F9-429F-A404-21719C4E7ED3>

SERMayE PİYASASI LİSANSLAMA SİCİL VE EĞİTİM KURULUŞU A.Ş.

SPL, Türkiye’de sermaye piyasalarının küresel bir marka olma yolunda ihtiyaç duyduğu nitelikli işgücünün yetiştirilmesine ve sürekli gelişimine katkı sağlayan lisanslama, sicil ve eğitim kuruluştur.

KURULUŞ	DÜZENLENDİĞİ TARİH	BELGE NUMARASI	LİSANS DURUMU
	31.07.2014	207205	AKTİF LİSANS

SEDA DEMİRELLİ KÜÇÜKMERAL, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı sahibidir.

Rozet Hakkında:

Bu rozete sahip olan kişi, Sermaye Piyasaları Düzey 3 Lisansı türüne ait 12 sınav konusundan başarılı olarak ve 4 yıllık yükseköğretim düzeyinde bir üniversiteden mezun olma şartını sağlayarak sermaye piyasası kurumlarında ve halka açık ortaklıklarda ilgili faaliyet alanı itibarıyla çalışabilmesine ilişkin SPL tarafından verilen mesleki yeterliliği, bilgi ve becerilerini gösterir belge olan Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Lisans Hakkında Daha Fazla Bilgi Almak İçin Tıklayınız

Emrullah Furkan Gün

SPL Düzey 3 Lisansı Yeterlilik Linki:

<https://lists.spl.com.tr/EmployeeUser/DigitalBadge/B320DF33-6BE4-4998-A72A-A381B0A42D57>

SERMayE PİYASASI LİSANSLAMA SİCİL VE EĞİTİM KURULUŞU A.Ş.

SPL, Türkiye’de sermaye piyasalarının küresel bir marka olma yolunda ihtiyaç duyduğu nitelikli işgücünün yetiştirilmesine ve sürekli gelişimine katkı sağlayan lisanslama, sicil ve eğitim kuruluştur.

KURULUŞ	DÜZENLENDİĞİ TARİH	BELGE NUMARASI	LİSANS DURUMU
	10.12.2020	912999	AKTİF LİSANS

EMRULLAH FURKAN GÜN, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı sahibidir.

Rozet Hakkında:

Bu rozete sahip olan kişi, Sermaye Piyasaları Düzey 3 Lisansı türüne ait 12 sınav konusundan başarılı olarak ve 4 yıllık yükseköğretim düzeyinde bir üniversiteden mezun olma şartını sağlayarak sermaye piyasası kurumlarında ve halka açık ortaklıklarda ilgili faaliyet alanı itibarıyla çalışabilmesine ilişkin SPL tarafından verilen mesleki yeterliliği, bilgi ve becerilerini gösterir belge olan Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Lisans Hakkında Daha Fazla Bilgi Almak İçin Tıklayınız

Mehmet Ali Vardar

SPL Düzey 3 Lisansı Yeterlilik Linki:

<https://lists.spl.com.tr/EmployeeUser/DigitalBadge/4C74290B-886C-4DF3-999A-334841A2C686>

SERMayE PİYASASI LİSANSLAMA SİCİL VE EĞİTİM KURULUŞU A.Ş.

SPL, Türkiye'de sermaye piyasalarının küresel bir marka olma yolunda ihtiyaç duyduğu nitelikli işgücünün yetiştirilmesine ve sürekli gelişimine katkı sağlayan lisanslama, sicil ve eğitim kuruluştur.

**DÜZENLENDİĞİ TARİH**

5.07.2024

BELGE NUMARASI

930889

LİSANS DURUMU**AKTİF LİSANS**

MEHMET ALİ VARDAR, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı sahibidir.

Rozet Hakkında:

Bu rozete sahip olan kişi, Sermaye Piyasaları Düzey 3 Lisansı türüne ait 12 sınav konusundan başarılı olarak ve 4 yıllık yükseköğretim düzeyinde bir üniversiteden mezun olma şartını sağlayarak sermaye piyasası kurumlarında ve halka açık ortaklıklarda ilgili faaliyet alanı itibarıyla çalışabilmesine ilişkin SPL tarafından verilen mesleki yeterliliği, bilgi ve becerilerini gösterir belge olan Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Lisans Hakkında Daha Fazla Bilgi Almak İçin Tıklayınız

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş**Ethem Umut BEYTORUN**

Kurumsal Finansman Genel Müdür Yardımcısı

Emir Münir SARPYENER

İcra Kurulu Başkanı (CEO)