

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

Önemli Not

İşbu rapor, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesine istinaden Alnus Yatırım Menkul Değerler AŞ ("Alnus Yatırım") Kurumsal Finansman Birimi tarafından, Tera Yatırım Menkul Değerler AŞ'nin ("Tera") Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ("Savur GYO", "Şirket") paylarının halka arzı kapsamında hazırladığı 21 Kasım 2025 tarihli fiyat tespit raporunu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir tavsiye veya teklif içermemektedir. Yatırım kararlarının ilgili izahnamenin incelenmesi sonucu verilmesi gerekmektedir. Rapor içerisinde bulunabilecek hata ve noksanlıklardan dolayı Alnus Yatırım hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

1. HALKA ARZA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Halka Arza İlişkin Genel Bilgiler	
Halka Arz Tarihleri	26-27 Şubat – 2 Mart 2026
Halka Arz Talep Toplama Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama ve En İyi Gayret Aracılığı
Halka Arz Metodu	Sermaye Artırımı ve Ortak Satış
Mevcut Ödenmiş Sermaye	874.600.000 TL
Halka Arz Edilecek Paylar (Nominal Değer)	208.400.000 TL nominal (Sermaye Artışı) 87.000.000 TL nominal (Ortak Satış)
Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye	1.083.000.000 TL
Halka Arz Büyüklüğü	1.075.256.000 TL
Tahsisat Grupları	Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar (118.160.000 TL) (%40) Yüksek Başvurulu Yatırımcılar (29.540.000 TL) (%10) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar (73.850.000 TL) (%25) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar (73.850.000 TL) (%25)
Halka Arz Fiyatı	3,64 TL
Halka Açıklık Oranı	%27,28
Borsa Kodu	SVGYO
Taahhütler	Şirket halka arzdan sonraki 1 yıl süreyle bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapmama ve yeni pay satmama ve pay miktarını artırmama taahhüdü vermektedir. Ortaklar ise 1 yıl boyunca sermayede sahip olduğu payları satmama, dolaşımdaki pay miktarını artırmama ve Borsa dışında yapılacak satışlarda satışa konu paylarında bu sınırlamalara tabi olacağını alıcılara bildirmeyi taahhüt etmiştir.
Fiyat İstikrarı	Planlanmamaktadır.

2. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şirket, 09.08.2023 tarihinde Savur Otelcilik'ten kısmi bölünme 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 Küçükçekmece Arsası Şirket'e

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

devredilmiştir. 06.03.2024 tarihinde ise Şirket'in çıkarılmış sermayesi 28.875.628 TL nakden artırılmış ve 874.600.000 TL'ye ulaşmıştır.

Böylece Şirket 874.600.000 TL çıkarılmış sermayeye sahip dört adet otel ve iki adet arsadan oluşan bir portföye sahip duruma gelmiştir.

Şirket, SPK'nın 09.05.2024 tarih ve 25/655 sayılı iznini müteakip, 30.05.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 24.05.2024 tarihli olağanüstü genel kurulda yapılan esas sözleşme değişikliği ile "Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ünvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirket, Esas Sözleşme'nin "Şirket Amaç ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerden bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket'in gayrimenkul portföyü aşağıda yer almaktadır.

- 1) Orient Bank Otel (İstanbul / Fatih / Hobyar Mah. / 397 Ada / 15 Parsel)
- 2) Saint Sophia Otel (İstanbul / Fatih / Cankurtaran Mah. / 52 Ada / 2 Parsel)
- 3) Orient Occident Otel (İstanbul / Fatih / Hobyar Mah. / 306 Ada / 1 Parsel)
- 4) Ramada İstanbul Grand Bazaar Otel (İstanbul / Fatih / Kemalpaşa Mah. / 927 Ada / 36 Parsel)
- 5) Küçükçekmece Arsası (İstanbul / Küçükçekmece / Safra Mah. / 0 Ada / 11359 Parsel)
- 6) Kandilli Projesi (İstanbul / Üsküdar / Kandilli Mah. / 937 Ada / 24,25,26 ve 27 Parseller)

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Halka Arz Öncesi ve Sonrası Ortaklık Yapısı

Unvanı / Adı Soyadı	Pay Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		Tutar (TL)	Oran (%)	Tutar (TL)	Oran (%)
Mehmet Sami Yıldırım	A	500.000,00	0,06	500.000,00	0,046
	B	360.862.814,02	41,26	317.362.814,02	29,304
Mehmet Ali Yıldırım	A	500.000,00	0,06	500.000,00	0,046
	B	360.862.814,02	41,26	317.362.814,02	29,304
Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	B	151.874.371,96	17,36	151.874.371,96	14,024
Halka Açık	B	-	-	295.400.000,00	27,276
Toplam		874.600.000,00	100,00	1.083.000.000,00	100,00

Kaynak: Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İzahnamesi

Halka Arz Gelirinin Kullanımı

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

Şirket, halka arzdan elde edilecek fonun;

- %60-75'ini Yeni gayrimenkul yatırımlarında kullanmayı,
- %25-40'mı Kandilli projesi 'nin maliyetlerinin finansmanında kullanmayı,

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sk. No:10 Şişli / İSTANBUL

T : +90 (212) 213 08 00 F : +90 (212) 346 09 89

Zincirlikuyu V.D. : 6150025212

Mersis No : 0615002521200015

- %0-15'ini ise Şirket'in işletme sermayesinin güçlendirilmesi ve faaliyet giderlerinin karşılanmasında kullanmayı hedeflemektedir.

3. FİNANSAL TABLOLAR

3.1. Bilanço

Finansal Durum Tablosu (TL)	09.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Varlıklar				
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				
Diğer Alacaklar	-	385.022	178.366	178.371
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	-	<i>385.022</i>	<i>178.366</i>	<i>178.371</i>
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>	-	<i>1.804.617</i>	<i>102.757.574</i>	<i>211.316.960</i>
Toplam Varlıklar	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>	-	<i>315.393</i>	<i>2.423.127</i>	<i>34.602.019</i>
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>	<i>133.555</i>	<i>40.109</i>	<i>1.419.870</i>	<i>725.764</i>
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>16.410.086</i>	<i>17.132.122</i>	<i>87.263.030</i>	<i>242.876</i>
Ertelenmiş Gelirler	-	-	-	2.511.504
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	-	-	-	<i>2.511.504</i>
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>	-	-	<i>42.446.209</i>	<i>176.158.502</i>
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	-	-	<i>228.235.925</i>	<i>312.260.113</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	517.799.741	460.587.542	509.449.563	597.996.229
Toplam Yükümlülükler	534.343.382	478.488.227	872.619.898	1.129.013.654
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 Kontrolde Tabi Teş.veya İşl.İçeren Bir. Etkisi	1.553.499.387	-	-	-
Geçmiş Yıllar Karları	(102.679)	1.574.848.444	1.415.237.593	1.323.632.778
Net Dönem Karı	-	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: Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Fiyat Tespit Raporu

3.2. Gelir Tablosu

Gelir Tablosu (TL)	09.08. – 31.12.2023	31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025
Hasılat	18.223.506	78.067.889	55.311.962	61.327.398
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-	-
Brüt Kar	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 Faaliyet Karı	(310.119)	(425.868.521)	(545.426.075)	(31.411.840)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19.848	1.691.348	-	69.748.076

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sk. No:10 Şişli / İSTANBUL

T : +90 (212) 213 08 00 F : +90 (212) 346 09 89

Zincirlikuyu V.D. : 6150025212

Mersis No : 0615002521200015

Finansman Geliri Gideri Öncesi Faaliyet Karı	(290.271)	(424.177.173)	(545.426.075)	38.336.236
Finansman Gelirleri	-	6.129.672	1.691.358	-
Finansman Giderleri (-)	(278.403)	(352.599)	(1.141.021)	(705.524)
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	230.071.534	(7.158.709)	(1.772.347)	(44.335.935)
Sürdürülebilir Faaliyetler Vergi Öncesi Karı	229.502.860	(425.558.809)	(546.648.085)	(6.705.223)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	(6.297.703)	333.953.994	460.587.542	(90.552.999)
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	-	-	-	(2.006.333)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	(6.297.703)	333.953.994	460.587.542	(88.546.666)
Dönem Karı	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)

Kaynak: Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Fiyat Tespit Raporu

Oranlar	09.08. – 31.12.2023	31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025
Brüt Kar Marjı	100%	100%	100%	100%
FAVÖK Marjı	87,70%	69,71%	73,06%	69,79%
Net Kar Marjı	1224,82%	-117,34%	-155,59%	-158,59%
Faaliyet Karı Marjı	-1,70%	-545,51%	-986,09%	-51,22%

4. DEĞERLEME

Şirket'in pay başına değeri hesaplanırken; Maliyet Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı eşit olarak ağırlıklandırılmış ve 3.982.713.264 TL ağırlıklandırılmış özsermaye değeri bulunmuştur. Elde edilen bu değere %20 halka arz iskontosu uygulandıktan sonra halka arz edilecek birim pay fiyatı 3,64 TL olarak hesaplanmıştır.

4.1. Maliyet Yaklaşımı (Net Aktif Değer Analizi)

Net Aktif Değer (NAD), Şirket'in gayrimenkul portföyünün güncel değerine hazır değerler, alacaklar ile diğer varlık kalemlerinin eklenmesi ve toplam yükümlülüklerin düşülmesi suretiyle hesaplanmaktadır. Bu kapsamda yapılan hesaplamada, Lotus Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2025 tarihli 5 adet değerlendirme raporu ile Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları esas alınmıştır.

Bu veriler doğrultusunda hesaplanan Savur GYO'nun net aktif değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Gayrimenkul 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

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sk. No:10 Şişli / İSTANBUL

T : +90 (212) 213 08 00 F : +90 (212) 346 09 89

Zincirlikuyu V.D. : 6150025212

Mersis No : 0615002521200015

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

Net Aktif Değer

4.574.646.313

4.2. Piyasa Çarpanları Yöntemi

Pazar Yaklaşımı kapsamında borsada işlem görüp Savur GYO ile benzer özellikler gösteren diğer şirketler ile karşılaştırma yapılarak Piyasa Değeri bulunabilmesi için "Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntem kapsamında, Savur GYO ile benzer özellikler gösteren şirketlerin piyasa çarpanları analiz edilmiştir. Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi, etkin işleyen piyasalarda payların rayiç değerlerinin ilerleyen dönemde beklenen kazanç artışı ve buna bağlı risk düzeyini yansıttığı varsayımına dayanmaktadır.

Şirket'in faaliyetlerinin Türkiye'de olması, yurtiçi tüketici eğilimlerinden etkilenmesi, enflasyon muhasebesi uygulaması ve Borsa İstanbul kapsamında Şirket'in ana faaliyet alanı ile ilgili GYO pazarı olmasına bağlı olarak yurtdışı çarpanlar değerlendirilme kapsamında kullanılmamıştır.

4.2.1. Yurt İçi Sektör Çarpanları Analizi

Değerleme çalışmasında, Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi'nde yer alan benzer şirketlerin 30.09.2025 tarihli finansal tablolarına ait son 9 aylık veriler üzerinden hesaplanan güncel çarpanlar esas alınmıştır.

Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi çerçevesinde yapılan değerlemede, temel gösterge olarak kabul edilen Piyasa Değeri / Net Aktif Değer (PD/NAD) çarpanının ortalaması esas alınarak hesaplama yapılmıştır.

Savur GYO – Yurt İçi BİST GYO Şirket Çarpanları		
Şirket Adı	Borsa Kodu	PD/NAD
Alarko GYO	ALGYO:IS	0,42x
Adra GYO	ADGYO:IS	1,04x
Akfen GYO	AKFGY:IS	0,33x
Avrasya GYO	AVGYO:IS	0,62x
Avrupakent GYO	AVPGY:IS	0,47x
Doğuş GYO	DGGYO:IS	0,75x
Deniz GYO	DZGYO:IS	0,55x
Fuzul GYO	FZLGY:IS	3,18x
Halk GYO	HLGYO:IS	0,32x
Kuzugrup GYO	KZGYO:IS	0,36x
Martı GYO	MRGYO:IS	0,24x
Torunlar GYO	TRGYO:IS	0,54x
T.S.K.B. GYO	TSGYO:IS	0,81x
Yeni Gimat GYO	YGGYO:IS	1,53x
Ziraat GYO	ZRGYO:IS	1,48x
Peker GYO	PEKGY:IS	9,33x
Medyan		0,74x

Borsa İstanbul bünyesinde faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım ortaklıkları şirketleri dikkate alınarak gerçekleştirilen değerlendirme çalışmasında, PD/NAD çarpanı yöntemi kullanılmıştır. Sektör için belirlenen 0,74 seviyesindeki PD/NAD çarpanı, 4.574.646.313 TL tutarındaki net aktif değer üzerine uygulanmış ve Şirket'in özkaynak değeri 3.390.780.215 TL olarak hesaplanmıştır.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sk. No:10 Şişli / İSTANBUL

T : +90 (212) 213 08 00 F : +90 (212) 346 09 89

Zincirlikuyu V.D. : 6150025212

Mersis No : 0615002521200015

www.alnusyatirim.com

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

Yurt İçi BİST GYO Şirketleri (TL)	Çarpan	KPI	Özkaynak Değeri	Ağırlık (%)	Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri (TL)
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

Kaynak: Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Fiyat Tespit Raporu

5. DEĞERLEME SONUCU

Savur GYO için yapılan değerlendirme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı – Net Aktif Değer Analizi ile Pazar Yaklaşımı – Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi kapsamında hesaplanan özkaynak değerleri eşit oranda ağırlıklandırılmış olup, 3.982.713.264 TL şirket değerine ulaşılmıştır. Değerleme yöntemleriyle hesaplanan halka arz öncesi özsermaye değeri üzerinden, %20 halka arz öncesi iskonto oranı uygulanarak, halka arz fiyatı hisse başına 3,64 TL olarak hesaplanmıştır.

Savur GYO Değerleme Sonucu (TL)	Özkaynak Değeri	Ağırlık	Ağırlıklandırılmış 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
Ağırlıklı Özkaynak Değeri		100%	3.982.713.264
Pay Adedi			874.600.000
Ağırlıklandırılmış Pay Değeri			4,55
			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

Kaynak: Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Fiyat Tespit Raporu

6. GÖRÜŞ

- Tera Yatırım Menkul Değerler AŞ tarafından hazırlanan ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanan Halka Arz Fiyat Tespit Raporu'na ilişkin analizimizde Şirket verilerinin gerçeği tam olarak yansıttığı kabul edilmiş, ayrıca mali veya hukuki inceleme yapılmamıştır.
- Hazırlanan fiyat tespit raporunda sektör ve Şirket ile ilgili bilgilerin bununla birlikte değerlendirilmede kullanılan yöntem ve değerlerin detaylı bir şekilde açıklandığını düşünüyoruz.
- Şirket için yapılan değerlendirme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı – Net Aktif Değer Analizi'ne %50, Pazar Yaklaşımı – Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi'ne %50 oranında ağırlık verilmesini uygun buluyoruz.
- Çarpan analizinde PD/NAD çarpanları incelenmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları değerlemesinde sıklıkla başvurulmuş olan PD/NAD çarpanına %100 ağırlık verilmesini makul bulmaktayız.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sk. No:10 Şişli / İSTANBUL

T : +90 (212) 213 08 00 F : +90 (212) 346 09 89

Zincirlikuyu V.D. : 6150025212

Mersis No : 0615002521200015

www.alnusyatirim.com

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

Özetle; %20'lik iskonto oranı da göz önüne alındığında 3,64 TL olarak belirlenen halka arz fiyatının makul olduğunu düşünüyoruz.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sk. No:10 Şişli / İSTANBUL

T : +90 (212) 213 08 00 F : +90 (212) 346 09 89

Zincirlikuyu V.D. : 6150025212

Mersis No : 0615002521200015

www.alnusyatirim.com