

**SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**İZAHNAME**

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("Kurul") 18/02/2026 tarihinde onaylanmıştır. Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 874.600.000 TL'den 1.083.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabacak 208.400.000 TL nominal değerli 208.400.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ve mevcut ortaklardan Mehmet Sami Yıldırım'a ait 43.500.000 TL nominal değerli 43.500.000 adet B Grubu hamiline pay ile Mehmet Ali Yıldırım'a ait 43.500.000 TL nominal değerli 43.500.000 adet B Grubu hamiline pay olmak üzere toplam 295.400.000 TL nominal değerli 295.400.000 adet B Grubu payın halka arzına ilişkin İzahname'dir.

İzahname'nin onaylanması, İzahname'de yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurul'ca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu İzahname, ortaklığımızın ([www.savurgyo.com.tr](http://www.savurgyo.com.tr)) ve halka arzda satışa aracılık edecek olan Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ([www.terayatirim.com](http://www.terayatirim.com)) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("SPKn") 10'uncu maddesi uyarınca, İzahname'de ve İzahname'nin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ibraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi İzahname'yi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

**SAVUR**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
Adnan Paşa Caddesi No: 157  
S. Beşiktaş - Beşiktaş - İSTANBUL  
Hollanda No: 753 175 5071  
Mersis No: 07530255571001

ELİF  
ÖZÜŞ

Dijital olarak  
imzalayan ELİF  
ÖZÜŞ  
Tarih: 2026.02.20  
17:51:22 +03'00'

EMİR  
MÜNİR  
SARPYENER

Dijital olarak  
imzalayan EMİR  
MÜNİR SARPYENER  
Tarih: 2026.02.20  
17:53:59 +03'00'



## GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

“Bu İzahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece İzahname’nin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentilerini göstermektedir. Birçok faktör, İhraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülerinden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

SAVUR  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Asiye Paşası Caddesi No: 15/4  
Sifke N Fatih - İSTANBUL  
Hocapasa V.D. 793 125 5571  
Mersis No: 0833005557100001

2



## İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER .....	10
2. ÖZET .....	12
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER .....	43
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER .....	43
5. RİSK FAKTÖRLERİ .....	47
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER .....	63
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	82
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER .....	94
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İLE YATIRIM AMAÇLI VE / VEYA STOKLARDA TUTULAN GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER .....	95
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER .....	98
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI .....	111
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR .....	113
13. EĞİLİM BİLGİLERİ .....	113
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ .....	116
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER .....	117
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER .....	125
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI .....	125
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER .....	132
19. ANA PAY SAHİPLERİ .....	132
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER .....	136
21. DİĞER BİLGİLER .....	139
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER .....	146
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER .....	148
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER .....	151
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR .....	160
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER .....	212
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER .....	213
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ .....	215
29. SULANMA ETKİSİ .....	216
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER .....	217
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER .....	219
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI .....	220
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ .....	229
34. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER .....	230
35. EKLER .....	231

*(Handwritten signatures)*

**SAVURU**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORYANTLI A.Ş.  
Aşiretinadi Caddesi No: 15/4  
Sirketli - Fatih - İSTANBUL  
Hocapasa V.D. 753 125 5571  
Merkezi No: 0903300007300001



## KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	Anonim Şirketi
ABD Doları / USD / Amerikan Doları	Amerika Birleşik Devletleri'nin resmi para birimi.
Ana Pazar	Borsa'ya ilk kotasayonda halka arz edilen kısmının piyasa değeri 500.000.000 TL ve 2.000.000.000 TL aralığında olan payların işlem göreceği pazar.
Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik	28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik
Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ	29.08.2012 tarihli ve 28396 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ
ATM	Otomatik Para Çekme Makinesi ( <i>Automated Teller Machine</i> )
AVM	Alışveriş Merkezi
Avro / EUR / Euro / €	Avrupa Birliği Para Birimi
Bağımsız Bölüm	02.07.1965 tarih ve 12038 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2'nci maddesine göre ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri
Bakanlık	T.C. Ticaret Bakanlığı
BIST / BİAŞ / Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
BKK	Bakanlar Kurulu Kararı
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
Saint Sophia Otel	İstanbul ili, Fatih İlçesi, Cankurtaran Mahallesi, 52 Ada 2 Nolu Parselde yer alan otel
Covid-19	Koronavirüs hastalığı 2019
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
EFT	Elektronik Fon Transfer

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

SAYIN  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Aşiretli Cad. No: 15/4  
Sirketi - Fatih - İSTANBUL  
Hocapasa T.Ş. 753 125 5571  
Merkez No: 0753 125 5571 00001



KISALTMALAR	TANIMLAR
EGKS	: Elektronik Genel Kurul Sistemi
Esas Sözleşme	: Şirket'in Esas Sözleşmesi
FSEK	: 13.12.1951 tarihli ve 7981 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu
Fiyat Tespit Raporu	: Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu
Fon Kullanım Yeri Raporu	: 09.02.2026 tarih ve 2026/07 sayılı yönetim kurulu kararı ile onaylanan "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu"
Genel Kurul	: Şirket'in genel kurulu
GSYH	: Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GVK	: 06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 193 sayılı 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
GYODER	: Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
Halka Arz Edenler	: İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri
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
Halka Arza Aracılık Sözleşmesi	: Şirket ile Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 22 Eylül 2025 tarihinde akdedilen Halka Arza Aracılık Sözleşmesi
ISIN	: International Securities Identification Number (Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası)
İhraççı/Şirket / Savur GYO	: Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Kanunu	: 09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu
İSMMMO	: İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
İş Kanunu	: 10.06.2003 tarihli ve 25134 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	: 30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İYS	: 15.07.2015 tarihli ve 29417 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Ticari İletişim ve Ticari Elektronik İletiler Hakkında Yönetmelik kapsamında ticari elektronik ileti onayı alınmasına ilişkin

5

Şirketin Adı: SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
 Şirketin Sicil No: 27110  
 Şirketin Ticaret Sicil No: 27110  
 Şirketin Mersis No: 34130000000000000001  
 Şirketin Ticari Sicil No: 27110



KISALTMALAR	TANIMLAR
	hakkının kullanılmasına ve şikayet süreçlerinin yönetilmesine imkan tanıyan İletişim Yönetim Sistemi
Kandilli Projesi	: İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Kandilli Mahallesi, 937 Ada 24,25,26 ve 27 Nolu Parsellerde Yer Alan arsa üzerinde geliştirilen konut projesi
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	: 23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul'un II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
Kat Mülkiyeti Kanunu / KMK	: 02.07.1965 tarihli ve 12038 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği	: 25.12.2013 tarihli ve 28862 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul'un II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği
KDV	: Katma Değer Vergisi
Konsorsiyum Lideri / Tera Yatırım	: Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kurul / SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
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 Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK	: 21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
KVKK	: 07.04.2016 tarihli ve 29677 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
Ltd. Şti.	: Limited Şirketi
m <sup>2</sup>	: Metrekare
Merkez Bankası / TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
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
Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği	: 31.12.2020 tarihli ve 31351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği
Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği	: 27.06.2020 tarihli ve 31168 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
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, Kernal 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 veya Şirket	: Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Satış Tebliği	: 28.06.2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul'un II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satış Tebliği
Küçükçekmece Arsası	: İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Safran Mahallesi, 0/1/359 Nolu Parselde yer alan arsa

SAVUR  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Sirkeli Şişli - İSTANBUL  
Hacıpaşa Cad. No: 15/4  
Mersis No: 075125557100001



KISALTMALAR	TANIMLAR
SGK	: T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu
SMK	: 10.01.2017 tarihli ve 29944 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6769 sayılı Sınai Mülkiyet Kanunu
SPKn	: 30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Savur Otelcilik	: Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	: İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TBK	: 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TEM Otoyolu	: Trans - Avrupa Kuzey - Güney Otoyolu Projesi
TFRS	: Türkiye Finansal Raporlama Standartları
Ticaret Bakanlığı	: T.C. Ticaret Bakanlığı
TKHK	: 28.11.2013 tarihli ve 28835 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TL	: Türk Lirası
TMK	: 08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TPMK	: Türk Patent ve Marka Kurumu
TTK	: 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TÜRMOB	: Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği
YAG	: Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
Vergi Usul Kanunu	: 10.01.1961 tarihli ve 10703 sayılı TTSG’de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
YİDK	: Türk Patent ve Marka Kurumu Yeniden İnceleme ve Değerlendirme Kurulu



  
 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
 Asirvendi Mahallesi No: 15/4  
 Sirkeci - Fatih - İSTANBUL  
 Hacıpaşa V.D. 753 125 5571  
 Mersis No: 070300000000000001



## I. BORSA GÖRÜŞÜ

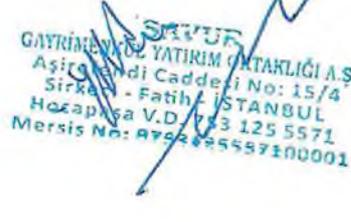
Borsa İstanbul tarafından Kurul'a gönderilen 24.10.2025 tarihli görüş yazısında, diğer hususların yanında;

1) *Şirket paylarının halka arzı sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12. maddesi uyarınca payların Borsa kotuna alınması için Kurulunuzdan alınacak belgenin Borsamıza iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesi'nin 12. maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Ana Pazar'da işlem görebileceği,*

2) *Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yer alması, hususlarının Kuruluza bildirilmesine karar verilmiştir."*

ifadelerine yer verilmiştir.

**İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.**

  
  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Aşçıoğlu Caddesi No: 15/4  
Şişli - Fatih / İSTANBUL  
Hesap No: V.D. 123 125 5571  
Mersis No: 8792005557100001



## II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek yoktur.

  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Aşirefendî Caddesi No: 15/4  
Sirkeci - Fethi - İSTANBUL  
Hocapaşa V.İ. 753 125 5571  
Mersis No: 07500125557100001





İzahname'nin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

<b>İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</b> <b>Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Adı Soyadı : Ali ORDULU</b> <b>Görevi : Sorumlu Ortak Baş Denetçi</b>	<b>09.08.2023, 31.12.2023,</b> <b>31.12.2024 ve 30.09.2025</b> <b>Tarihli Finansal Tablolara</b> <b>Ait Özel Bağımsız Denetçi</b> <b>Raporları</b>

<b>İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş</b> <b>Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Adı Soyadı : Mustafa Kıvanç KILVAN</b> <b>Görevi : Sorumlu Değerleme Uzmanı</b> <b>Adı Soyadı : Cem GÜL</b> <b>Görevi : Değerleme Uzmanı</b>	<b>07.10.2025 tarihli ve</b> <b>2025/412, 2025/413,</b> <b>2025/414, 2025/415,</b> <b>2025/416, 2025/417 sayılı</b> <b>Gayrimenkul Değerleme</b> <b>Raporları</b>

<b>İlgili Bağımsız Hukukçu Raporunu Hazırlayan Kuruluş</b> <b>Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Av. Ömer Gökhan ÖZMEN</b> <b>Av. Güneş YALÇIN</b>	<b>Bağımsız Hukukçu Raporu</b>

  
**SAVUR**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Aşif Çiğdem Caddesi No: 15/4  
Sirket - Fatih / İSTANBUL  
Hocapada V.D. 753 125 5571  
Mersis No: 9750025557100001



## 2. ÖZET

A-GİRİŞ VE UYARILAR		
No.	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none"><li>Bu özet İzahname'ye giriş olarak okunmalıdır.</li><li>Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</li><li>İzahname'de yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, İzahname'nin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.</li><li>Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıtıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.</li></ul>
A.2	İzahname'nin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B-İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret ünvanı ve işletme adı	İhraççı'nın ticaret ünvanı Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olup, işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	<b>Hukuki Statüsü:</b> Anonim Şirket <b>Tabi olduğu mevzuat:</b> Türkiye Cumhuriyeti Kanunları <b>Kurulduğu Ülke:</b> Türkiye Cumhuriyeti <b>Adresi:</b> Hobyar Mah. Aşirefendi Cad. No: 11 İmar Han No: 15 İç Kapı No: 4 Fatih/İSTANBUL <b>Telefon numarası:</b> 0 212 519 44 04 <b>İnternet Adresi:</b> <a href="http://www.savurgyo.com.tr">www.savurgyo.com.tr</a> <b>KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi:</b> savurgyo@hs01.kep.tr
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde İhraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli	<p>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.</p> <p>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.</p>

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Aşirefendi Caddesi No: 15/4  
Fatih/İSTANBUL  
Hocapaşa Mah. 758 125 5571  
Merkezi Sicil No: 274667200001



<p><b>faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler /pazarlar hakkında bilgi</b></p>	<p>Böylece Şirket 874.600.000 TL çıkarılmış sermayeye sahip dört adet otel ve iki adet arsadan oluşan bir portföye sahip duruma gelmiştir.</p> <p>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 kurul'da yapılan esas sözleşme değişikliği ile "Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ünvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.</p> <p>Şirket, Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulun'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 anonim ortaklıktır.</p> <p>Şirket'in gayrimenkul portföyü aşağıda yer almaktadır.</p> <p><b>1- Orient Bank Otel (İstanbul / Fatih / Hobyar Mah. / 397 Ada / 15 Parsel)</b></p> <p>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 (Germany Han) oteldir. Otel, Reşadiye Caddesi'ne 250 metre (sahil yoluna), Sirkeci Tren Garı'na (marmaray istasyonu) ve Galata Köprüsü'ne 400 metre, Kapalı Çarşı'ya ise yaklaşık 500 metre mesafede yer almaktadır.</p> <p>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 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Otelde 20 - 45 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>Şirket otelin %50'sine sahip olup, otelin işletilmesinden kaynaklı olarak kira geliri elde etmektedir.</p> <p><b>2- Saint Sophia Otel (İstanbul / Fatih / Cankurtaran Maf / 52 Ada / 2 Parsel)</b></p> <p>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.</p> <p>Saint Sophia Otel'nin üzerinde konumlu olduğu parsel 436 m<sup>2</sup>'dir. Saint Sophia Otel toplam 862 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup bodrum, zemin, asma, 2 normal ve 1 çekme kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Otelde 20 - 40 m<sup>2</sup> aralığında 26 oda bulunmaktadır. Ayrıca Otelin</p>
---	--

ELİF  
ÖZÜŞ  
Dijital olarak imzalayan ELİF ÖZÜŞ  
Tarih: 2026.02.20 17:47:02 +03'00'

EMİR MÜNİR SARPYENER  
Dijital olarak imzalayan EMİR MÜNİR SARPYENER  
Tarih: 2026.02.20 17:58:30 +03'00'

Doğrulama Kodu: 61bd3318-8523-49e4-9738-c77f3a3e3c00  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>





Fazullah Paşa Vakfı'nın; 79 adedi Şirket'in olacaktır. Mevcut durum itibarıyla Kandilli Projesine başlanmış olup, inşaat %45 seviyesindedir.

### **Gayrimenkul ve Turizm Sektörü**

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. Gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı 2023 ve 2024 yıllarında sırası ile %5,4 ve %5,8 olan inşaat sektörünün, 2025 3. çeyrekteki payı ise %6,1 seviyesinde gerçekleşmiştir.

### **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.

### **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). 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.

### **Ticari Gayrimenkul Fiyatları**

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

#### **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.

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.

#### **Turizm ve Otel Sektörü**

Şirket gayrimenkul portföyünde 4 adet otel bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkuller İstanbul ili Fatih mahallesinde 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.

2023 yılında Türkiye'ye gelen ziyaretçi sayısı bir önceki yıla göre %11 oranında artışla 57,1 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.

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.

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

16  
GARANTİ PORTFÖY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Aşişeler Caddesi No: 15/4  
Şişli - Beşiktaş - İSTANBUL  
Hocapasa V.02 753 125 5571  
Mersis No: 0833 0000 7500 0001



		<p>bulunduğu Fatih ilçesi tarihi lokasyonların yoğunluğu sebebi ile İstanbul içerisinde en çok tercih edilen ilçesidir</p> <p><b>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları</b></p> <p>Payları Borsa'da işlem gören GYO sayısı İzahname tarihi itibarıyla 50'dir. 2025 3. çeyrek sonu itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 744,8 milyar TL'dir.</p> <p><b>Kaynaklar:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- TÜİK tarafından hazırlanan <a href="http://www.tuik.gov.tr">www.tuik.gov.tr</a> adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu İstatistikleri <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konut satış adetleri, yapı ruhsatı adetleri, inşaat maliyet endeksi: <a href="https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Insaat-ve-Konut-116">https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Insaat-ve-Konut-116</a></li> <li>• Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı: <a href="https://data.tuik.gov.tr/Search/Search?text=Turizm">https://data.tuik.gov.tr/Search/Search?text=Turizm</a></li> </ul> </li> <li>- TCMB tarafından hazırlanan <a href="http://www.tcmb.gov.tr">www.tcmb.gov.tr</a> adresinden ulaşılabilen TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi İstatistikleri (<a href="https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?evds/serie/Market">https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?evds/serie/Market</a>)</li> <li>- SPK Aylık İstatistik Bülteni (<a href="https://spk.gov.tr/istatistikler/avlik-istatistik-bultenleri/2024-yili-istatistik-bultenleri">https://spk.gov.tr/istatistikler/avlik-istatistik-bultenleri/2024-yili-istatistik-bultenleri</a>)</li> <li>- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verileri</li> </ul> <p>Turizm konaklama ve geceleme istatistikleri: (<a href="https://vigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html">https://vigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html</a>)</p>															
B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki beklentiler ülkemizde meydana gelen ve ülkemizi kötü etkileyen Kahramanmaraş merkezli 7,7 ve 7,6 şiddetinde 11 ili etkileyen deprem felaketi, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerindeki değişiklikleri gibi konular, Şirket'in ve Şirket'in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.</p>															
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	<p>Şirket'in mevcut pay sahipleri Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş. (pay sahiplik oranı: %17,36), Mehmet Sami Yıldırım (pay sahiplik oranı: %41,32) ve Mehmet Ali Yıldırım'dır (pay sahiplik oranı: %41,32).</p> <p>Şirket'in İzahname tarihi itibarıyla dolaylı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Pay Sahibinin Adı Soyadı</th> <th>Pay (%)</th> <th>Pay Tutarı (TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mehmet Ali Yıldırım</td> <td>46,53</td> <td>406.923.125,6</td> </tr> <tr> <td>Mehmet Sami Yıldırım</td> <td>44,79</td> <td>391.737.688,41</td> </tr> <tr> <td>Yasin Yıldırım</td> <td>3,47</td> <td>30.774.824,39</td> </tr> <tr> <td>Firat Yıldırım</td> <td>2,61</td> <td>22.781.155,19</td> </tr> </tbody> </table>	Pay Sahibinin Adı Soyadı	Pay (%)	Pay Tutarı (TL)	Mehmet Ali Yıldırım	46,53	406.923.125,6	Mehmet Sami Yıldırım	44,79	391.737.688,41	Yasin Yıldırım	3,47	30.774.824,39	Firat Yıldırım	2,61	22.781.155,19
Pay Sahibinin Adı Soyadı	Pay (%)	Pay Tutarı (TL)															
Mehmet Ali Yıldırım	46,53	406.923.125,6															
Mehmet Sami Yıldırım	44,79	391.737.688,41															
Yasin Yıldırım	3,47	30.774.824,39															
Firat Yıldırım	2,61	22.781.155,19															

*(Handwritten signature)*

AYRINTILI İZAHNAMESİ NO: 15/4  
ŞİRKETİ FİNAN - İSTANBUL  
Hocapasa V.D. 753 125 5571  
Mersis No: 070210000000000001





		Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	İşletme	29.200.000,00	20,00																																													
		M. Ali Yıldırım ve Ort. Otel İşletmesi	İşletme	10.000,00	25,00																																													
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 (yüzde beş) ve fazlası olan kişilerin isimleri / ünvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi	Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla, 874.600.000 TL nominal değerli mevcut çıkarılmış sermayesinde Mehmet Ali Yıldırım'ın 361.362.814,02 TL nominal değerde ve %41,32 oranında payı, Mehmet Sami Yıldırım'ın 361.362.814,02 TL nominal değerde ve %41,32 oranında payı ve Savur Otelcilik'in 151.874.371,96 TL nominal değerde ve %17,36 oranında payı bulunmaktadır.																																																
	İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olmadıkları hakkında bilgi	İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan pay sahiplerinin bilgilerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.																																																
	Varsa doğrudan veya dolaylı olarak İhraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da İhraççıyı kontrol edenlerin isimleri / ünvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Şirket'in sermayesindeki ve toplam oy hakkı içerisindeki payları doğrudan %5 ve daha fazla olan ortaklar; Savur Otelcilik, Mehmet Sami Yıldırım ve Mehmet Ali Yıldırım'dır.																																																
		Şirket'te %17,96 paya sahip Savur Otelcilik'in ortaklık yapısı ise aşağıdaki gibidir.																																																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Ortağın Adı/Soyadı</th> <th colspan="3">Sermayedeki Payı</th> <th colspan="2">Oy Hakkı</th> </tr> <tr> <th>Pay Grubu</th> <th>(TL)</th> <th>(%)</th> <th>Oy Adedi</th> <th>(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.</td> <td>B</td> <td>151.874.371,96</td> <td>17,36</td> <td>151.874.371,96</td> <td>17,36</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Melmet Sami Yıldırım</td> <td>A</td> <td>500.000</td> <td>0,06</td> <td>500.000</td> <td>0,06</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>360.862.814,02</td> <td>41,26</td> <td>360.862.814,02</td> <td>41,26</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Mehmet Ali Yıldırım</td> <td>A</td> <td>500.000</td> <td>0,06</td> <td>500.000</td> <td>0,06</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>360.862.814,02</td> <td>41,26</td> <td>360.862.814,02</td> <td>41,26</td> </tr> <tr> <td><b>Toplam</b></td> <td></td> <td><b>874.600.000,00</b></td> <td><b>100,00</b></td> <td><b>874.600.000,00</b></td> <td><b>100,00</b></td> </tr> </tbody> </table>				Ortağın Adı/Soyadı	Sermayedeki Payı			Oy Hakkı		Pay Grubu	(TL)	(%)	Oy Adedi	(%)	Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	B	151.874.371,96	17,36	151.874.371,96	17,36	Melmet Sami Yıldırım	A	500.000	0,06	500.000	0,06	B	360.862.814,02	41,26	360.862.814,02	41,26	Mehmet Ali Yıldırım	A	500.000	0,06	500.000	0,06	B	360.862.814,02	41,26	360.862.814,02	41,26	<b>Toplam</b>		<b>874.600.000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>874.600.000,00</b>	<b>100,00</b>
Ortağın Adı/Soyadı	Sermayedeki Payı			Oy Hakkı																																														
	Pay Grubu	(TL)	(%)	Oy Adedi	(%)																																													
Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	B	151.874.371,96	17,36	151.874.371,96	17,36																																													
Melmet Sami Yıldırım	A	500.000	0,06	500.000	0,06																																													
	B	360.862.814,02	41,26	360.862.814,02	41,26																																													
Mehmet Ali Yıldırım	A	500.000	0,06	500.000	0,06																																													
	B	360.862.814,02	41,26	360.862.814,02	41,26																																													
<b>Toplam</b>		<b>874.600.000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>874.600.000,00</b>	<b>100,00</b>																																													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.</th> <th>Sermaye Tutarı(TL)</th> <th>Sermaye Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mehmet Ali Yıldırım</td> <td>8.760.000</td> <td>30,00</td> </tr> <tr> <td>Mehmet Sami Yıldırım</td> <td>5.840.000</td> <td>20,00</td> </tr> <tr> <td>Yasin Yıldırım</td> <td>5.840.000</td> <td>20,00</td> </tr> <tr> <td>Fırat Yıldırım</td> <td>4.380.000</td> <td>15,00</td> </tr> <tr> <td>Diele Volkan</td> <td>4.380.000</td> <td>15,00</td> </tr> <tr> <td><b>Toplam</b></td> <td><b>29.200.000</b></td> <td><b>100,00</b></td> </tr> </tbody> </table>				Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	Sermaye Tutarı(TL)	Sermaye Oranı (%)	Mehmet Ali Yıldırım	8.760.000	30,00	Mehmet Sami Yıldırım	5.840.000	20,00	Yasin Yıldırım	5.840.000	20,00	Fırat Yıldırım	4.380.000	15,00	Diele Volkan	4.380.000	15,00	<b>Toplam</b>	<b>29.200.000</b>	<b>100,00</b>																								
Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	Sermaye Tutarı(TL)	Sermaye Oranı (%)																																																
Mehmet Ali Yıldırım	8.760.000	30,00																																																
Mehmet Sami Yıldırım	5.840.000	20,00																																																
Yasin Yıldırım	5.840.000	20,00																																																
Fırat Yıldırım	4.380.000	15,00																																																
Diele Volkan	4.380.000	15,00																																																
<b>Toplam</b>	<b>29.200.000</b>	<b>100,00</b>																																																
		Bu doğrultuda, Şirket'in 03.09.2025 tarihli genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai gerçek kişi Mehmet Sami Yıldırım ile Mehmet Ali Yıldırım'dır.																																																
		Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet																																																



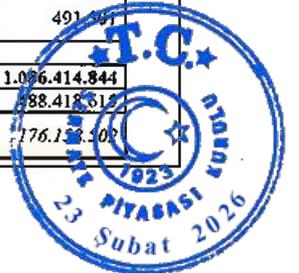
çıkarılamaz. Bu doğrultuda Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca en az 5 (beş) en fazla 8 (sekiz) üyeden oluşan yönetim kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahipleri tarafından gösterilen adaylar arasından genel kurul tarafından seçilecektir. 1.000.000 adet A grubu pay bulunmakta olup, 500.000 adedi Mehmet Sami Yıldırım'a, 500.000 adedi Mehmet Ali Yıldırım'a aittir.

**B.7** Seçilmiş finansal bilgiler ile İhraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

Şirket'in 09.08.2023, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla özel bağımsız denetimden geçmiş finansal durum tablosu aşağıda yer almaktadır.

	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
<b>TL</b>				
<b>VARLIKLAR</b>				
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
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	3.148.069	2.522.234	17.146.011
Diğer Alacaklar	-	-	44.072	47.653
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	44.072	47.653
Peşin Ödenmiş Giderler	-	3.185.932	3.336.868	27.107.438
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	3.185.932	3.336.868	27.107.438
Diğer Dönen Varlıklar	220	-	10.538.583	27.285.210
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>2.404.528.109</b>	<b>4.032.056.730</b>	<b>3.779.165.248</b>	<b>3.962.794.376</b>
Diğer Alacaklar	-	385.022	178.366	178.371
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	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
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	1.804.617	102.757.574	211.316.960
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>2.404.528.329</b>	<b>4.040.602.028</b>	<b>4.007.196.297</b>	<b>4.166.331.831</b>
<b>KAYNAKLAR</b>				
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
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	-	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
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	133.355	40.109	1.419.870	725.764
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	16.410.286	17.132.122	87.263.030	242.876
Ertelenmiş Geirler	-	-	-	2.511.504
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Geirler	-	-	-	2.511.504
Dönem Kar Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	491.000
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>517.799.741</b>	<b>460.587.502</b>	<b>780.131.697</b>	<b>1.006.414.844</b>
Ertelenmiş Geirler	-	-	270.682.134	88.418.615
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Geirler	-	-	270.682.134	88.418.615
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>2.404.528.329</b>	<b>4.040.602.028</b>	<b>4.007.196.297</b>	<b>4.166.331.831</b>

SAYI: 2023/1255571  
MÜHÜR NO: 07532700200044  
20  
Şirket Adı: İTİFAK - İSTANBUL  
Hocapasa Y.D. 79/1255571  
Mühür No: 07532700200044



<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
<b>OZKAYNAKLAR</b>	<b>1.870.184.947</b>	<b>3.562.113.801</b>	<b>3.134.576.399</b>	<b>3.037.318.177</b>
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 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)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>2.404.528.329</b>	<b>4.040.602.028</b>	<b>4.007.196.297</b>	<b>4.166.331.831</b>

Şirket, 09.08.2023 tarihinde, Savur Otelcilik'ten kısmi bölünme suretiyle kurulmuş olduğu için ilk bilanço tarihi 09.08.2023'tür.

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

#### **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.

#### **Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

SAVUR  
GRUP MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Fondu No: 15/4  
Nispetiye - Etiler - İSTANBUL  
Hoc. Paşa No: 753 125 5571  
21



31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihlerinde Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları ilişkili taraflar hesabından oluşmaktadır. 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.

#### 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 %161,68 oranında artışla 8.336.868 TL olarak gerçekleşmiş olup, 30.09.2025 döneminde ise 2024 yılsonuna göre %225,15 artışla 27.107.438 TL olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2025 tarihi 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'dir.

#### 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.

#### 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 üzerinde Kandilli Projesi geliştirilen arsadan oluşan taşınmazlar Şirket'e devrolunmuştur. Söz konusu kısmi bölünme ile Şirket, Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli ve Orient Occident

Endüstriyel Adres No: 1574  
Sicil Sicil - Satın - İSTANBUL  
22 Hacıpaşa Cd. 753 125 5571  
Mersis No: 5212555710009



Oteli'nde %50,0; Kandilli Projesi geliştirilen arsada 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 %100,0 ve %50,0 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 değerlendirme 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)	09.08.2023	İlaveler (*)	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
<b>Toplam</b>	<b>2.118.813.661</b>	<b>1.447.271.957</b>	<b>(16.286.952)</b>	<b>3.549.798.666</b>

\*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 TL'dir. 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	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
<b>Toplam</b>	<b>3.549.798.666</b>	<b>19.994.103</b>	<b>(478.473.962)</b>	<b>3.091.318.807</b>

\* Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31.12.2024 tarihli değerlerinin enflasyon düzeltmesi kapsamında 30.09.2025 tarihi baz alınarak endekslenmiş tutarları toplamı 3.091.318.807 TL'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 tabloları



itibarıyla endekslenmiş tutarların arasında fark olan -478.473.962 TL ise finansal tablolara gerçeğe uygun değer değişimi olarak yansımıştır

Yatırım Amaç Gayrimenkuller (TL)	01.01.2025	İlaveler	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi (*)	30.09.2025
Ramada Otel	985.876.559	-	(24.876.559)	961.000.000
Orientbank Otel	648.408.254	-	(15.058.254)	633.350.000
Orient Occident Otel	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
<b>Toplam</b>	<b>3.091.318.807</b>	<b>-</b>	<b>(78.848.807)</b>	<b>3.012.470.000</b>

30.09.2025 finansal tablolarında; yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31.12.2024 tarihli değerlerinin enflasyon düzeltilmesi 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 değerlendirme 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.

### 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 %21,24 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 sözkonusu arsa üzerine 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.

### 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 97.772 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 idarisofis olarak kullanılmak

24  
Höcepaşa V. 753 125 5571  
Mersis No: 072012000750001



üzere alınmış olan konteynerın 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 satılıp 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.

#### 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 avanstır.

#### Diğer Alacaklar

Şirket'in 178.371 TL tutarında olan uzun vadeli diğer alacakları 30.09.2025 dönemi itibarıyla verilen depozito ve teminatlardan oluşmakta olup duran varlıklar içindeki payı %0,005'tir.

#### 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 488.418.615 TL tutarındaki uzun vadeli ertelenmiş gelirleri ise Kandilli Projesi'nde satış yapılmış konutlardan 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 397.996.229 TL'dir.

#### Kısa Vadeli Borçlanmalar

SAVAR  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Sicil Sicil No: 15/4  
Sicil Sicil - Fatih - İSTANBUL  
Hoc. Mustafa V.D. 753 125 5571  
Mersis No: 08330022557100001



30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli borçları, yalnızca 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.

#### 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 altındadır.

#### 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 bakiyelerinde 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)
<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>2.404.528.329</b>	<b>4.040.602.028</b>	<b>4.007.196.297</b>	<b>4.166.331.831</b>

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 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

26



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 özkaynaklarda "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. İlgili tutar daha sonra geçmiş yıl kar/zararları hesabında muhasebeleştirilmiştir.

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
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>	<b>18.223.506</b>	<b>78.067.889</b>	<b>55.311.962</b>	<b>61.327.398</b>
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)
<b>ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)</b>	<b>(310.119)</b>	<b>(425.868.521)</b>	<b>(545.426.075)</b>	<b>(31.411.840)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19.848	1.691.348	-	69.748.076
<b>FİNANSMAN GELİR GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI</b>	<b>(290.271)</b>	<b>(424.177.173)</b>	<b>(545.426.075)</b>	<b>38.336.236</b>
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)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>	<b>229.502.860</b>	<b>(425.558.809)</b>	<b>(546.648.085)</b>	<b>(6.705.223)</b>
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	-	(2.006.333)
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	(6.297.703)	333.953.994	460.587.542	(88.546.666)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>223.205.157</b>	<b>(91.604.815)</b>	<b>(86.060.543)</b>	<b>(97.258.222)</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>223.205.157</b>	<b>(91.604.815)</b>	<b>(86.060.543)</b>	<b>(97.258.222)</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	0,264	(0,105)	(0,101)	(0,111)

Şirket, 09.08.2023 tarihinde kurulmuş olup, Şirket'in 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. Şirket izahnameye konu tüm finansal dönemlerde ağırlıklı olarak

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. İlgili tutar daha sonra geçmiş yıl kar/zararları hesabında muhasebeleştirilmiştir.

*(Handwritten signature)*





B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.																				
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.																				
B.10	İzahname'de yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Denetim raporlarında olumlu görüş dışında görüş bulunmamaktadır.																				
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	<p>Şirket'in en az 12 aylık sürede kısa vadeli yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi vardır. Şirket'in 30.09.2025 itibarıyla net işletme sermayesi 160.938.645 TL'dir.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>(TL)</th> <th>9.08.2023</th> <th>31.12.2023</th> <th>31.12.2024</th> <th>30.09.2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>220</td> <td>8.545.298</td> <td>228.031.049</td> <td>203.537.455</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>16.543.641</td> <td>17.900.685</td> <td>92.488.201</td> <td>42.598.810</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td> <td>(16.543.421)</td> <td>(9.355.387)</td> <td>135.542.848</td> <td>160.938.645</td> </tr> </tbody> </table>	(TL)	9.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025	Dönen Varlıklar	220	8.545.298	228.031.049	203.537.455	Kısa Vadeli Yükümlülükler	16.543.641	17.900.685	92.488.201	42.598.810	Net İşletme Sermayesi	(16.543.421)	(9.355.387)	135.542.848	160.938.645
(TL)	9.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025																		
Dönen Varlıklar	220	8.545.298	228.031.049	203.537.455																		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	16.543.641	17.900.685	92.488.201	42.598.810																		
Net İşletme Sermayesi	(16.543.421)	(9.355.387)	135.542.848	160.938.645																		

### C-SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	<p>Şirket'in sermayesini temsil eden A Grubu nama yazılı ve B Grubu hamiline yazılı olmak üzere iki adet pay grubu bulunmaktadır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı, Şirket'in Halka Arz Edilen Payları'dır. A Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı mevcut iken, B Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır. Şirket'in Halka Arz Edilen Payları herhangi bir imtiyazı olmayan hamiline yazılı B Grubu paylardır.</p> <p>Halka Arz Edilen Paylar, Şirket'in 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 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 hamiline yazılı B Grubu paydan oluşan toplamda 295.400.000 TL nominal değerli 295.400.000 adet hamiline yazılı B Grubu paydan oluşmaktadır.</p>
-----	---	--

SAVUN  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sirvan Fehmi İSTANBUL  
Hotanlar V. / No: 125 5571  
Mersis No: 075010255571000000

29



		<p>Söz konusu Halka Arz Edilen Payların ISIN numarası İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup, bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydedilecektir.</p> <p>Halka Arz Edilen Paylar'ın hiçbir imtiyazı yoktur.</p>
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	<p>İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi 874.600.000 TL olup, bu sermayenin 845.724.371,96 TL'si aynı, 28.875.628,04 TL'si ise nakden olmak üzere tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir.</p> <p>Bu sermaye her biri beheri 1,00 TL itibari değerli A Grubu nama yazılı 1.000.000 adet ve B Grubu hamiline yazılı 873.600.000 adet pay olmak üzere toplam 874.600.000 adet paya ayrılmıştır.</p>
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	<p>Halka Arz Edilen Paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kârdan Pay Alma Hakkı (TTK md. 507, SPKn md. 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)</li> <li>• Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 435, 436)</li> <li>• Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18)</li> <li>• Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)</li> <li>• Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)</li> <li>• Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507)</li> <li>• Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)</li> <li>• Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527)</li> <li>• Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)</li> <li>• Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437)</li> <li>• İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)</li> <li>• Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 539, SPKn madde 27)</li> <li>• Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439)</li> </ul>

Asike - Mersis No: 1574  
Sirkü - Tarih: STANBUL  
Hocapın V. No: 733 125 5571  
Mersis No: 875 125 557 20004





	<p>işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançlardır. Bu çerçevede Şirket, vergi mevzuatı kapsamında tutulan, yasal kayıtlarında yer alan ve yukarıda belirtilen açıklamalarda belirtilen taşınmazlardan elde edilen kazançlar kapsamına giren kazançlarının en az %50'sini nakit kar payı şeklinde ortaklarına dağıtmayı hedeflemektedir.</p> <p>Konuya ilişkin olarak, Şirket yönetim kurulunun 30.12.2024 tarihli ve 2024/20 sayılı toplantısında; "02.08.2024 tarih ve 32620 sayılı Resmî Gazete ile yayınlanan ve yürürlüğe giren Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 32. maddesi kapsamında, 01.01.2025 tarihinden itibaren Şirketimizin sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların %50 ve üzerini, elde edildiği hesap dönemine ilişkin Kurumlar Vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılmasının planlanmasına"</p> <p>karar verilmiştir.</p>
--	---

#### D-RİSKLER

<b>D.1</b>	<b>İhracçıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</b>	<b>1. İhracçıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Şirket, proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.</li><li>• Şirket kiraya vermek ve gelirlerini artırmak için ilave uygun oteller bulamayabilir.</li><li>• Şirket'in portföyünde yer alan otellerden elde edilen kira gelirleri artmayabilir.</li><li>• Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir.</li><li>• Şirket'in gayrimenkul projeleri ve/veya tamamlanmış gayrimenkulleri satış ve kiralama safhasında başarılı olamayabilir, satış ve kiralama hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir.</li><li>• Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur.</li><li>• Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır. Kısa süreli faaliyetleri olan şirketler, taşındıkları faaliyet ve finansal risklere bağlı olarak zarar edebilirler.</li><li>• Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.</li><li>• Şirket portföyünde yer alan otellerin işletmecisi şirketler tarafından işletilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.</li><li>• Portföyde yer alan ve kiraya verilen yapılarla ilgili sorunlar oluşabilir, kira geliri beklenen düzeyde veya kiralayan taraf ile tahsilata ilişkin sorunlar yaşanabilir.</li><li>• Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlik nedeniyle projelerin maliyeti yükselebilir.</li><li>• İnşa edilen gayrimenkullerde ayıp ve/veya kusur olması halinde Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına ve tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir.</li></ul>
------------	--	---

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
AŞKINPAZILI Caddesi No: 15/4  
Şirketin Faah: İSTANBUL  
Hocapaz V.D. 125 5571  
Mersis No: 32750100000000000000



	<ul style="list-style-type: none"><li>• Şirket'in gelirlerinin satışlarından veya kiralamalarından elde edilecek tahsilatlarda gecikme yaşanması Şirket'in mali durumunu olumsuz etkileyebilir.</li><li>• Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.</li><li>• Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini ve projelerin maliyetlerini etkileyebilir, projelerin inşaat ve satış sürecini aksatabilir ve Şirket'in idari yaptırımlar ile karşılaşmasına neden olabilir.</li><li>• Şirket'in halihazırda taraf olduğu veya gelecekte karşılaşılabileceği hukuki ihtilaf ve davalar Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. Şirket tazminat ödemek zorunda kalabilir.</li><li>• Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.</li><li>• Şirket'in karşılaştığı tüm riskler sigortalanamayabilir, karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir, Şirket tazminatı tahsil edemeyebilir.</li><li>• Şirket'in performansı, üst yönetime ve kritik kilit personelin Şirket'te devamına ve performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.</li><li>• İşletmeci şirketlerin performansı, işletmeci şirketlerin üst yönetime ve kritik kilit personelin işletmeci şirkette devamına ve performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak işletmeci şirketlerin dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.</li><li>• Şirket'in yönetimine hakim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.</li><li>• Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli (gayrimenkulün satın alındığı zaman itibarıyla aşikar olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar gibi) riskler mevcuttur.</li><li>• Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan riskler nedeniyle zarara uğrayabilir.</li><li>• Şirket'in kısmi bölünme suretiyle kurulmuş olmasından kaynaklanan riskler nedeniyle Şirket zarara uğrayabilir.</li></ul> <p><b>2. İhracının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımları nakde çevrilirken zarar oluşabilir.</li><li>• Turizm sektöründeki olumsuz gelişmeler Şirket'in karlılığına da olumsuz yansiyabilir.</li><li>• Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.</li><li>• GYO'lara tanınan vergi avantajlarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.</li></ul>
--	--

GAZİPAPAZLI YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
AŞKINININ Caddesi No: 15/4  
ŞİRKET - FATİH - İSTANBUL  
Hesap No: V.D. 53 125 5571  
Mersis 83 07 53 125 5571 000002





	<p>gerçekleşebilme olasılığı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli derecede olumsuz etkiye neden olabilir.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kar oluşamayabilir veya dağıtılabilir kar oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kar payı ödemeyebilir.</li> <li>• Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.</li> <li>• Fiyat tespit raporunda belirtilen varsayımların gerçekleştirilememesi, İhraççının paylarının fiyatını olumsuz etkileyebilir.</li> <li>• Şirket'in halka açıklık oranının sınırlı olması payların likiditesini azaltabilir ve pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.</li> <li>• Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Şirket'in performansı ile bağlantılı olmayan önemli dalgalanmalar pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.</li> <li>• Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir.</li> <li>• Şirketin payları ikincil piyasada işlem görmeye başladıktan sonra, Halka Arz Eden Pay Sahipleri Şirket sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edeceğinden, Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin menfaatleri ikincil piyasada yatırım yapan pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir.</li> </ul> <p><b><u>Diğer Riskler</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.</li> <li>• Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.</li> <li>• Türkiye'nin deprem bölgesinde olması gayrimenkul sektörü yatırımlarını olumsuz yönde etkileyebilir.</li> <li>• Piyasa Riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.</li> <li>• Döviz Kuru Riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.</li> <li>• Kredi Riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.</li> <li>• Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.</li> <li>• Faiz Oranı Riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.</li> </ul>
--	--

<b>E-HALKA ARZ</b>		
<b>E.1</b>	<b>Halka arza ilişkin İhraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</b>	<p>Halka arz sermaye artırımı yoluyla 208.400.000 TL nominal değerli 208.400.000 adet (B) Grubu hamiline yazılı pay ve ortak satışı yoluyla 87.000.000 TL nominal değerli 87.000.000 adet (B) Grubu hamiline yazılı pay olarak gerçekleştirilecektir.</p> <p>Şirket'in sermaye artırımı yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan 758.576.000 TL brüt; 714.857.672,97 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir. Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin halka arzdan 316.680.000 TL brüt; 302.932.072,03 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.</p> <p>Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 57.466.255,00 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,19 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri arasında</p>



Pay Tebliği'nin 32'nci maddesine göre paylaşılacak olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetinin 43.718.327,03 TL'sine; Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin ise 13.747.927,97 TL'sine katlanması beklenmektedir.

Tüm tahmini halka arz maliyetleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tahmini Maliyet (TL)	Şirket	Halka Arz Eden Pay Sahipleri	Masraf Tutarı
Bağımsız Denetim (KDV Dahil)	1.200.000	-	1.200.000
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)	1.137.150	-	1.137.150
SPK Kurul Kayıt Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	2.166.000	-	2.166.000
SPK Kurul Kayıt Ücreti (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	550.176	229.680	779.856
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler (KDV Dahil)	6.200.000	-	6.200.000
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	21.903.882	9.144.135	31.048.017
Hukuki Danışmanlık (KDV Dahil)	1.269.871	530.129	1.800.000
Rekabet Kurulu Ücreti	83.360	-	83.360
Danışmanlık Hizmeti	9.102.912	3.800.160	12.903.072
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (KDV Dahil)	104.976	43.824	148.800
<b>Toplam Maliyet (TL)</b>	<b>43.718.327,03</b>	<b>13.747.927,97</b>	<b>57.466.255,00</b>
Pay Başına Maliyet (TL)	0,21	0,16	0,19

Halka arza iştirak eden yatırımcılardan, talepte bulunması sebebiyle ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak alım taleplerine aracılık eden yetkili kuruluşların kendileri tarafından belirlenen işlem komisyon bedeli, BSMV maliyeti ve hesap açılış ücretinin yanı sıra, para ya da pay transferine ilişkin ücret talep edilebilecek ve halka arza iştirak eden/talepte bulunan yatırımcılar bu tür maliyetlere katılmak zorunda kalabileceklerdir.

**E.2 Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**

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

Şirket'in sermaye artırımı yoluyla ihraç edeceği 208.400.000 TL nominal değerli payların halka arzından elde edilecek fondan halka arz maliyetleri düşüldükten sonra kalan kısmının; işbu İzahname'nin 8 numaralı ekinde yer alan fonun kullanım yerlerine ilişkin rapor çerçevesinde, aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarla kullanılması planlanmaktadır.

Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi
Kandilli Projesi'nin Maliyetlerinin Finansmanı	%25 - %40
Yeni Gayrimenkul Yatırımları	%60 - %75



		<table border="1"> <tr> <td>Şirket'in işletme sermayesinin güçlendirilmesi ve faaliyet giderlerinin karşılanması</td> <td>%0 - %15</td> </tr> <tr> <td><b>TOPLAM</b></td> <td><b>%100</b></td> </tr> </table> <p>Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.</p> <p>Şirket, sermaye artırımı yoluyla halka arzdan elde edilen net gelirlerini, yukarıda yer alan alanlarda kullanmadan önce Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandıracaktır. Sermaye artırımı yoluyla halka arzdan elde edilen fon döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacaktır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandıracağına ve nemalandırmanın koşullarına global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde şirket menfaatine uygun olarak karar verecektir. Sermaye artırımı yoluyla halka arzdan elde edilen gelirlerin nemalandırılması yoluyla elde edilen gelirler de yukarıdaki tabloda belirtilen oranlara uygun şekilde kullanılacaktır.</p>	Şirket'in işletme sermayesinin güçlendirilmesi ve faaliyet giderlerinin karşılanması	%0 - %15	<b>TOPLAM</b>	<b>%100</b>
Şirket'in işletme sermayesinin güçlendirilmesi ve faaliyet giderlerinin karşılanması	%0 - %15					
<b>TOPLAM</b>	<b>%100</b>					
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi için SPK'nın yanı sıra Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne İzahname'nin I numaralı bölümünde yer verilmiştir. Halka arzda SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.</p> <p>Halka Arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 874.600.000 TL'den 1.083.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 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 hamiline pay olmak üzere toplam 295.400.000 TL nominal değerli 295.400.000 adet B Grubu payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir.</p> <p>Sermaye artışı yoluyla halka arz edilen payların nominal değeri 208.400.000 TL olup, Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %19,24'tür.</p> <p>Ortak satışı yoluyla halka arz edilen payların nominal değeri 87.000.000 TL olup, Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %8,03'tür.</p> <p>Şirket paylarının halka arzı Tera Yatırım liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Halka arz aracılığı faaliyeti "En İyi Gayret Aracılığı" esasına göre gerçekleştirilecektir.</p>				



		<p>Halka Arz Edilen Paylar için 3 iş günü boyunca talep toplanacaktır. Talep toplamanın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri İhraççının (www.savurgyo.com.tr) ve Tera Yatırım'ın (www.terayatirim.com) adresli internet sitesi ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.</p> <p>Halka Arz Edilen Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirimini takip eden 2 iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydi olarak teslim edecektir.</p> <p>Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerisi dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir.</p> <p>Halka arz edilecek toplam 295.400.000 TL nominal değerli payların;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 118.160.000 TL nominal değerli kısmı (%40) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a</li><li>- 29.540.000 TL nominal değerli kısmı (%10) Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'a</li><li>- 73.850.000 TL nominal değerli kısmı (%25) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a</li><li>- 73.850.000 TL nominal değerli kısmı (%25) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'a</li></ul> <p>tahsis edilmiştir.</p> <p>SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide buldukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.</p> <p>Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.</p>
E.4	Çatışan menfaatler de	Şirket, sermaye artırımını yoluyla Halka Arz Edilen Paylar'ın satışını suretiyle halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında



<p><b>dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</b></p>	<p>sahip olduğu payları satan Halka Arz Eden Pay Sahipleri ise pay satış geliri elde edecektir.</p> <p>Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşlara halka arza aracılık komisyonu, hukuk bürosuna hukuki danışmanlık ücreti, gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna değerlendirme ücreti, bağımsız denetim şirketine denetim ücreti ile halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmet bedeli ödenmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28.1'inci maddesinde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır.</p> <p>Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan Tera Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tera Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Tera Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Tera Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşması yoktur.</p> <p>Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.</p> <p>Şirket ile finansal tabloların bağımsız denetimini yapan Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan bağımsız denetim hizmetleri dışında bir ilişkisi bulunmamaktadır. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.</p> <p>Şirket ile gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlayan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay</p>
--	--



		<p>sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan gayrimenkul değerlendirme hizmetleri dışında herhangi bir gayrimenkul değerlendirme ilişkisi bulunmamaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin halka arza ilişkin sunulan gayrimenkul değerlendirme hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.</p> <p>İhraççı ile halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık Anonim Şirketi) arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) halka arz kapsamında vermiş olduğu hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ile Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı dışında herhangi bir anlaşma yoktur.</p> <p>Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.</p>
E.5	<p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin /İhraççının ismi/ünvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarının içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>Halka arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 874.600.000 TL'den 1.083.000.000 TL'ye çıkarılması neticesinde ihraç edilecek olan toplam 208.400.000 TL nominal değerli 208.400.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ile Mehmet Ali Yıldırım'a ait 43.500.000 TL nominal değerli 43.500.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ve Mehmet Sami Yıldırım'a ait 43.500.000 TL nominal değerli 43.500.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay olmak üzere toplam 295.400.000 TL nominal değerli 295.400.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir.</p> <p><b>a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:</b></p> <p>Şirket, 02.10.2025 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden verdiği 03.10.2025 tarihli taahhüdü ile Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Şirket'in Halka Arz Edilen Paylar'dan edinebileceği paylar hariçtir.) ilişkin taahhütte bulunmuştur.</p> <p>Ayrıca, Şirket'in 09.02.2026 tarih ve 2026/07 sayılı yönetim kurulu kararı ile onaylanan Fon Kullanım Yeri Raporu'nda bahsi geçen harcamalar dışında döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacağı da kabul, beyan ve taahhüt edilmektedir.</p>





<b>halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b>	<b>Sulanma Etkisi</b>	<b>TL</b>
	Halka Arz Öncesi Defter Değeri	3.037.318.177
	Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	874.600.000
	<b>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</b>	<b>3,4728</b>
	Halka Arz Fiyatı	3,64
	Sermaye Artırımı (nominal TL)	208.400.000
	<b>Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri</b>	<b>758.576.000</b>
	Halka Arz Masrafları**	43.718.327
	<b>Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri</b>	<b>714.857.673</b>
	Halka arz Sonrası Defter Değeri	3.752.175.850
	Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	1.083.000.000
	<b>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</b>	<b>3,4646</b>
	Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	-0,0082
	Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	-0,24%
	Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	-0,1754
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-4,82%	
*30.09.2025 tarihli özkaynak intaridir.		
**Sadece Şirket'in katlanacağı masraflardır.		
<b>E.7</b>	<b>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</b>	<p>Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka bir kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, yatırım kuruluşları arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.</p> <p>Öte yandan, halka arzdan talepte bulunacak yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların kendi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.</p>



**SAVUR**  
 GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Asiretözü Caddesi No: 19/4  
 Şişli - Fatih - İSTANBUL  
 Hicri Tarih: 1446 H.S. 125 5571  
 Mersis No: 0853 025557100001



### 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

#### 3.1. İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret ünvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte)

Şirket'in 09.08.2023, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihli tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide olmayan finansal tabloları ve özel bağımsız denetim raporunu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Ünvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Oldukları Profesyonel Meslek Kuruluşları
09.08.2023	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Merkez Mahallesi Ayazma Caddesi Papyrus Plaza No:37 K:6 Kağıthane İstanbul	Ali Ordulu	İSMMMO - TÜRMOB
31.12.2023	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Merkez Mahallesi Ayazma Caddesi Papyrus Plaza No:37 K:6 Kağıthane İstanbul	Ali Ordulu	İSMMMO - TÜRMOB
31.12.2024	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Merkez Mahallesi Ayazma Caddesi Papyrus Plaza No:37 K:6 Kağıthane İstanbul	Ali Ordulu	İSMMMO - TÜRMOB
30.09.2025	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Merkez Mahallesi Ayazma Caddesi Papyrus Plaza No:37 K:6 Kağıthane İstanbul	Ali Ordulu	İSMMMO - TÜRMOB

#### 3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Bağımsız denetim kuruluşunun sorumlu ortak baş denetçisi görevden alınmamış, çekilmemiş veya değiştirilmemiştir.

### 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket, 09.08.2023 tarihinde Savur Otelcilik'ten kısmi bölünme suretiyle kurulmuştur. Şirket'in kuruluş bilançosu ile 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihli özel bağımsız denetimden geçmiş finansal durum tabloları ve kar veya zarar tabloları aşağıda yer almaktadır.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Asiye Mahallesi Caddesi No: 15/4  
Sirket Mahallesi - İSTANBUL  
Hecapasa V.B. 7/1 - 35 5571  
Mersis No: 0753005557100001







	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri (TL)	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2025
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.985.698
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(e)	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	12.242.016
K	Üzerine Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	30.09.2025
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	K/D	≤ %10	%0,00
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥ %51	%89,98
3	Para ve sermaye piyasası araçları ve iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤ %49	%3,13
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤ %49	%0,00
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(e)	B2/D	≤ %20	%0,00
6	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤ %10	%0,00
7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/I	≤ %500	%0,50
8	Döviz cinsinden vadeli - vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤ %10	%0,07
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(l)	L/D	≤ %10	%0,00

İşbu başlık altında yer alan bilgiler, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, GYO Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümlerine aykırı bir durum bulunmamakta ve portföy sınırlamalarına uyum sağlanmaktadır.

**Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce İhraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu İzahname'nin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.**

*(Handwritten signature)*

**SAYUR**  
 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
 Aşrafpaşa Caddesi No: 15/4  
 Şişli / Beşiktaş / İSTANBUL  
 Hicriyye No: 1429 / 125 5571  
 Mersis No: 08220225557100004

46



## 5. RISK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilen Paylar'a yönelik yapılacak yatırımlar çeşitli riskler içermektedir. Bu nedenle, herhangi bir yatırım kararı alınmadan önce yatırımcıların, aşağıda belirtilen riskler de dahil olmak üzere; işbu İzahname'de belirtilen tüm bilgileri dikkatlice değerlendirmeleri gerekmektedir.

Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'i ve bu nedenle de Halka Arz Edilen Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerin gerçekleşmesi durumunda, Şirket'in olumsuz etkileneceği ve dolayısıyla halka arz olacak payların değerinin düşebileceği ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilebileceği yatırımcılar tarafından göz önünde bulundurulmalıdır.

**Aşağıda belirtilen riskler tüm riskleri kapsamamaktadır.** Halihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetimi tarafından esaslı olarak değerlendirilmeyen, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sıralaması, Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sunum sıralaması olarak düşünülmemelidir.

Yatırımcılar, bu İzahname'de paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına dikkatlice karar vermelidirler.

### 5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

***Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.***

Şirket'in ana faaliyet konularından biri gayrimenkul projeleri geliştirilmesi olup, bu da geliştirebilecek arsalar temin etmesine bağlıdır. Şirket yatırım kriterlerine uygun arsalar bulamayabilir veya bulunan arsalar kabul edilebilir fiyatlarla temin edilemeyebilir. Proje geliştirmeye uygun arsa bulunamaması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığının azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

***Şirket kiraya vermek ve gelirlerini artırmak için ilave uygun oteller bulamayabilir.***

Şirket portföyünde 4 adet otel bulunmaktadır. Şirket söz konusu otelleri işletmeci şirketlere kiraya vermekte ve kira geliri elde etmektedir. Şirket'in faaliyetlerini geliştirmesi ve kira gelirlerini artırması için uygun yeni otel yatırımları bulamayabilir veya bulunan oteller uygun fiyatlarla alınamayabilir. Şirket'in ilave uygun otel yatırımları yapamaması ve kira gelirlerini artırmaması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığının azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

***Şirket'in portföyünde yer alan otellerden elde edilen kira gelirleri artmayabilir.***

Şirket'in portföyünde bulunan otellerden elde ettiği kira gelirlerinin artması otelleri işleten şirketlerin otel gelirlerini artırmasına bağlıdır. Otel gelirlerinin düşmesi veya otelde verilen hizmetlerin maliyetlerinin yükselmesi Şirket'in otellerden elde edeceği kira gelirlerinin azalmasına ve Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığının azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

***Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir.***

Şirket'in gayrimenkul projeleri; çeşitli mücbir sebepler, projeye ilişkin imar durumu, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, yüklenici ve alt yüklenicilerle ilgili yaşanabilecek sorunlar, pandemi veya sair sebeplerle tamamlanamaması veya geç tamamlanması söz konusu olabilir.




Diğer yandan GYO Tebliği uyarınca Şirket inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve yüklenici firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket, inşaat hizmeti verecek yüklenici firma bulamayabilir veya hizmet alan yüklenici iflas veya tasfiye halleri dahil olmak üzere finansal zorluklar veya diğer sebeplerle hizmet vermeyi sürdüremeyebilir. Ayrıca müteahhit tarafından verilen hizmetler yetersiz ve düşük kalitede olabilir. Proje geliştirme ve inşaat yapım sürecinde yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in karlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Projeler için gerekli izinlerin zamanında veya hiç alınmaması durumunda bu arazi ve arsaların inşaatına başlanması gecikebilir veya inşaatına hiç başlanamayabilir. Bu durum Şirket'in karlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

***Şirket'in gayrimenkul projeleri ve/veya tamamlanmış gayrimenkulleri satış ve kiralama safhasında başarılı olamayabilir, satış ve kiralama hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir.***

Şirket'in gayrimenkul projeleri ve/veya tamamlanmış gayrimenkulleri satış ve/veya kiralama bakımından, talebin az olması, Şirket'in öngördüğü hızda, adette ve/veya fiyatta satılamaması/kiralanamaması, müşterilerin satın almaktan/kiralamaktan cayması ve müşterilerin varsa ön ödemeli satışlar kapsamında yapmış olduğu ödemelerinin iadesini talep etmesi durumu söz konusu olabilir. Ayrıca, Şirket portföyünde işletmeci şirketlere kiralanmış olan 4 adet otel bulunmakta olup, söz kira tutarları işletmeci şirketlerin otellerden elde edeceği gelirlere göre belirlenmektedir. İşletmeci şirketlerin otel gelirlerinin azalması veya otellerin işletilmesinde vazgeçilmesi gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in karlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

***Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur.***

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in portföyünde bulunan taşınmazların tamamının İstanbul'da olması ve faaliyetlerini sadece İstanbul'da yürütüyor olması ve diğer illerde bulunmaması kapsam, arz potansiyeli ve yoğunlaşma açısından bir dejavantaj yaratma ihtimali vardır.

Şirket gelecekte farklı projeler geliştirme stratejisinde başarılı olamaz ise Şirket'in orta ve uzun vadede gelir ve karlılık performansı, mevcut durumda portföyünde yer alan ve yukarıda sıralanan gayrimenkullerle sınırlı kalabilir. Yoğunlaşma riski neticesinde Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerle yaşanabilecek herhangi bir başarısızlık ve/veya olumsuzluk, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

***Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır. Kısa süreli faaliyetleri olan şirketler, taşıdıkları faaliyet ve finansal risklere bağlı olarak zarar edebilirler.***

Şirket, Kurul'un iznini müteakiben 30.06.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde gerçekleşen Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Kısa süreli faaliyetleri olan şirketler, taşıdıkları faaliyet ve finansal risklere bağlı olarak zarar edebilirler. Şirket faaliyetleri kapsamında başarılı iş ilişkileri geliştirmeye, danışman, yüklenici ve personel tutmaya, yönetim bilgi sistemlerini ve diğer sistemleri kurmaya ve aynı zamanda mevcut ve planlanan iş faaliyetlerini yürütmek için gereken diğer tedbirleri almaya devam edecektir. Bununla birlikte, gayrimenkul portföyünü ve diğer sistemleri kurmaya ve gerekli organizasyonu geliştirmenin başlangıç aşamalarında bulunulması sebebiyle bu süreçler bütünüyle test edilmemiştir ve iş stratejilerinin uygulanmasında çeşitli zorluklarla karşılaşılabilir. Bu gibi bir durum Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Aşiretinalli Cad. No: 15/4  
Şirketin Adresi: İSTANBUL  
Hocapaşa Mah. 753 125 5671  
Mersis No: 07501255672000000



***Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.***

Şirket'in gayrimenkul portföyü etkin bir biçimde yönetilemez ise, iş planları etkin bir şekilde uygulanmayabilir, projeler zamanında tamamlanamayabilir veya kiralama süreçlerinde planlandığı şekilde yürütülemeyebilir. Bu gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, beklentilerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

***Şirket portföyünde yer alan otellerin işletmecisi şirketler tarafından işletilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.***

Şirket portföyünde yer alan oteller işletmecisi şirketler tarafından işletilmekte ve Şirket söz konusu işletmelerden elde ettikleri gelirler üzerinden kira tahsil etmektedir. İşletmecisi şirketlerin otellerin işletilmesinde zorluklar yaşaması, otellerin iyi işletilememesi, işletmecisi şirketlerin otellerden elde ettikleri gelirlerin dolayısıyla Şirket'in kira gelirlerinin azalması Şirket'in faaliyetlerini, beklentilerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

***Portföyde yer alan ve kiraya verilen yapılarla ilgili sorunlar oluşabilir, kira geliri beklenen düzeyde veya kiralayan taraf ile tahsilata ilişkin sorunlar yaşanabilir.***

Şirket'in portföyüne dahil edilen ve kiraya verilmesi planlanan yapılarla ilişkin kira geliri beklenen düzeyde olmayabilir. Kiralanmış olan yapılarda tahsilat problemleri yaşanabilir. Kiracılar yapıları iyi muhafaza etmeyebilir, yapılara zarar verebilir ve öngörülmeyen giderler ortaya çıkabilir. Kiralamalarda yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

***Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlik nedeniyle projelerin maliyeti yükselebilir.***

Şirket proje inşaatlarının her aşamasında malzeme tedariki, hizmet tedariki veya hem malzeme hem hizmet tedariki almaktadır. Tedarikçilerin üstlendikleri görevleri zamanında ve eksiksiz yapamaması söz konusu olabilir veya yeterli tedarik sağlanamayabilir. Aynı zamanda, Şirket'in mevcut tedarikçileri ile ilişkilerinin bozulması ve/veya alt yüklenicilerinin mali zorluğa düşmesi nedeniyle işi bırakması, projelerin maliyetinin artmasına veya sürecin uzamasına neden olabilir, Şirket'in projelerinin tamamlanma hızını ve dolayısıyla Şirket'in üretimini sekteye uğratabilir. Ayrıca gerek malzeme gerekse hizmet tedarikindeki maliyetler ve dolayısı ile fiyatlar öngörülerin üzerinde artabilir.

Emtia fiyatları ile döviz kurlarında meydana gelebilecek artışlar başta olmak üzere muhtelif sebeplerle inşaat maliyetleri yükselebilir. Ayrıca başlangıçta öngörülemeyen maliyet unsurları, projelerde meydana gelebilecek revizyonlar ve gecikmeler maliyet artışlarına yol açabilir ve inşaat maliyetinin tahmin edileni aşmasına sebep olabilir. Maliyetlerde meydana gelebilecek artışlar ile buna ilave olarak yukarıda belirtilen durumların gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in karlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

***İnşa edilen gayrimenkullerde ayıp ve/veya kusur olması halinde Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına ve tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir.***

İlgili mevzuat uyarınca Şirket'in inşa etmiş olduğu yapılardaki kusurlara (inşaatın projelerine uygun olarak yapılmaması, kullanılan malzemenin kötü olması ve eksik kullanılması, kullanmaya elverişli olmadan bitirilip hizmete açılması, yasal ve teknik kurallara riayet edilmeden inşa edilmesi, çevreye zarar verebilecek veya kazaya neden olabilecek durumda olması gibi) ilişkin sorumluluğu bulunmaktadır. Şirket'in bu durum ve benzeri durumlar ve gelecekte meydana gelebilecek olaylar üzerine sorumluluğu gereği tazminat ile sorumlu tutulması ihtimali vardır. Şirket'in, bu gibi durumlarda, diğer sorumlulara/yüklenicilere ricu imkanları bulunmakla birlikte, bu imkanlar ilgili



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Asiye Çarşısı Caddesi No: 15/4  
Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL  
Hocapasa V.L. 153 125 5571  
Mersis No: 07530055571000001



kişilerin maddi durumları veya diğer hukuki sebeplerle Şirket'in uğradığı zararı telafi etmekte yetersiz kalabilir.

Bu tip sorumluluk ve tazmin mecburiyetlerinin ortaya çıkması, Şirket'in itibarını, faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in karlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

***Şirket'in gelirlerinin satışlarından veya kiralamalarından elde edilecek tahsilatlarda gecikme yaşanması Şirket'in mali durumunu olumsuz etkileyebilir.***

Şirket'in gelirlerinin bir kısmı dönem dönem gayrimenkul geliştirme projeleri kapsamında inşa edilen gayrimenkullerin satışına da bağlı olabilmektedir. Dolayısı ile Şirket'in gelirlerinin bu kısmı senenin her döneminde veya belli dönemlerinde kesin olarak elde edeceği önceden belirlenebilen sabit gelirlerden oluşmamaktadır. Şirket'in gelirlerinin gayrimenkul satışına bağlı kısmının değişken ve dalgalı bir seyir izlemesi Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in karlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir. Ayrıca, Şirket'in projelerinden gayrimenkul alan alıcıların ödeme güçlerindeki bozulma, taksitli satışlarda beklenen tahsilatın zamanında yapılamaması veya benzeri durumlar, Şirket'i finansal açıdan zor duruma sokarak, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in karlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Benzer şekilde mevcut durumda Şirket portföyünde yer alan oteller gibi Şirket'in kiralama amaçlı portföyünde yer alan gayrimenkuller kiralanamayabilir, kiraların tahsilatları karşı taraf kaynaklı veya farklı nedenlerle zamanında gerçekleşmeyebilir. Kiralardan beklenen tahsilatın da zamanında yapılamaması veya benzeri durumlar, Şirket'i finansal açıdan zor duruma sokarak, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in karlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

***Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.***

Projelerin başlayamaması, gecikmesi, satışların veya kiralamaların beklenenden düşük olması veya maliyetlerin öngörülenin üstüne çıkması durumunda Şirket'in nakit akışı bozulabilir ve/veya ek finansmana ihtiyaç duyulabilir. Şirket'in ihtiyacı olan finansmanı arzu ettiği koşullarda bulamaması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarının olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

***Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini ve projelerin maliyetlerini etkileyebilir, projelerin inşaat ve satış sürecini aksatabilir ve Şirket'in idari yaptırımlar ile karşılaşmasına neden olabilir.***

Şirket, yoğun düzenlemelerin yer aldığı bir piyasada faaliyet göstermekte olup, faaliyetleri gereği inşaat, imar, kadastro, yapı ve iskan ruhsatları, çevre, belediye, vergi, sigorta, turizm, finansman mevzuatı gibi pek çok mevzuata tabidir. Şirket'in tabi olduğu ilgili mevzuatta ve bilhassa aşağıda bahsedilen düzenlemelerde zaman içinde gerçekleşebilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini, projelerin maliyetlerini etkileyebilir, projelerin inşaat ve satış sürecini aksatabilir.

Şirket, inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak; imar mevzuatı altındaki düzenlemeler uyarınca inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak ise yapı kullanma izni almak zorundadır. Projelerin inşaatı başladıktan sonra mevzuatta yapılacak değişiklikler veya ilgili idareler tarafından yapılabilecek talepler sonucunda, Şirket projelerin özellikleri ve izin verilen inşaat alanlarındaki değişiklikler de dahil olmak üzere geliştirme planlarında değişiklik yapmak zorunda kalabilir. Bu durum projelerde gecikmelere sebebiyet verebilir ve ilave maliyet yaratabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyetleri muhtelif kamu kurumlarının düzenleme ve denetlemelerine tabidir. Yapılan denetimler

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Askerî Tıfıl Ecdadesi No: 15/4  
Sicil No: 27111 - İSTANBUL  
Ticaret Sicil V.D. 793 125 5571  
Tic. Sicil No: 075312555/10000



neticesinde Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, Şirket'e idari para cezası verilebilir veya Şirket muhtelif diğer yaptırımlarla karşılaşabilir.

Şirket satışlarını tüketiciler ile TKHK tahtında düzenlenen ön ödemeli konut satışı şeklinde de gerçekleştirme opsiyonuna sahiptir. Ön ödemeli konut satışlarına ilişkin düzenlemeler gereği Şirket'in ilgili taşınmazın tesliminde temerrüde düşmesi halinde alıcılara tazminat ödenmesi gerekebilir, alıcıların sözleşmeden dönme hakkını kullanması halinde Şirket alıcılara ödedikleri bedellerin iadesini yapmak durumunda kalabilir.

**Şirket'in halihazırda taraf olduğu veya gelecekte karşılaşabileceği hukuki ihtilaf ve davalar Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. Şirket tazminat ödemek zorunda kalabilir.**

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in halihazırda taraf olduğu davalar hakkında Ek/5'te yer alan hukukçu raporunda bilgi verilmektedir. Şirket olağan faaliyetleri çerçevesinde tüketici uyuşmazlıkları ve ticari davalar gibi hukuki muamele ve taleplere taraf olabilir, Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, ilgili kararlar Şirket'e karşı işletilebilir. Şirket'in müşterileri, tedarikçileri, işverenleri, çalışanları ve/veya tüm paydaşları üçüncü taraflarca açılacak davaların muhatabı olabilmektedir. Şirket tarafından söz konusu davalar için ayrılan karşılıklar yeterli olmayabilir.

İşten ayrılan veya çıkartılan personel tarafından Şirket'e karşı fazla mesai ve / veya tazminat, işe iade gibi davalar açılabilir. Davaların aleyhte sonuçlanması durumunda Şirket tazminat ödemek durumu ile karşı karşıya kalabilir.

Yukarıdaki durumların herhangi biri Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in karlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

**Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.**

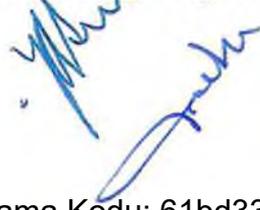
Şirket tabi olduğu mevzuat çerçevesinde inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve yüklenici firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket yüklenici firmaların Şirket adına yaptıkları işlerle bağlantılı olarak yol açabilecekleri hasar, yaralanma ve zararlar ile kusurlu veya hileli hareketlerinden sorumlu tutulabilir.

**Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir, Şirket tazminatı tahsil edemeyebilir.**

Tabi olduğu mevzuat çerçevesinde Şirket'in portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Ancak mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen riski karşılamaya yeterli olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin ödeme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen yitirilmesi nedeniyle zararların karşılanmaması gibi durumlar Şirket'in faaliyetleri, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

**Şirket'in performansı, üst yönetime ve kritik kilit personelin Şirket'te devamına ve performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.**

Şirket'in başarısı, üst yönetimine ve diğer kritik pozisyonda bulunan çalışanların sürekli ve devamlı çalışmasına ve performansına bağlıdır. Şirket'in başarısının büyük ölçüde bağlı olduğu iş düzeyi



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Şişli/Beşiktaş Caddesi No: 15/4  
Şirketi • Fatih • İSTANBUL  
Nispetiye V.D. 753 125 5571  
Merkezi Mali Bilgi No: 25557100001



yönetim ekibi ve kilit çalışanlarda halka arz sonrası değişiklik meydana gelmesi, üst yönetim üyelerinin ve diğer kilit personelin elde tutulamaması, verimli bir şekilde değiştirilememesi, yeni nitelikli personel istihdam edilememesi veya mevcut personelin yeteneklerinin geliştirilmesindeki başarısızlık, Şirket'in mali durumu, faaliyet sonuçları ve nakit akışları üzerinde önemli ve olumsuz bir etkiye sahip olabilir.

***İşletmeciler şirketlerin performansı, işletmeciler şirketlerin üst yönetime ve kritik kilit personelin işletmeciler şirkette devamına ve performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak işletmeciler şirketlerin dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.***

Şirket gelirlerinin önemli bir kısmı otellerin kiralanmasından kaynaklı gelirler olması nedeniyle Şirket'in başarısı, bir ölçüde işletmeciler şirketlerin de başarısına bağlıdır. İşletmeciler şirketlerin başarısı ise üst yönetime ve diğer kritik pozisyonda bulunan çalışanların sürekli ve devamlı çalışmasına ve performansına bağlıdır. İşletmeciler şirketlerin başarısının büyük ölçüde bağlı olduğu üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarda halka arz sonrası değişiklik meydana gelmesi, üst yönetim üyelerinin ve diğer kilit personelin elde tutulamaması, verimli bir şekilde değiştirilememesi, yeni nitelikli personel istihdam edilememesi veya mevcut personelin yeteneklerinin geliştirilmesindeki başarısızlık, işletmeciler şirketlerin dolayısıyla Şirket'in mali durumu, faaliyet sonuçları ve nakit akışları üzerinde önemli ve olumsuz bir etkiye sahip olabilir.

***Şirket'in yönetimine hakim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.***

Hakim Pay Sahibi halka arz sonrasında Şirket'in sermayesini temsil eden payların çoğunluğuna ve ayrıca Yönetim Kurulu üyelerinin aday gösterilmesi imtiyazı bulunan A grubu payların tamamına sahip olmaya devam edecektir. Bu kapsamda halka arz sonrasında Hakim Pay Sahibi, Şirket'in yönetimini, strateji ve faaliyetlerini kontrol etmeye devam edecektir. Hakim Pay Sahibi'nin çıkarları ile Şirket'in azlık pay sahiplerinin çıkarlarının birbirinden farklı olması azlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek kararların alınmaması, önemli birtakım işlemlerin gecikmesi veya gerçekleştirilmemesi sonucunu doğurabilir.

***Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli (gayrimenkulün satın alındığı zaman itibarıyla aşikar olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar) riskler mevcuttur.***

Şirket'in satın aldığı herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle bağlantılı bütün riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağına garantisiz bulunmamaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın aldığı anda, bu gayrimenkulün satın alındığı zaman itibarıyla aşikar olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri de dahil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. Satıcılardan alınan taahhütler satın alma işlemi sonrasında ortaya çıkabilecek bütün problemleri kapsamayabilir ve mülkün değerinde yaşanabilecek düşüşlere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütünüyle tatmin edemeyebilir. Böyle bir durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

***Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan riskler nedeniyle zarara uğrayabilir.***

Şirket, olağan faaliyetleri dahilinde, ilişkili taraflarıyla işlemler yapmıştır ve yapmaya devam etme niyetindedir. Şirket, ilişkili taraflarla yapılmış sözleşme ve işlemlerin piyasa şartlarına göre müzakere edildiği ve piyasa koşullarına uygun olduğu kanaatinde. Şirket ilişkili taraflarla bundan sonra başka konularda da işlem yapabilir. Şirket bundan sonra yapacağı olan ilişkili taraf işlemlerinin de piyasa koşullarına uygun olması konusunda özen gösterecek olsa da, ilişkili taraf işlemleri Şirket'e zarar verebilecek çıkar çatışmaları içerebilir. Şirket'in ilişkili tarafları ile

AYRUR  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
A.Ş. Efendi Caddesi No: 15/4  
Sirket - Pafta : NİTANBUL  
Nispetiye V.D. E.Ş. 125 5571  
Mersis No: 0754025557100001



sözleşmeye dayalı ilişkileri veya sözleşmelerin uygulanması karşı tarafın grup şirketleri olması sebebiyle güvene dayanmasından etkilenebilir. Şirket'in ilişkili tarafları ile emsallerine uygun olmayan işlemler yapması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir. Şirket halka açık hale gelmesini müteakip sermaye piyasası mevzuatına tabi olacak olup, ilişkili taraf işlemleri gerçekleştirirken sermaye piyasası mevzuatı ile öngörülen şartlara uygun şekilde hareket etmekle yükümlü olacaktır ve bu yükümlülükler aykırı işlem yapılması halinde çeşitli yaptırımlar ile karşılaşabilecektir. Ayrıca Şirket tarafından gerçekleştirilecek bir ilişkili taraf işleminin SPK'nın madde 21 çerçevesinde örtülü kazanç aktarımı teşkil etmesi halinde ise kazanç aktarımına konu tutarın iadesinin talep edilmesi, şirket yönetiminin SPK'nın madde 110 çerçevesinde güveni kötüye kullanma ve sahtecilik suçu dolayısıyla adli yaptırımlara maruz kalması, ayrıca Şirket'in zarara uğratılması durumunda Kurul'un sorumluluğu bulunan görevlileri görevden alması gibi yaptırımların uygulanması söz konusu olabilecektir. Ayrıca, Şirket'in işlemler gerçekleştirdiği ilişkili taraflarının yönetim kontrolü yapısında değişiklik olması veya bu şirketlerin grup şirketi olmaktan çıkması halinde Şirket, özellikle inşaat yapımı, pazarlama ve satış hizmetleri ile kira konularında kurmuş olduğu mevcut yapıyı sürdürmeyebilir.

**Şirket'in kısmi bölünme suretiyle kurulmuş olmasından kaynaklanan riskler nedeniyle Şirket zarara uğrayabilir.**

Şirket, 09.08.2023 tarihinde Savur Otelcilik'ten kısmi bölünme suretiyle kurulmuştur. Kısmi bölünme suretiyle devredilen malvarlığına isabet eden borç ve yükümlülükler, bölünme planı ve raporuna istinaden haklarla birlikte Şirket'e devredilmiştir.

Bölünme işlemi kapsamında düzenlenen bölünme planı uyarınca, Şirket'e aktarımı yapılmış mal varlığı değerleri ile ilgili bir borcun/yükümlülüğün meydana gelmesi halinde ve/veya bölünme işlemi müteakip Şirket'e devri gerçekleştirilen malvarlığı değerleri ile ilgili olarak Savur Otelcilik nezdinde bir borç/yükümlülük ortaya çıkması halinde söz konusu borçlardan/yükümlülüklerden Şirket birinci dereceden sorumludur.

Bununla birlikte, TTK madde 176 uyarınca, bölünme planıyla kendisine borç tahsis edilen ve bu suretle birinci derecede sorumlu bulunan şirket, alacaklıların alacaklarını ifa etmezse, bölünmeye katılan diğer şirketler olan ikinci dereceden sorumlu şirketler, müteselsilen sorumlu olurlar. İkinci dereceden sorumlu olan şirketlere başvurulabilmesi ise ancak TTK madde 176/2 uyarınca, birinci derecede sorumlu şirketin, iflas etmiş olması, konkordato süresi almış olması, aleyhinde yapılan bir icra takibinde kesin aciz vesikası alınmasının şartları doğmuş olması, merkezi yurt dışına taşınmış ve artık Türkiye'de takip edilemez duruma gelmiş veya yurt dışındaki merkezinin yeri değiştirilmiş ve bu sebeple hukuken takibi önemli derecede güçleşmiş olması halinde mümkündür.

Yukarıda yer verilen mevzuat hükümleri doğrultusunda, Şirket öncelikle her daim kendisine kısmi bölünme sürecinde devredilen malvarlığına ilişkin borçlardan ve yükümlülüklerden birinci dereceden sorumlu olacaktır. Ancak TTK madde 176/2 ile düzenlenen şartların yerine gelmesi halinde ikinci dereceden sorumluluğu doğması da mümkündür.

TTK m.176'da sorumluluğa ilişkin bir zaman sınırlaması belirlenmediğinden, Şirket'in yukarıda açıklanan alacaklılar karşısında birinci dereceden ve ikinci dereceden sorumluluğu her bir alacak bakımından ilgili mevzuat uyarınca ilgili alacağın tabi olduğu zamanaşımı süresine tabi olacaktır.

Bununla birlikte ayrıca bölünme işlemine taraf olan Savur Otelcilik'in tahsisi yapılmamış olan diğer tüm borçlardan sorumluluğu TTK m. 168/1.b uyarınca devam edecek olduğundan, yukarıda bahsedilen TTK m. 176/2 hükmü ile düzenlenen şartların gerçekleşmesi halinde, müteselsilen sorumlu olması nedeniyle alacaklıların bölünme anında var olan borçlar ile sınırlı olmak üzere Şirket'e başvurması riski mevcuttur.



**SAVUR**  
GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Asiye Sok. No: 15/4  
Şişli - Fatih - İSTANBUL  
Hicriye Vadi 753 125 5571  
Mersis No: 087022445710001



Şirket ayrıca vergi mevzuatı kapsamında da çeşitli yükümlülüklerle tabidir. Şöyle ki, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 20. maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendinde "Bölünen kurumun varlıklarını devralan kurumlar, bölünen kurumun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından müteselsilen sorumlu olacaklarını ve diğer ödevlerini yerine getireceklerini, bölünen kurumun bölünme nedeniyle verilecek olan kurumlar vergisi beyannamesine ekleyecekleri bir taahhütname ile taahhüt ederler. Mahallin en büyük mal memuru, bu hususta bölünen kurum ile bu kurumun varlıklarını devralan kurumlardan teminat isteyebilir." hükmü yer almaktadır.

1 Seri numaralı Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nin 20.3. maddesinde ise "Kısmi bölünme işlemlerinde, bölünen kurumun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından, bölünen kurumun varlıklarını devralan kurumlar, devraldıkları varlıkların emsal bedeli ile sınırlı olarak müteselsilen sorumlu olacaklardır." denilmektedir.

Halihazırda Savur Otelcilik'in bölünme tarihine kadar tahakkuk edip ödemiş bir vergi borcu bulunmamaktadır. Ancak olası bir vergi incelemesi neticesinde bölünme tarihinden önceki bir döneme ait bir vergi borcunun tahakkuk etmesi halinde, devraldığı varlıkların emsal bedeli ile sınırlı olarak Şirket'in bu borçtan müteselsilen sorumlu tutulması söz konusu olabilir.

## 5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

**Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımları nakde çevrilirken zarar oluşabilir.**

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir. Şirket'in acil bir nakit ihtiyacının ortaya çıkması durumunda Şirket sahip olduğu gayrimenkulleri bahsedilen bu doğaları gereği kısa bir sürede veya gerçek değeri üzerinden nakde çeviremeyebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

**Turizm sektöründeki olumsuz gelişmeler Şirket'in karlılığına da olumsuz yansiyabilir.**

Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkuller ağırlıklı olarak otel olarak işletilmek üzere kiraya verilmiştir. Bu sebeple turizm sektöründeki olumsuz gelişmeler Şirket'in gelirlerine de olumsuz yansiyabilir. Türkiye ve İstanbul'da turizm sektörünün küresel ve / veya ülkesel çeşitli ekonomik, politik, sosyal unsurlar ile salgınlar, savaşlar, afetler vb çok çeşitli etmenlerden olumsuz etkilenmesi sonucunda Şirket'in gelirleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir; bu durum karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

**Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.**

Şirket portföyündeki varlıkların değerleri SPK tarafından listeye alınmış olan gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmektedir. Gayrimenkul değerlendirme, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunulması nedeniyle doğası gereği subjektif bir işlemdir. Yapılan değerlemeler varsayımlara tabi olup, takdir edilen değerlerin piyasada gerçekleştirilecek satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki rekabete ve arz talep dengesine göre değişiklik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Bu nedenle Şirket'in varlıkları için takdir edilmiş olan değerler varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabileceği gibi, gelecekte yapılacak değerlemelerde mevcut değerlemelerden farklı sonuçlara da ulaşılabilir.

SAVUR  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Asiye İsmailoğlu  
Şirkeci - Fatih - İSTANBUL  
Nispetiye V.D. No: 125 5571  
Mersis No: 34710154557200001



Şirket portföyündeki varlıklar GYO Tebliği ve Kurul'un ilgili diğer düzenlemeleri uyarınca bağımsız gayrimenkul değerlendirme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır ancak portföydeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirme raporlarında çıkan değerleri süreklilik arz etmeyebilir. GYO mevzuatı Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin alım satım, kiralama ve benzeri işlemlerinin tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilmesini öngörmektedir. Şirket tarafından mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinin %95'inden (yüzde doksanbeş) daha düşük değerlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

***GYO'lara tanınan vergi avantajlarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.***

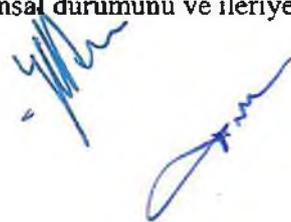
02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararıyla Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan 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 %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Bu avantajların daraltılması veya kaldırılması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Ayrıca, 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararıyla Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 32. maddesinde belirtilen Kazançlardan asgari %50 kar payı dağıtılmaması halinde Şirket %30 Kurumlar Vergisine tabii olacaktır. Şirket'in anılan oranda kar dağıtmaması durumunda söz konusu vergi avantajından faydalanamayacak ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilecektir.

Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in tabii olduğu düzenlemelere uyum sağlamaması GYO statüsünü devam ettirememesine ve vergi istisnalarından faydalanamamasına yol açarak bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

***Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir.***

Türkiye'de gayrimenkul sektörü, rekabetin yoğun olduğu ve yabancı ve yerli birçok firmanın faaliyet gösterdiği bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilirler veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarıyla ve daha çekici lokasyonlarda Şirketinkiler ile benzer projeler geliştirebilir; benzer müşteri kitlesine hitap eden başka projeler yapılabilir. Bu nedenle, sektörde mevcut olan yoğun rekabet, arz fazlalığına yol açabilir. Bu durum Şirket'in satışlarını olumsuz etkileyebileceği gibi Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.



55  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Aşiretözü Caddesi No: 15/4  
Şirkeci - Beşiktaş - İSTANBUL  
Hacapasa Y.D. 753 125 5571  
Mersis No: C 021200497300001



***Yüksek enflasyon oranları maliyetleri arttırabilir, satışların ve otellerden elde edilecek gelirlerin azalmasına yol açabilir.***

Türkiye genelinde, malzeme ve hizmet fiyatları genel enflasyondan etkilenmektedir, dolayısı ile maliyetlerin artma ihtimali söz konusudur. Şirket bu maliyet artışlarının tamamını satış fiyatlarına yansıtamayabilir veya yansıttığı takdirde ise satış hızında azalma söz konusu olabilir. Yüksek fiyatlar nedeniyle şirketin portföyünde yer alan otellerin gelirlerinde de azalma yaşanabilir, işletmeciler zarar edebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

***Şirket'in gayrimenkul portföyünü geliştirmeye yönelik planlarına ilişkin öngörülemez gelişmeler yaşanabilir.***

Türkiye'de gayrimenkullerin inşası, alım ve satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirket'in gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınması gereken imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, ilgili projeler için öngörülen sürelerde alınamayabilir. Ayrıca bu projelere ilişkin olarak Şirket'in hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, projelerin hazırlanması, yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş güvenliği gibi konularda karşılaşılabilecek sorunlar projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir. Bu faktörler projelerin başlangıç ve bitiş tarihini ve Şirket'in projeleriyle ilgili olarak öngördüğü satış ve karlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

***Faizlere ilişkin olarak alınabilecek kararlar gayrimenkul satışlarının yavaşlamasına neden olabilir.***

Türkiye'deki konut alıcıları, genellikle satın alma bedelinin bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artış ya da azalışlar, Türkiye'deki konut talebinde ters yönde harekete sebebiyet vermiştir. Ancak bu durum her zaman söz konusu olmamakta ve farklı unsurlardan da etkilenebilmektedir. Piyasa faiz oranlarının gelecekte daha da artması halinde, alıcıların konut kredi maliyetleri de artacak olup, bu nedenden ötürü finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilecektir. Böyle bir faiz artışı, konut sektörüne yönelik talebi düşürerek Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere yönelik talepte azalmaya neden olabilir. Bu durum, Şirket'in finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz olarak etkileyebilir.

***Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki konut stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.***

Ülkemizde mevcut durumda yürürlükte olan veya ileride geliştirilebilecek konut edindirme programlarının hüküm ve şartlarında (kredi şartları, gelir sınıfı ve/veya daha önce konut sahipliğine bağlı diğer şartlar vb.) meydana gelebilecek değişiklikler, Şirket'in hitap ettiği müşteri portföyüne yönelik olmayabileceği gibi, Şirket'in geliştirdiği ya da geliştireceği projelere ilişkin teşvikler de içermiyor olabilir. Bunun sonucunda Şirket'in potansiyel müşterileri, Şirket'in projelerinin dahil olmadığı konut edindirme programları vasıtasıyla diğer şirketlerin dahil olduğu diğer projelere yönelebilir ya da teşviklerden yararlanmadığı için rekabetçi fiyat sunamayabilir.

Yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerdeki değişiklikler bu saik ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkulleri satın almayı düşünen yabancı yatırımcıların sayısının azalmasına neden olabilir ve bu doğrultuda Şirket'in stoğunda bulunan gayrimenkullerin satışı yavaşlayabilir, durabilir veya talebin azalması nedeniyle beklenen fiyattan konut satışı gerçekleşmeyebilir.

Değişebilecek gayrimenkul politikaları sebebiyle yeni alanların imara açılması, kentsel dönüşüm çerçevesinde yeni konut stoklarının ortaya çıkması yahut konut stoğunun artmasına neden olabilecek başkaca bir değişikliğin meydana gelmesi çerçevesinde gayrimenkul arzının artması

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Asiye Fahri Cad. No: 15/4  
56. Beşiktaş Mah. - İSTANBUL  
Hocapaya Y. D. 753 125 5571  
Mersis No: 075112555710001



sonucunda konut fiyatlarında bir düşüş yaşanabilir ve bu durum, Şirket'in tamamladığı veya tamamlayacağı projelerden beklenen gelirin azalmasına ya da gelirin bütçelenen maliyetlerin altında kalarak Şirket'in karlılığını olumsuz etkilemesine neden olabilir.

### 5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

*Şirket'in halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan payları ilk kez borsada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir.*

Halka arz işleminden önce, Şirket'in payları herhangi bir borsada işlem görmemiştir. Halka arzın gerçekleşmesinden sonra Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bir piyasanın oluşacağına ve gelişeceğine veya bu türden bir piyasa gelişse bile mevcudiyetini devam ettireceğine ilişkin güvence bulunmamaktadır. Buna ek olarak, Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin oluşan piyasanın likiditesi de payları elinde bulunduranların sayısına, yatırımcıların Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bir pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin aktif bir işlem piyasası oluşmayabilir veya bu piyasa sürdürülebilir olmayabilir ve bu durum Halka Arz Edilen Paylar'ı elinde bulunduranların bu payları arzu ettikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir ve Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini etkileyebilir.

Halka arz fiyatı, Halka Arz Edilen Paylar'ın halka arz edileceği pazarda işlem gördüğü fiyatı ya da gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyet sonuçları ya da finansal performansı, işbu İzahname'de değinilen risk faktörleri veya diğer koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. Gayrimenkul değerlendirme raporu ve fiyat tespit raporlarındaki varsayımların gerçekleşmemesi Şirket pay fiyatlarının halka arz sonrasındaki seyrini olumsuz etkileyebilir. Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri Şirket'in ve rakiplerinin finansal performansında meydana gelecek değişikliklere, küresel makroekonomik koşullara ve diğer etkenler ile İzahname setinde değinilen risk faktörleri kapsamında ele alınan koşullar ya da diğer koşullara tepki olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarında meydana gelebilecek dalgalanmalar veya analistlerin ya da yatırımcıların beklentilerinin karşılanmaması Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın düşmesine yol açabilir ve yatırımcıların Halka Arz Edilen Paylar'ı halka arz fiyatından veya bu fiyatın üzerinde satma imkanları hiçbir zaman olmayabilir. Neticede, Halka Arz Edilen Paylar'ı satın alan yatırımcılar, Halka Arz Edilen Paylar'a yönelik yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilir.

Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri, Şirket'in finansal performansı veya geleceğe yönelik kazanç beklentisiyle alakalı olmayabilecek iç veya dış etkenli başkaca önemli dalgalanmalara da maruz kalabilir. Bunun bir sonucu olarak, piyasada meydana gelebilecek benzer menkul kıymetlere ilişkin ortaya çıkabilecek bir düşüş veya bunun dışında meydana gelebilecek genel bir düşüş, Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem piyasasını ve likiditesini olumsuz etkileyebilir.

*TL'nin değerindeki dalgalanmalar ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir.*

Halka Arz Edilen Paylar için Fiyat Tespit Raporu ile belirlenen fiyat TL cinsinden olacaktır. Ayrıca, Halka Arz Edilen Paylar bakımından Şirket'in dağıtacağı kar payları TL cinsinden ödenecektir. Şirket, mali tablolarını da TL cinsinden düzenlenmektedir. Dolayısıyla, TL'nin diğer para birimlerine göre değerinde oluşabilecek dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini ve Türkiye dışındaki yatırımcılar için başka para birimlerine dönüştürülecek kar payı ödemelerinin değerini etkileyebilir.

Kur riskine ek olarak ihraç edilen paylarda ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler oluşabilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse de Türkiye ekonomisindeki olan olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyet sonuçlarının beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir.

  
SAVUN  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Atila Caddesi No: 15/4  
Zincirli Sokak - İSTANBUL  
Telefon: 0212 793 125 5571  
Mersis No: 0751125557160000



***Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.***

Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatları ekonomik konjonktürden kaynaklanan risklerden etkilenebilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinin beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatının düşmesine neden olabilir. Şirket'in ekonomik konjonktürden kaynaklanan durum nedeniyle faaliyetleri yavaşlayabilir, geçici veya sürekli olarak durabilir, mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda BİAŞ, Şirket'in paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir, işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir, Borsa Yönetim Kurulu, Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa kotundan çıkarılmasına karar verebilir. Böyle durumlar Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası devam ettirilemeyebilir, payların el değiştirmesi kısıtlı veya imkansız hale gelebilir.

***Halka Arz edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir***

İhraççının faaliyetleri ekonomik konjonktürden veya herhangi başka bir nedenden kaynaklanan durum nedeni ile yavaşlayabilir, geçici ya da sürekli olarak durabilir veya mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda BİAŞ, İhraççının paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir ve işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir. Borsa yönetim kurulunca Şirket paylarının Borsa kotundan çıkarılması vb. ya da herhangi başka bir tedbir uygulanması durumunda, İhraççının paylarının alım satımının durdurulması pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası oluşmayabilir ya da payların el değiştirmesi kısıtlanabilir veya imkansız hale gelebilir.

***Halka Arz Edilen Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebilme olasılığı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli derecede olumsuz etkiye neden olabilir.***

Şirket, 02.10.2025 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden verdiği 03.10.2025 tarihli taahhüdü ile Şirket tarafından Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Şirket'in Halka Arz Edilen Paylar'dan edinebileceği paylar hariçtir.) ilişkin taahhütte bulunmuştur.

Halka Arz Eden Pay Sahipleri ile Savur Otelcilik'in ayrı ayrı verdikleri 12.09.2025 tarihinde noter tarafından onaylanan taahhütleri ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve / veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Halka Arz Eden Pay Sahipleri ile Savur Otelcilik'in ayrı ayrı verdikleri 12.09.2025 tarihinde noter tarafından onaylanan taahhütleri ile; SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8/inci maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl



boyunca maliki olduğu Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satılmaması, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmaması, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılması ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildirilmesi doğrultusunda taahhütte bulunmuştur. Ancak anılan bu taahhütlerin sona ermesinden sonra gerçekleşebilecek pay satışları, Şirket'in pay fiyatında düşüşe neden olabilir. Gerçekleştirilebilecek pay satışları Şirket'in kontrolünde bir değişime sebebiyet verebilir, bu da pay değerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in aciz haline düşmesi durumunda yatırımcıların elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir.

Halka Arz Eden Pay Sahipleri ile Savur Otelcilik'in ayrı ayrı verdikleri 12.09.2025 tarihinde noter tarafından onaylanan taahhütleri ile; SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca ve söz konusu bu İlke Kararı yürürlükte kaldığı sürece, İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, paylarının (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satılmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlanmayacağını veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edilmeyeceğini taahhüt etmiştir.

**Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kar oluşamayabilir veya dağıtılabilir kar oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kar payı ödemeyebilir.**

Payları Borsa'da işlem gören şirketler TTK, ilgili sermaye piyasası mevzuatı, ana sözleşmelerinde bulunan kar payı düzenlemeleri ile genel kurulları tarafından onaylanan kar dağıtım politikaları doğrultusunda kar payı dağıtmaktadır. İlgili mevzuat hükümleri ve düzenleyici otoritelerin bu konuda almış oldukları kararlar çerçevesinde, şirketler nakden ve/veya bedelsiz pay şeklinde kar payı dağıtılabilir veya geçmiş yıl karını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirket'in kar dağıtım kararı alması durumunda kar payını hesaplama ve dağıtım düzenlemeleri TTK ve sermaye piyasası mevzuatı tarafından belirlenmiş olup, bu mevzuat gelecekte değişebilir.

Gelecekteki kar dağıtımının fiilen ödenmesi, şekli ve miktarı, Şirket'in uygun miktarda kar elde etmesi, dağıtılabilir karın ve yedek akçelerin miktarı, serbest nakit akışı miktarı, işletme sermayesi ihtiyacı, finans maliyetleri, yatırım harcamaları ve planları, borçluluk oranları, Türkiye'de faaliyet gösteren ve borsada işlem gören muadil şirketlerin ödedikleri kar payı seviyesi, Şirket'in pay sahiplerinin kar payı hedefleri ve beklentileri ve yönetim kurulunun zaman içerisinde kendi takdirine göre uygun bulacağı diğer etkenler gibi birçok unsura bağlıdır.

Şirket, önemli miktarda kar elde etse dahi, elde edilen kar tutarını yeniden yatırım veya devralma gibi başka amaçlarla kullanarak pay değerinin daha etkin bir şekilde artırılabilmesine inanması halinde kar dağıtmayabilir. Bunun sonucunda da Şirket'in gelecekte kar payı ödeme kabiliyeti değişebilir veya kısıtlanabilir.

**Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.**

Gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının bu husustaki ilgili mevzuat hükümlerine uyumlu bir biçimde tamamen ya da kısmen kısıtlanması veya pay sahipleri tarafından bu hakların kullanılmaması durumunda, Şirket'in sermayesi artarken, haklarını kullanmayan yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacaktır. Bu durumda haklarını kullanmayan/kullanamayan yatırımcıların toplam sermayede sahip olduğu pay oranı azalabilecektir.

ELİF  
ÖZÜŞ  
Dijital olarak  
imzalayan ELİF  
ÖZÜŞ  
Tarih: 2026.02.20  
17:49:47 +03'00'

SAVUR  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Aşıkpaşa Caddesi No: 15/4  
Şirkeci Mah. İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 2751255571  
Mersis No: 075125557100001



EMİR  
MÜNİR  
SARPYENER  
Dijital olarak  
imzalayan EMİR  
MÜNİR SARPYENER  
Tarih: 2026.02.20  
18:00:53 +03'00'

59

Doğrulama Kodu: 61bd3318-8523-49e4-9738-c77f3a3e3c00  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



***Fiyat tespit raporunda belirtilen varsayımların gerçekleştirilememesi, İhraççının paylarının fiyatını olumsuz etkileyebilir.***

Şirket'in Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımlar gerçekleşmeyebilir, finansal performansı beklentilerin altında oluşabilir ve bu durum Şirket'e ilişkin gelecek beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir.

Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların gerçekleştirilmesi veya gerçekleştirilememesi Şirket pay fiyatının halka arz sonrasındaki seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarının söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesinin ardından verilmesi gerekmektedir.

***Şirket'in halka açıklık oranının sınırlı olması payların likiditesini azaltabilir ve pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.***

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra Borsa İstanbul'da işlem görecektir, Şirket'in halka açıklık oranı %27,28 olacaktır. Halka açıklık oranının sınırlı olması payların likiditesini olumsuz etkileyebilir, işlem hacminin düşük olmasına neden olabilir ve pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir. Halka Arz Edilen Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin yeterli likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri zaman istedikleri miktarda payı istedikleri fiyattan satamayabilir.

Fiyat tespit raporundaki varsayımların gerçekleşip gerçekleşmemesi Şirket pay fiyatlarının halka arz sonrasındaki seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarını söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesinin ardından vermesi gerekmektedir. Şirket'in finansal performansı beklentilerin altında oluşabilir ve Halka Arz Edilen Paylar'ın pay başına fiyatının belirlenmesine esas teşkil eden fiyat tespit raporunun hazırlanmasında baz alınan varsayımlar gerçekleşmeyebilir. Beklentilerin gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatının düşmesine sebep olabilir.

***Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Şirket'in performansıyla bağlantılı olmayan önemli dalgalanmalar pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.***

Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değeri Şirket'in performansıyla bağlantılı olmayan önemli dalgalanmalara tabi olabilir. Hatta bu dalgalanmalar halka arzın hemen ardından Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinde daha belirgin olarak görülebilir. Sonuç olarak, piyasada genel bir düşüş veya Şirket'inkine benzer menkul kıymetlerin işlem gördüğü piyasadaki düşüşler Halka Arz Edilen Paylar'ın alım satım piyasasında ve likiditesinde esaslı olumsuz etkiler gösterebilir. Bunun sonucunda Halka Arz Edilen Paylar'ı halka arz sürecinde veya ikincil piyasada satın alan yatırımcılar yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

***Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir.***

Potansiyel yatırımcılardan her biri, kendi koşulları çerçevesinde yatırımlarının uygunluğunu tespit etmek zorundadır. Potansiyel yatırımcıların bilhassa:

- (i) Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı,
- (ii) Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı,
- (iii) Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı,
- (iv) Halka Arz Edilen Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı ve



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Aşif No: 60  
Sipkes No: 15/4  
Hacıpaşa V. B. 125 5571  
Mersis No: 0750000255571000000

- (v) Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı

hallerde bu yatırımcılar açısından Şirket'in Borsa'da işlem göreceği paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılar;

- (i) Halka Arz Edilen Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,  
(ii) Bu durumun Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini ve  
(iii) Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmamalıdır. Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli kanunlara ve düzenlemelere veya bazı idari makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya aracı kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

**Şirket'in payları ikincil piyasada işlem görmeye başladıktan sonra, Halka Arz Eden Pay Sahipleri Şirket sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edeceğinden, Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin menfaatleri ikincil piyasada yatırım yapan pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir.**

Her ne kadar Halka Arz Eden Pay Sahipleri arasında Şirket'in birlikte yönetim hakimiyetine sebebiyet verebilecek herhangi bir açık ya da zımni, sözlü ya da yazılı bir anlaşma veya iş birliği bulunmasa da halka arzın tamamlanmasını takiben, Halka Arz Eden Pay Sahipleri Şirket sermayesinin çoğunluğunu kontrol etmeye devam edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahipleri ayrıca, Şirket'in yönetimini belirleme hakkını sağlayan imtiyazlı paylara sahiptir.

Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin çıkarlarının azınlık pay sahiplerinin çıkarları ile çelişmesi durumunda vereceği kararlar azınlık pay sahiplerini olumsuz şekilde etkileyebilir.

#### 5.4. Diğer riskler

**Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.**

Yurtiçi ve yurtdışı piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel veya bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler Türkiye'de finansal piyasalarda dalgalanmalar yaşanmasına sebep olabilir. Ülkelerarası yaşanan jeopolitik veya siyasi gerilimler Türkiye'de turizm ve gayrimenkul geliştirme sektöründe olumsuz etkilere sebep olabilmekte, bu sektörde ve bu sektörlerin alt sektörlerinde faaliyet gösteren şirketleri de olumsuz etkilemektedir. Ayrıca uluslararası ve/veya yurt içi gelişmeler, örneğin, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını değiştirmeleri, kur, faiz gibi temel makroekonomik değişkenleri etkileyerek dalgalanmalara sebep olabilmektedir. Makroekonomik gelişmelerdeki olumsuz seyir Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

**Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.**

Covid-19 pandemisi ile mücadele kapsamında Türkiye'de dönemsel olarak karantina uygulamaları, sokağa çıkma kısıtlaması, seyahat kısıtlaması gibi gündelik ve sosyal hayatı önemli ölçüde etkileyen önlemler getirilmiştir. Covid-19 pandemisinin oluşturduğu finansal etkilerin devam etmesi ve/ya ileride karşılaşılabilecek olası mutasyon ve yeni salgınlar son dönemde toparlanmakta olan küresel iktisadi faaliyetin tekrar yavaşlamasına, gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştahının ve sermaye akımlarının düşmesine, ülkemizde kamu sağlığı tedbirleri kapsamında kısıtlamaların devam



SAYUR  
GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
61 Asiye Sok. Kat: 15/4  
Sirked. Fatih - İSTANBUL  
Hacısapka V.B. 793 125 5571  
Mersis No: 085300125557100001



etmesine ve ekonomik daralmanın artmasına sebep olabilir. Bu durum gayrimenkul ve turizm sektörünü de olumsuz etkileyebilir. Turist sayısında düşüş, yurtdışı hane halkının genel olarak harcamalara daha az pay ayırması, özellikle seyahat ve konaklama harcamalarının kısıtlanması Şirket'in gelecekteki olası kira gelirlerini azaltabilir. Covid-19 pandemisinin etkilerinin sürmesi, yeni varyasyonların veya yeni bir salgının yaratabileceği endişe ve tedbirlerin ekonomiyi olumsuz etkilemesi Türkiye'de finansal piyasalarda dalgalanmaya neden olabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

***Türkiye'nin deprem bölgesinde olması gayrimenkul sektörü yatırımlarını olumsuz yönde etkileyebilir.***

Türkiye coğrafi konumu gereği yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarını çoğu birinci derece deprem riski altındaki bölgelerde yer almaktadır. Olası bir deprem Türkiye'nin makroekonomisinde de ciddi dalgalanmalara sebep olabilir ve tüketici harcamalarında ani düşüşe neden olabilir. Bölgesel şiddetli bir depremin Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkulleri tahrip etmesi ve hasara uğratması mümkündür. Deprem sigortalarının zararı telafide yetersiz kalması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

#### ***Piyasa Riski***

Sahip olduğu varlıkların fiyatlarının düşmesi veya yükümlülüklerinin fiyatlarının yükselmesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

#### ***Döviz Kuru Riski***

Şirket'in portföyünde yer alana otellerin konaklama fiyatları büyük ölçüde yabancı para cinsinden belirlenmektedir. Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir. Döviz kurlarındaki dalgalanmalar sebebi ile otellerin gelirlerinde azalmalar olabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

#### ***Kredi Riski***

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır. Karşı tarafların Şirket'e olan yükümlülüklerini yerine getirmemesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

#### ***Faiz Oranı Riski***

Piyasadaki faiz oranlarının değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Bu dalgalanmalar Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir ve Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

#### ***Likidite Riski***

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, Şirket'in likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir; bu durum Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Açık Adres Caddesi No: 15/4  
Şirket: Fethiye TARBUL  
Hacapasa Y. 33 125 5571  
Mersis No: 33020007100001

62



## 6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1. İhraççı hakkında genel bilgi

#### 6.1.1. İhraççının ticaret ünvanı ve işletme adı

İhraççının ticaret ünvanı "Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"dir. Şirket'in işletme adı bulunmamaktadır.

#### 6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası

Merkez Adresi	Hobyar Mah. Aşirefendi Cad. No: 11 İmar Han No: 15 İç Kapı No: 4 Fatih / İSTANBUL
Bağlı bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	473835-5

#### 6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi

Şirket, 09.08.2023 tarihinde Savur Otelcilik'in kısmi bölünmesi suretiyle "Savur Gayrimenkul Anonim Şirketi" ünvanı 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 iznini takiben 30.05.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Şirket'in 24.05.2024 tarihli Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin olağanüstü genel kurul kararı ile Şirket, "Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ünvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket Esas Sözleşme'sinin "Şirket'in Süresi" başlıklı 4'üncü maddesi uyarınca Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

#### 6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, İhraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve faks numaraları

Hukuki Statü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
İhraççının Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	Hobyar Mah. Aşirefendi Cad. No: 11 İmar Han No: 15 İç Kapı No: 4 Fatih/İSTANBUL
İnternet Adresi	<a href="http://www.savurevo.com.tr">www.savurevo.com.tr</a>
Telefon Numarası	0 212 519 44 04
Faks Numarası	0 212 526 77 58

SAVUR  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Aşirefendi Cad. No: 15/4  
Şirket: Fatih / İSTANBUL  
Hesap No: 753 335 5571  
Mersis No: 02550125557100003



## İhracının Tabi Olduğu Mevzuat

### Genel Açıklamalar

Şirket'in yürüttüğü faaliyetler genel olarak SPKn, GYO Tebliği'nin yanı sıra 3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskan Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu başta olmak üzere Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına ve ilgili ikincil mevzuat hükümlerine tabidir.

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat

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 Kurul kararını takiben, Şirket'in 24.05.2024 tarihli olağanüstü Genel Kurul toplantısından alınan Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin kararlara istinaden 30.05.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek "Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ünvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olduğundan 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 saklanmasına, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, GYO statüsünden çıkarılmasına, tabi olacakları diğer yükümlülüklere 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 bir sermaye piyasası kurumudur.

Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 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 hamiline pay olmak üzere toplam 295.400.000 TL nominal değerli 295.400.000 adet B Grubu hamiline payın halka arzına ilişkin İzahname'nin ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebi ile SPK'ya başvuruda bulunmuştur.

GYO Tebliği kapsamında payların halka arzından önce ortaklık sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabiidir. Şirket'in halka arzdan önce belirtilen oranlarda pay devri yapmayı planlaması durumunda SPK'dan izin alması gerekir.

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği GYO'ların kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, GYO Tebliği'nin 22'nci maddesi ve devamında, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlemektedir.

  
SAYUR  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Asiye Çelebi Caddesi No: 15/4  
Şişli, 64. Kat, İstanbul  
Hacettepe Y.B. 053 125 5571  
Mersis No: 3753125557100000



Doğrulama Kodu: 61bd3318-8523-49e4-9738-c77f3a3e3c00  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



GYO Tebliği'nin 22'nci maddesi GYO'ların yapabilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlerken 23'üncü maddesi de bu konudaki yasaklamaları öngörmektedir. GYO Tebliği'nin 22'nci maddesi yapılabilecek yatırım faaliyetleri ile birlikte bunlara ilişkin birtakım sınırlandırmalar da barındırmaktadır.

GYO Tebliği'nin 22'inci maddesinin 1'inci fıkrasının (a) bendi uyarınca; GYO'lar alım satım karı veya kira gelirleri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

GYO'ların portföylerine alınacak bina ve benzeri yapılar için yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunlu tutulmuştur. İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması istisna olarak kabul edilir.

GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (r) bendi uyarınca GYO'ların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda yapı kullanma izni alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi şartı aranmaz. Bu madde kapsamında, ilgili gayrimenkulün ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilmesi için iki şart mevcuttur: (i) ilk olarak söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi ve (ii) varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

#### **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırımlarına Yönelik Sınırlamalar**

Şirket bir GYO olarak yatırımlarını GYO Tebliği'nde belirtilen yatırım faaliyetlerine ilişkin yatırım sınırlamaları çerçevesinde yürütmek durumundadır. GYO Tebliği'nin 22. maddesi GYO'ların yapabilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlerken 23. maddesi de bu konudaki yasaklamaları öngörmektedir. GYO Tebliği'nin 22. maddesi yapılabilecek yatırım faaliyetleri ile birlikte bunlara ilişkin birtakım sınırlandırmalar da barındırmaktadır.

GYO Tebliği 22. maddesi çerçevesinde yatırım faaliyetlerinde dikkate alınması gereken bazı esaslar şu şekildedir:

- GYO'lar alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etmek amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya

*[Handwritten signature]*

SAVUR  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Ağaçlı Caddesi No: 15/4  
SİĞİRİÇİ - Etiler / İSTANBUL  
Hacupasa No: 753 135 5573  
MERSİS NO: 33120007490001



ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yoksa ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaa ta başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirebilmesi için, tesis edilen ipotek bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- GYO'lar faaliyete geçirebilmesi için belirli asgari donanım a ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini temin edebilirler.
- GYO'lar üçüncü kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirebilirler.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir olarak değerlendirilmez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını devre verebilir.

*[Handwritten signature]*

**SANTUR**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Aşirefendi Caddesi No: 15/4  
Sirketçi - Fatih - İSTANBUL  
Hocapaşa V.D. No: 175 5571  
Mersis No: 0755 17555710000  
66



- GYO'lar hiçbir şirkette veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- GYO'lar altın kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur. GYO Tebliği'nin iştirak yatırımları kapsamına giren yatırımlarda bu sınırlama uygulanmaz.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.
- Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar. Ancak yurt dışında yerleşik yabancı uyruklu kişilere yapılacak satışlarda bu bent hükmü uygulanmaz.
- Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilirler.
- Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde "portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur" hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

- İşletmeci şirketlere,
- Diğer GYO'lara,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde / yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere,
- Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabii olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere ve
- Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, kanalizasyon, peyzaj çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal sorumluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere

iştirak edebilir.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Ağırcılar Caddesi No: 15/4  
Şirket - Fatih - İSTANBUL  
Hocapaşa V.D. 55 125 5571  
Merkezi No: 0722 400 0710



Şirket, kendi tüzel kişiliği lehine kullandığı tüm krediler veya sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki malvarlıkları üzerinde teminat tesis edebilir.

### **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyelerine İlişkin Sınırlamalar**

GYO Tebliği'nde, Şirket'in portföyünü oluştururken uyması gereken sınırlama ve kurallara yer verilmiştir. Buna göre Şirket, aktif toplamının en az %51'i oranında,

- Gayrimenkullere,
- Gayrimenkul projelerine,
- Gayrimenkule dayalı haklara ve
- Yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan ve sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere yatırım yapmak zorundadır.

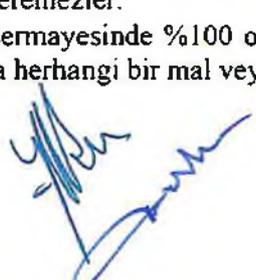
Şirket'in hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanamıyorsa Şirket'in talebi ve Kurul'un uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için Şirket'e aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde Şirket GYO faaliyetlerini sürdüremez.

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufla bulunmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO'ya dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

### **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler**

GYO Tebliği 23. maddesinde GYO'ların yapamayacakları işler yer almakta olup bu hükme göre GYO'lar;

- Şirket 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamaz ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz.
- GYO Tebliği'nde izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar.
- Şirket hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçlar personel ve ekipman edinemez.
- Şirket otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez. Ancak, GYO Tebliği'nin 27 nci maddenin ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkraları kapsamındaki faaliyetler ve bu faaliyetler nedeniyle istihdam edilen personel bu bent kapsamında değerlendirilemez.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
- Kredi veremezler.
- Şirket sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.



**SAVUR**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Asiretinçi Caddesi No: 15/4  
Sirkeci - Fatih / İSTANBUL  
Hesap No: V.D. 3125 5571  
MERSİT No: 0733000257100002



Doğrulama Kodu: 61bd3318-8523-49e4-9738-c77f3a3e3c00  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>





Yönetmeliği'nin EK-1'inde yer alan eşik değerde olması ya da üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği'nin 8'inci maddesi kapsamında; EK-2'deki listede yer alan eşik değer ve üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği'nin 16'ncı maddesi kapsamında yeniden başvuru yapılması gerekmektedir.

- Çevre İzin Yönetmeliği EK-1 ve EK-2'de söz konusu yönetmelik kapsamındaki yükümlülükleri yerine getirmekle mükellef olan taraflar açıkça listelenmiş olmakla birlikte bu kapsamda yer alıp geçici faaliyet belgesi olmadan faaliyete başladığı tespit edilen işletmelere Çevre Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre idari yaptırımlar uygulanır ve bu işletmeler geçici faaliyet belgesi düzenlenene kadar faaliyette bulunamaz.

### Çevre İzni

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği, çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar: çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi fazla olan faaliyetlerde bulunan işletmeler ve çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi olan faaliyetlerde bulunan işletmelerdir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Kanunu'nda veya ikincil mevzuatta belirtilen yükümlülükleri uymayan işletmelere uyarıda bulunabilir ve meydana gelen ihlalin giderilmesi için ilgili işletmeye süresi 1 yılı aşmayan bir düzeltme süresi verebilir. İhlalin devam etmesi halinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı işletmenin faaliyetlerinin tamamının veya bir kısmının, geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına karar verebilir. Çevre Kanunu hükümlerini ihlal eden işletmeler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren miktarda idari para cezalarına tabi tutulabilir. Buna ek olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan bir denetim sırasında denetçilere yanlış veya yanıltıcı bilgi verilmesi, sorumlulara altı aydan bir yıla kadar hapis cezası verilmesine neden olabilir.

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'nin "Çevre iznine tabi olmayan işletmeler" başlıklı m.17 hükmü uyarınca, yönetmeliğin EK-1 ve EK-2 listelerinde yer aldığı halde alıcı ortama herhangi bir hava emisyonu ve atıksu deşarjı olmayan işletmeler yetkili mercie müracaat etmek zorundadır.

### Atık Yönetimi

Proje faaliyetleri kapsamında ortaya çıkan atıkların muhafazası ve bertarafının Atık Yönetimi Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği, Çevresel Gürültü Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uygun şekilde yürütülmesi ve bunların yönetiminin çevre ve insan sağlığına zarar vermeden sağlanması gerekmektedir.

Şirket'in projeleri kapsamında hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıklarının dökülmesi, atıkların toplanması, depolanması, muhafazası, bertarafı, yönetimi, yıkım ve inşaat faaliyetleri sırasında Şirket'in tabi olduğu çevre mevzuatı düzenlemelerine uymadığına ilişkin herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar bulunmamaktadır.

### Sıfır Atık

12.07.2019 tarihli ve 30829 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sıfır Atık Yönetmeliği, sıfır atık sistemi kurması zorunlu olan ve gönüllülük esasına dayalı olarak sıfır atık sistemi kurmak isteyen işletmelere ilişkin hususları düzenlemektedir. Bu kapsamda ÇED Yönetmeliği kapsamında ÇED uygulamasına tabi işletmeler ve seçme eleme kriterine tabi işletmelerin sırasıyla 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla sıfır atık sistemine geçmesi ve Sıfır Atık Belgesi alması zorunludur.

Sıfır atık yönetim sistemini kuran tesisler, sorumluluk alanları dahilindeki tüm kişi ve kuruluşları atıkları türlerine göre ayırmaya ve ayrı biriktirmeye teşvik etmekle, israfi önlemeye yönelik çalışmalarında bulunarak atık oluşumunun önlenmesini veya azaltılmasını sağlamakla, sıfır atık sistemine ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından çıkarılan kılavuzlara uymakla ve hizmetlerini bu kılavuzlara entegre etmekle, sıfır atık yönetim sistemini sürdürülebilirlik alanındaki tüm kişi ve kuruluşlara ilan yoluyla duyurmakla, sıfır atık yönetim sisteminin

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Aşiretendi Caddesi No: 15/4  
Şişli - Fatih - İSTANBUL  
Hesap No: V.N. 55 120 8571  
Mersis No: 075112557100001



yaygınlaştırılması ve bu konudaki farkındalığın artırılmasına yönelik eğitim faaliyetleri yapmakla, sıfır atık bilgi sistemine kaydolarak gerekli bilgi ve belgeleri sisteme kaydetmekle yükümlüdür. Sıfır Atık Yönetmeliği hükümlerine aykırı hareket edenler hakkında, söz konusu aykırı fiilin niteliğine göre Çevre Kanunu, Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Belediye Kanunu, Kabahatler Kanunu veya diğer mevzuatta öngörülen idari yaptırımlar uygulanır.

### **Sosyal Güvenlik Mevzuatı**

Sosyal güvenliğe ilişkin mevzuat 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ile bu kanuna dayanılarak çıkarılan ikincil mevzuattan oluşmaktadır. Sosyal güvenlik mevzuatı iş kazası, meslek hastalığı ve hastalık riskleri karşısında ekonomik açıdan korunmaya muhtaç durumda olan işçileri korumayı ve işverenlerin bu husustaki sorumluluklarını düzenler. Şirket'in işçi istihdamında bulunmasından kaynaklı işveren konumunda bulunması nedeniyle Sosyal Sigortalar Kanunu ve ikincil mevzuatta işverenlere öngörülen yükümlülükleri uymak zorundadır. Şirket en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte işyeri bildirgesini Sosyal Güvenlik Kurumu'na vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi halinde bu bildirim Sosyal Güvenlik Kurumu'na yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez.

### **İş Sağlığı ve Güvenliği Mevzuatı**

6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve ikincil mevzuatı kapsamında işyerleri tehlike sınıflarına göre üç kategoride sınıflandırılmaktadır: çok tehlikeli, tehlikeli ve az tehlikeli işyerleridir. 26.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin EK-1 numaralı eki uyarınca sanayi ve imalat projelerine yönelik mühendislik ve danışmanlık faaliyetleri ve enerji projelerine yönelik mühendislik ve danışmanlık faaliyetleri az tehlikeli işyeri nitelendirmesine tabidir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup bu çerçevede (a) mesleki risklerin önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dahil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapar, (b) işyerinde alınan iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerine uyulup uyulmadığını izler, denetler ve uygunsuzlukların giderilmesini sağlar, (c) risk değerlendirmesi yapar veya yaptırır, (ç) çalışana görev verirken, çalışanın sağlık ve güvenlik yönünden işe uygunluğunu göz önüne alır, (d) yeterli bilgi ve talimat verilenler dışındaki çalışanların hayati ve özel tehlike bulunan yerlere girmemesi için gerekli tedbirleri alır.

Şirket, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı kapsamında aşağıdakilerden sorumludur:

İş sağlığı ve güvenliği kapsamında işyeri risk analizlerinin hazırlanması veya revizyonunda teknik destek verilmesi, acil durum planları, yangınla mücadele ve ilk yardım ile ilgili çalışmaların yürütülmesinde teknik destek verilmesi, yangın eğitiminin verilmesi ve tatbikatlarının yapılarak raporlanması, senaryolu yangın tahliye tatbikatlarının yapılması ve raporlanması, iş sağlığı ve güvenliği sistemi dokümantasyon yapısının oluşturulmasında teknik destek verilmesi, iş sağlığı ve güvenliği eğitimlerinin verilmesi, periyodik olarak denetimlerin yapılması ve raporlama, alt işverenlere yönelik örnekleme yöntemi ile dokümantasyon denetimlerinin yapılması, işyerinde kullanılması gereken güvenlik ve sağlık işaretlerinin tespit edilmesi, işyerinde kullanılması gereken kişisel koruyucu donanım standartlarının hazırlanması, işyerinde çalışan personelin görevlerine göre yapılacak olan sağlık muayene ve tetkiklerini belirten sağlık standardının hazırlanması, işyerinde yapılacak olan test ve ölçümlere ilişkin izleme ve ölçme planının oluşturulması ve takibi, mevzuat değişikliklerinden firmanın haberdar edilmesi ve değişikliklerin işyerine entegre edilmesinde teknik destek verilmesi, iş müfettişleri tarafından yapılacak olan denetimlere iştirak edilmesi, kaza-araştırma raporlarının oluşturulması ve / veya oluşturulan raporların kontrolü ve kaza sonrası düzeltici faaliyetlerin belirlenmesinde teknik destek verilmesi ve 15.05.2013 tarihli ve 28648 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çalışanların İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimlerinin Usul

GÖRÜŞMÜŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Tic. Sic. No: 15/4  
Sancak - Fındıklı - İSTANBUL  
Hocapasa Kat: 53 178 6571  
Mersis No: 0833001255571000001



ELİF  
ÖZÜŞ  
Dijital olarak imzalayan ELİF ÖZÜŞ  
Tarih: 2026.02.20 17:50:15 +03'00'

EMİR MÜNİR  
SARPYENER  
Dijital olarak imzalayan EMİR MÜNİR SARPYENER  
Tarih: 2026.02.20 18:01:47 +03'00'

Doğrulama Kodu: 61bd3318-8523-49e4-9738-c77f3a3e3c00  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

ve Esasları Hakkında Yönetmelik gereğince işyerinde çalışan üst düzey, orta düzey ve diğer çalışanlara yapılacak olan yıllık eğitim planına göre eğitimlerin verilmesi.

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu 6'ncı maddesi uyarınca ilgili işyerlerinin iş güvenliği uzmanı ve işyeri hekimi görevlendirmesi gerekmektedir.

### **Tüketici Hukuku Mevzuatı**

6502 sayılı TKHK'nın amacı; kamu yararına uygun olarak tüketicinin sağlık ve güvenliği ile ekonomik çıkarlarını koruyucu, zararlarını tazmin edici, çevresel tehlikelerden korunmasını sağlayıcı, tüketiciyi aydınlatıcı ve bilinçlendirici önlemleri almak, tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini özendirme ve bu konulardaki politikaların oluşturulmasında gönüllü örgütlenmeleri teşvik etmeye ilişkin hususları düzenlemektir.

TKHK uyarınca, kanunlarda veya taraflar arasındaki sözleşmede daha uzun bir süre belirlenmediği takdirde, konut veya tatil amaçlı taşınmaz mallarda ayıplı maldan sorumluluk, ayıp daha sonra ortaya çıkmış olsa bile taşınmazın teslim tarihinden itibaren 5 (beş) yıldır. Ayıp, ağır kusur ya da hile ile gizlenmişse zamanaşımı hükümleri uygulanmaz.

TKHK'nın 40'ıncı maddesi uyarınca, ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir. Yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamamaktadır. Ticaret Bakanlığı'nın projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur. Ön ödemeli konutun sözleşmede taahhüt edilen süre içinde tüketiciye teslim edilmesi zorunludur. Bu süre her halükarda sözleşme tarihinden itibaren 48 (kırk sekiz) ayı geçemez. Kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte zilyetliğin devri halinde de devir ve teslim yapılmış sayılır. Şirket, satışlarının çoğunluğunu, ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile gerçekleştirmektedir. Bu kapsamda Şirket ön ödemeli satışlar bakımından uygulama alanı bulan, Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik de dahil olmak üzere tüketici hukuku mevzuatına uymakla yükümlüdür.

### **Veri Koruma**

Türkiye'nin ilk veri koruma kanunu olan 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu, 95/46/AT sayılı Avrupa Birliği Veri Koruma Direktifi örnek alınarak hazırlanmıştır. 07.10.2016 tarihi itibarıyla kişisel verilerin yasadışı yollarla toplanması, işlenmesi ve iletilmesi durumunda 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu tahtında idari para cezaları ve cezai yaptırımlar getirilmiştir. KVKK aşağıdaki önemli hükümleri içermektedir:

- kişisel bilgiler sadece veri sahibinin açık rızası halinde işlenebilir;
- veri sahipleri kendi kişisel verilerine erişme ve veri sorumlusuna başvurma hakkına sahiptir;
- ülke dışına veri transferi için veri sahibinin açık rızası gereklidir ve
- kuruluşlar bilgi güvenliği sağlamak için gerekli güvenlik önlemlerini almak zorundadır.

KVKK, kişisel veri işleyen tüm şirketler için geçerlidir ve gerçek kişi müşterilere, tedarikçilere ve çalışanlara ilişkin kişisel verileri kapsamaktadır. KVKK uyarınca veri sorumlusu, kişisel verilerin işleme amaçlarını ve vasıtalarını belirleyen, veri kayıt sisteminin kurulmasından ve yönetilmesinden sorumlu olan gerçek veya tüzel kişiyi ifade eder.

ELİF ÖZÜŞ

Dijital olarak  
imzalayan ELİF  
ÖZÜŞ  
Tarih: 2026.02.20  
18:08:03 +03'00'





### **Yapı Ruhsatları**

İmar Kanunu'nun 29'uncu maddesi uyarınca yapı ruhsatı verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaat başlanması gerekir. Bu süre zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama süresiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır.

### **Yapı Kullanma İzinleri**

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mülkiyetinde bulunan taşınmazlara ilişkin olarak toplam 4 adet yapı kullanma izni bulunmaktadır.

### **İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı Mevzuatı**

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik, bir istisna söz konusu olmadığı müddetçe işletmelerin, iş yerinde faaliyete başlamadan önce işyerleri için bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı almasını zorunlu kılmaktadır. Usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı almadan işyeri açılmaz ve çalıştırılmaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır.

10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca faaliyeti sırasında çerçevesinde bulunanlara biyolojik, kimyasal, fiziksel, ruhsal ve sosyal yönden az veya çok zarar veren veya vermesi muhtemel olan ya da doğal kaynakların kirlenmesine sebep olabilecek müesseseler gayrisihhi müessese olarak adlandırılmaktadır. Gayrisihhi müesseseler de kendi içlerinde birinci, ikinci ve üçüncü sınıf gayrisihhi müesseseler olarak üçe ayrılmaktadırlar. Konutlardan ve insan ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gereken müesseseler birinci sınıf gayrisihhi müessese olarak adlandırılırken, konutlardan ve insan ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gerekmeyen, bununla birlikte müessesenin faaliyetinin gerektirdiği durumlarda izin verilmeden önce civarında ikamet edenlerin esenlik ve istirahati hususunda konumu, tesisatı ve vaziyeti itibarıyla bir zarar vermeyeceğine kanaat oluşması için inceleme yapılması gerekli müesseseler ikinci sınıf gayrisihhi müessese olarak adlandırılmaktadırlar. Bu kapsamda, söz konusu müesseseler: (i) geçerli bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı kapsamında faaliyet göstermeli ve (ii) işletmenin faaliyet alanında gerekli mesleki niteliklere sahip bir yönetici atamalıdır. Belediyeler, hijyenik ve hijyenik olmayan tesisleri denetleme ve bu tesislerin kamu sağlığı ve çevre bakımından tehlike arz etmesi halinde, söz konusu tesisin faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulması dahil olmak üzere gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılabilir ve faaliyetten menedilebilir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in merkez ofisi için halihazırda işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmaktadır.

### **Sınai Mülkiyet Mevzuatı**

Sınai Mülkiyet Kanunu uyarınca, marka koruması tescil yoluyla elde edilir. Tescilli markanın koruma süresi başvuru tarihinden itibaren on yıldır. Bu süre, onar yıllık dönemler halinde yenilenir.

Marka tescilinden doğan haklar münhasıran marka sahibine aittir. Markanın sahibine sağladığı haklar, üçüncü kişilere karşı marka tescilinin yayım tarihi itibarıyla hüküm ifade eder.

  
GAYRİMENFAAA YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Asiye Mahallesi Caddesi No: 15/4  
Sirkeli - Fatih / İSTANBUL  
Hocapazade V. No: 54 125 5571  
Mersis No: 0833001255571000002



### 6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar

2023	<p>Şirket, 09.08.2023 tarihinde Savur Otelcilik'in kısmi bölünmesi suretiyle "Savur Gayrimenkul Anonim Şirketi" ünvanı ile İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde süresiz olarak kurulmuştur. Savur Otelcilik'in aktifinde yer alan Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli, Orient Occident Oteli ve Kandilli Projesi geliştirilen arsadan 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 kuruluşu gerçekleşmiştir. Söz konusu kısmi bölünme ile Şirket, Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli ve Orient Occident Oteli'nde %50,0; Kandilli Projesi geliştirilen arsada ise %74,83 oranında malik konumuna gelmiştir. Bu kuruluş 10.08.2023 tarih ve 10890 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.</p> <p>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.</p>
2024	<p>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 İzahname tarihi itibarıyla mevcut çıkarılmış sermayesi de 874.600.000,00 TL'dir.</p> <p>SPK'nın 09.05.2024 tarih ve 25/655 sayılı iznini takiben 30.05.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Şirket'in 24.05.2024 tarihli Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin olağanüst genel kurul kararı ile Şirket, "Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ünvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.</p>

### 6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

### 6.2. Yatırımlar

#### 6.2.1. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi

Şirket'in gayrimenkul portföyü; Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli, Orient Occident Oteli, Ramada Otel, Kandilli Projesi ve Küçükçekmece Arsası'ndan oluşmaktadır.

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



Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi*	Finansal Tablolarda Sınıflama	Finansman Şekli
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 kısmen stoklar kısmen de yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanmıştır. Şirket'in İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir:

Uygulanan muhasebe standartları gereği aşağıda stoklar için belirtilen tutarlar stokların elde etme maliyetini, yatırım amaçlı gayrimenkuller için belirtilen tutarlar yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini göstermektedir.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 30.09.2025 tarihinde hazırlanan değerlendirme raporlarına göre Şirket portföyündeki gayrimenkullerin 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
<b>TOPLAM</b>			<b>5.014.070.000</b>

#### **1- Orientbank Oteli (İstanbul / Fatih / Hobvar Mah. / 397 Ada / 15 Parsel):**

1888 - 1907 yılları arasında inşa edildiği tahmin edilen gayrimenkul İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hobyar mahallesi, Fındıkçı Remzi sokağı üzerinde 7 kapı numaralı yerde konumlu Orient Bank (Germany Han) oteldir. Otel, Reşadiye Caddesi'ne 250 metre (sahil yoluna), Sirkeci Tren Garı'na (marmaray istasyonu) 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 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Otelde 20 - 45 m<sup>2</sup> 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.

*(Handwritten signature)*

SAVUR  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Atatürk Caddesi No: 15/4  
Şişli - Fatih - İstanbul  
Hocapazası V.D. No: 125 9571  
MERSİS No: 07520025557100001



Doğrulama Kodu: 61bd3318-8523-49e4-9738-c77f3a3e3c00  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şirket, otelin %50'sine sahip olup, otelin işletilmesinden kaynaklı olarak kira geliri elde etmektedir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 07.10.2025 tarih ve 2025/414 sayılı değerlendirme raporunda söz konusu gayrimenkuldeki Savur GYO payına düşen değer KDV hariç 633.350.000 TL olarak takdir edilmiştir. Söz konusu raporda 2025 yılının son 3 ayı için kira gelirlerinin Savur GYO payına düşen kısmının 4.828.950 TL olacağı varsayılmıştır. Savur GYO söz konusu gayrimenkulden Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında 4.876.604,75 TL; Ekim, Kasım ve Aralık aylarında ise 4.766.413,30 TL kira geliri elde etmiştir.



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

Saint Sophia Otel, İstanbul ili, Fatih ilçesi, 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'nin üzerinde konumlu olduğu parsel 436 m<sup>2</sup>'dir. Saint Sophia Otel toplam 862 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup bodrum, zemin, asma, 2 normal ve 1 çekme kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Otelde 20 - 40 m<sup>2</sup> aralığında 26 oda bulunmaktadır. Ayrıca Otelin Alemdar Caddesi cephesinde 3 adet dükkan bulunmakta olup, halihazırda kiracılar tarafından kiralanmıştır.

Şirket otelin %50'sine sahip olup, otelin ve dükkanların işletilmesinden kaynaklı olarak kira geliri elde etmektedir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 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. Söz konusu raporda 2025 yılının son 3 ayı için kira gelirlerinin Savur GYO payına düşen kısmının 3.639.304 TL olacağı varsayılmıştır. Savur GYO söz konusu gayrimenkullerden Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında 1.873.220,70 TL; Ekim, Kasım ve Aralık aylarında ise 2.064.439,21 TL kira geliri elde etmiştir.

SAVUR GYO  
GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Asiye İnce Caddesi No: 15/4  
Sirkeci - Fatih - İSTANBUL  
Hocca İsa Paşa Vadi 753 125 5571  
Mersano Num: 0815007100000

