



**SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
VARSAYIMLAR GERÇEKLEŞME RAPORU**

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 no.lu Pay Tebliği’nin “Fiyat Tespit Raporu ile Analist ve Değerlendirme Raporları” başlıklı 29. maddesinin 5. fıkrası uyarınca hazırlanmış olup, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği ve gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içermektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 no.lu Pay Tebliği’nin 29. maddesinin 5. fıkrası uyarınca payları ilk kez halka arz edilen ortaklığın, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonra iki yıl boyunca finansal tablolarının kamuya açıklanmasını müteakip on iş günü içerisinde, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporun ortaklığın internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayımlanması zorunludur.

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (SVGYO) paylarının 2026 yılı Mart ayında gerçekleşen halka arzı öncesinde, halka arza aracılık yapan Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından 21.11.2025 tarihli fiyat tespit raporu hazırlanmıştır. Söz konusu raporda halka arz fiyatının belirlenmesinde net aktif değer analizi ve piyasa çarpanları analizi (çarpan analizi) kullanılmıştır.

1. Fiyat Tespit Raporu Değerleme Özeti

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

Bu çerçevede, 21.11.2025 tarihli Fiyat Tespit Raporu’nda şirket özkaynak değeri **3.982.713.264 TL** hesaplanmıştır. Şirket’in mevcut çıkarılmış sermayesi olan **874.600.000 TL**’ye göre **%20** halka arz iskontosundan sonra piyasa değeri **3.186.170.611 TL** ve halka arz pay başına değer **3,64 TL** olarak hesaplanmıştır.

FİYAT TESPİT RAPORU DEĞERİ ÖZET TABLO			
Değerleme Sonucu	30.09.2025		
	Özkaynak Değeri	Ağırlık	Ağırlıklı Özkaynak Değeri
Maliyet Yaklaşımı - Net Aktif Değer Analizi (‘NAD’)	4.574.646.313	50%	2.287.323.157
Pazar Yaklaşımı – Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi	3.390.780.215	50%	1.695.390.108
Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri		100%	3.982.713.264
Halka Arz İskontosu			20%
Halka Arz İskontolu Özkaynak Değeri			3.186.170.611
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye			874.600.000
Halka Arz Pay Başına Değer			3,64

2. 30.06.2026 Tarihi İtibarıyla Net Aktif Değer Analizi “NAD” ve Fiyat Tespit Raporu ile Karşılaştırmalı Analiz

GYO’ların değerlemesinde kullanılan NAD, firmaların gayrimenkul portföyünün değerine, bilançodaki hazır değerler, alacaklar ve diğer varlıklar eklendikten sonra yükümlülüklerin düşülmesiyle hesaplanmaktadır. Savur GYO’nun 30.06.2026 NAD değeri ve halka arz özkaynak değerinin tespitine baz teşkil eden Fiyat Tespit Raporu NAD değeri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır:

Fiyat Tespit Raporu NAD		30.06.2026 Tarihli NAD	
Net Aktif Değer	30.09.2025	Net Aktif Değer	30.06.2026
Gayrimenkul, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	5.014.070.000	Gayrimenkul, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	6.328.352.015
İştirakler	0	İştirakler	0
Nakit ve Nakit Benzerleri	131.951.143	Nakit ve Nakit Benzerleri	599.014.365
Ticari Alacaklar	17.146.011	Ticari Alacaklar	26.274.534
Diğer Varlıklar	268.346.881	Diğer Varlıklar	589.958.194
-Diğer Alacaklar – Dönen Varlıklar	47.653	-Diğer Alacaklar – Dönen Varlıklar	232.831
-Peşin Ödenmiş Giderler – Dönen Varlıklar	27.107.438	-Peşin Ödenmiş Giderler – Dönen Varlıklar	66.716.482
-Diğer Dönen Varlıklar	27.285.210	-Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	90.315
-Diğer Alacaklar – Duran Varlıklar	178.371	-Diğer Dönen Varlıklar	54.002.978
-Maddi Duran Varlıklar	2.411.249	-Diğer Alacaklar – Duran Varlıklar	316.426
-Peşin Ödenmiş Giderler – Duran Varlıklar	211.316.960	-Maddi Duran Varlıklar	2.719.027
Finansal Borçlar	2.729.791	-Maddi Olmayan Duran Varlıklar	628.239
Diğer Kaynaklar	854.137.931	-Peşin Ödenmiş Giderler – Duran Varlıklar	465.251.896
-Ticari Borçlar	34.602.019	Finansal Borçlar	2.443.143
-Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.295.355	Diğer Kaynaklar	1.076.925.037
-Diğer Borçlar	968.640	-Ticari Borçlar	45.398.281
-Ertelenmiş Gelirler – Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.511.504	-Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.882.425
-Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	491.501	-Diğer Borçlar	366.130
-Ertelenmiş Gelirler – Uzun Vadeli Yükümlülükler	488.418.615	-Ertelenmiş Gelirler – Kısa Vadeli Yükümlülükler	24.857.381
-Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü*	325.850.297	-Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	1.504.283
Net Aktif Değer	4.574.646.313	-Kısa ve Uzun Vadeli Karşılıklar	1.504.283
		-Ertelenmiş Gelirler – Uzun Vadeli Yükümlülükler	645.316.807
		-Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü*	356.599.730
		Net Aktif Değer	6.464.230.929

*7524 Sayılı Kanun kapsamında 2025 yılından itibaren uygulanacak olan %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi düzenlemesine istinaden; Şirket Yönetim Kurulu’nun taşınmaz kazançlarının en az %50’sini nakit temettü olarak dağıtma kararı doğrultusunda, finansal tablolardaki ertelenmiş vergi yükümlülükleri ve stok değerlemeleri %10 vergi oranı üzerinden hesaplanmıştır. Bu varsayım çerçevesinde, net aktif değer (NAD) hesaplamasında dikkate alınan ertelenmiş vergi yükümlülüğü tutarı 765.461.645 TL’den 356.599.730 TL’ye revize edilerek indirim kalemi olarak dikkate alınmıştır.

NAD hesaplamasında yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklar için;

- Fiyat tespit raporunda Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırladığı 30.09.2025 tarihli değerleme raporu değerleri,

- 30.06.2026 tarihli NAD değerinde ise yine Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2025 tarihli değerleme raporlarındaki gerçeğe uygun değerlerin 30.06.2026'ya göre endekslenmiş tutarları ve İV Kandilli Projesi için ayrıca inşaat fiziki tamamlama oranı revize edilmek suretiyle hesaplanmış olup söz konusu değerleri ve değişim oranlarını gayrimenkul bazlı gösterir tablo aşağıda yer almaktadır:

Gayrimenkul	Fiyat Tespit Raporunda Kullanılan 30.09.2025 Ekspertiz Değeri (TL)	Portföy Oranı	Gayrimenkul	30.06.2026 NAD Değeri (TL)	Portföy Oranı	30.09.2025 & 30.06.2026 Artış Oran
Stoklar	2.001.600.000	39,9%	Stoklar	2.656.878.402	42,0%	32,7%
İV Kandilli Projesi	2.001.600.000	39,9%	İV Kandilli Projesi	2.656.878.402	42,0%	32,7%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.012.470.000	60,1%	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.671.473.614	58,0%	21,9%
Küçükçekmece Arsası	203.820.000	4,1%	Küçükçekmece Arsası	250.707.785	4,0%	23,0%
Hotel Saint Sophia	402.950.000	8,0%	Hotel Saint Sophia	501.415.570	7,9%	24,4%
Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel	961.000.000	19,2%	Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel	1.166.986.449	18,4%	21,4%
Orient Bank Hotel (Germany Han)	633.350.000	12,6%	Orient Bank Hotel (Germany Han)	768.197.387	12,1%	21,3%
Orient Occident Hotel (Basiret Han)	811.350.000	16,2%	Orient Occident Hotel (Basiret Han)	984.166.423	15,6%	21,3%
Toplam	5.014.070.000	100%	Toplam	6.328.352.015	100%	26,2%

NAD değeri esas olarak Şirket'in aktif kalemleri ile kısa ve uzun vadeli yükümlülük kalemlerindeki değişimlerden etkilenmektedir. NAD hesaplamasında yer alan Şirket aktifindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerindeki değişim üst tabloda gayrimenkul bazlı paylaşılmıştır. 30.09.2025 ve 30.06.2026 karşılaştırıldığında NAD değerini etkileyen diğer bilanço kalemlerinin açıklanması amacı ile; karşılaştırmalı bilanço ve bilançodaki önemli değişimlere ilişkin açıklamalar ise aşağıda paylaşılmıştır:

30.09.2025 ve 30.06.2026 Karşılaştırmalı Bilanço

TL	*Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmiş	Fark	Fark %
	30.09.2025	30.06.2026		
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	203.537.455	746.331.505	542.794.050	266,68%
Nakit ve Nakit Benzerleri	131.951.143	599.014.365	467.063.222	353,97%
Ticari Alacaklar	17.146.011	26.274.534	9.128.523	53,24%
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>17.146.011</i>	<i>25.437.734</i>	<i>8.291.723</i>	<i>48,36%</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>0</i>	<i>836.800</i>	<i>836.800</i>	<i>-</i>
Diğer Alacaklar	47.653	232.831	185.178	388,60%
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>47.653</i>	<i>232.831</i>	<i>185.178</i>	<i>388,60%</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	27.107.438	66.716.482	39.609.044	146,12%
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	<i>27.107.438</i>	<i>66.716.482</i>	<i>39.609.044</i>	<i>146,12%</i>
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar		90.315	90.315	-
Diğer Dönen Varlıklar	27.285.210	54.002.978	26.717.768	97,92%
Duran Varlıklar	3.962.794.376	5.250.840.747	1.288.046.371	32,50%
Diğer Alacaklar	178.371	316.426	138.055	77,40%
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>178.371</i>	<i>316.426</i>	<i>138.055</i>	<i>77,40%</i>
Stoklar	736.417.796	1.110.451.545	374.033.749	50,79%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.012.470.000	3.671.473.614	659.003.614	21,88%
Maddi Duran Varlıklar	2.411.249	2.719.027	307.778	12,76%
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		628.239	628.239	
Peşin Ödenmiş Giderler	211.316.960	465.251.896	253.934.936	120,17%
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	<i>211.316.960</i>	<i>465.251.896</i>	<i>253.934.936</i>	<i>120,17%</i>
TOPLAM VARLIKLAR	4.166.331.831	5.997.172.252	1.830.840.421	43,94%
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	42.598.810	76.583.445	33.984.635	79,78%
Kısa Vadeli Borçlanmalar	2.729.791	2.443.143	-286.648	-10,50%
Ticari Borçlar	34.602.019	45.398.281	10.796.262	31,20%
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>34.602.019</i>	<i>45.322.940</i>	<i>10.720.921</i>	<i>30,98%</i>
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>75.341</i>	<i>75.341</i>	<i>-</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.295.355	2.882.425	1.587.070	122,52%
Diğer Borçlar	968.640	366.130	-602.510	-62,20%
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>725.764</i>	<i>349.113</i>	<i>-376.651</i>	<i>-51,90%</i>
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>242.876</i>	<i>17.017</i>	<i>-225.859</i>	<i>-92,99%</i>

Ertelenmiş Gelirler	2.511.504	24.857.381	22.345.877	889,74 %
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		2.200.309	2.200.309	-
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	2.511.504	22.657.072	20.145.568	802,13%
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	491.501		-491.501	-100,00%
Kısa Vadeli Karşılıklar		636.085	636.085	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		636.085	636.085	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.086.414.844	1.411.646.650	325.231.806	29,94 %
Ertelenmiş Gelirler	488.418.615	645.316.807	156.898.192	32,12 %
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	176.158.502	257.242.884	81.084.382	46,03%
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	312.260.113	388.073.923	75.813.810	24,28%
Uzun Vadeli Karşılıklar		868.198	868.198	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		868.198	868.198	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	597.996.229	765.461.645	167.465.416	28,00%
ÖZKAYNAKLAR	3.037.318.177	4.508.942.157	1.471.623.980	48,45 %
Ödenmiş Sermaye	874.600.000	1.083.000.000	208.400.000	23,83%
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	936.343.621	1.369.757.097	433.413.476	46,29%
Paylara İlişkin Primler / İskontolar (-)	0	543.066.452	543.066.452	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.298.028		
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	1.323.632.778	1.461.712.744	138.079.966	10,43%
Net Dönem Karı / Zararı	-97.258.222	47.107.836	144.366.058	148,44%
TOPLAM KAYNAKLAR	4.166.331.831	5.997.172.252	1.830.840.421	43,94 %

*Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

30.09.2025 ile karşılaştırıldığında 30.06.2026 tarihli Net Aktif Değer hesaplamasında kullanılan bilanço kalemlerinde öne çıkan önemli değişimler aşağıdaki gibidir:

Aktifler:

Şirket'in aktifinde yer alan kalemlerde; 30.09.2025 ile karşılaştırıldığında 30.06.2026 itibarıyla "Nakit ve Nakit Benzerleri", "Peşin Ödenmiş Giderler", "Diğer Dönen Varlıklar", "Stoklar" ve "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" deki nominal artışlar dikkat çekmektedir:

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in 30.09.2025 tarihinde 131.951.143 TL olan nakit ve nakit benzerleri 30.06.2026 tarihinde 599.014.365 TL olarak gerçekleşmiştir. Nakit ve nakit benzerlerindeki artışta ağırlıklı olarak Şirketin sermaye artırımı yoluyla halka arzından elde edilen nakit girişi ve Kandilli projesindeki satılan bağımsız bölümlere ilişkin müşterilerden alınan avans tutarlarından kaynaklanmaktadır.

Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in 30.09.2025 tarihinde 27.107.438 TL olan kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri 30.06.2026 tarihinde 66.716.482 TL olarak gerçekleşmiş, söz konusu %146 oranındaki artış büyük ölçüde Şirket'in Kandilli Projesine ilişkin verilen avanslardaki artıştan kaynaklanmaktadır.

Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerinin tamamı Kandilli Projesi kapsamında Fırat Yıldırım Haseka A.Ş.'ye verilen avanslardan oluşmakta olup %120 oranındaki artış projenin tamamlanmasına yönelik yapılan inşaat imalat harcamalarından kaynaklanmaktadır.

Diğer Dönen Varlıklar

Şirket'in 30.09.2025 tarihinde 27.285.210 TL olan diğer dönen varlıkları 30.06.2026 tarihinde 54.002.978 TL olarak gerçekleşmiş, söz konusu %97,92 oranındaki artış Şirket'in Kandilli Projesine ilişkin yapılan inşaat imalat harcamalarına ait Devreden KDV alacaklarındaki artıştan kaynaklanmaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerindeki %21,9 oranındaki artışın nedeni 30 Haziran 2026 dönemine ait Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin, 31 Aralık 2025 dönemi için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırlamış olduğu değerleme raporundaki tutarların endekslenerek belirlenmesinden kaynaklanmaktadır.

Gayrimenkul	Fiyat Tespit Raporunda Kullanılan **30.09.2025 Ekspertiz Değeri (TL)	Portföy Oranı	Gayrimenkul	* 30.06.2026 Değeri (TL)	Portföy Oranı	30.09.2025 & 30.06.2026 Artış Oran
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.012.470.000	60,1%	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.671.473.614	58,0%	21,9%
Küçükçekmece Arsası	203.820.000	4,1%	Küçükçekmece Arsası	250.707.785	4,0%	23,0%
Hotel Saint Sophia	402.950.000	8,0%	Hotel Saint Sophia	501.415.570	7,9%	24,4%
Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel	961.000.000	19,2%	Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel	1.166.986.449	18,4%	21,4%
Orient Bank Hotel (Germany Han)	633.350.000	12,6%	Orient Bank Hotel (Germany Han)	768.197.387	12,1%	21,3%
Orient Occident Hotel (Basiret Han)	811.350.000	16,2%	Orient Occident Hotel (Basiret Han)	984.166.423	15,6%	21,3%

* Şirket'in 30 Haziran 2026 dönemine ait Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2025 dönemi için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırlamış olduğu değerleme raporundaki tutarlar endekslenerek belirlenmiştir.

** Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 30.09.2025 itibarıyla gayrimenkul değerleme raporlarında tespit edilen değerlerdir.

Stoklar

Şirket'in stoklarında sadece İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Kandilli Mahallesi, 937 Ada 24,25,26 ve 27 parsellerde geliştirilen İV Kandilli Projesi yer almaktadır. Stoklardaki % 50,79 oranındaki artışın tamamı bahse konu geliştirilen projeye ilişkin yapılan inşaat imalat harcamalarıdır. Proje bünyesinde 4 adet blokta konumlu toplam 96 adet dairenin 79 adedi Şirket'e ait olacaktır. Diğer taraftan NAD hesaplamasında İV Kandilli Projesi'nin gereçe uygun değeri dikkate alınmaktadır.

Kaynaklar

Şirket'in kaynaklarında yer alan kalemlerde; 30.09.2025 ile karşılaştırıldığında 30.06.2026 itibari ile "Ertelenmiş Gelirler", "Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü" ve "Özkaynak" 'lardaki artışlar dikkat çekmektedir:

Ertelenmiş Gelirler

Şirket'in Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri peşin düzenlenen kira bedellerinden oluşmakta olup ilişkili taraflardan ertelenmiş gelirlerde 20,1 milyon TL artış gerçekleşmiştir; bu tutar Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.'ye (Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel) düzenlenen peşin kira faturasından oluşmaktadır.

30.09.2025 ile karşılaştırıldığında, Şirket'in 30.06.2026 tarihi itibarıyla Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri ise 156,8 milyon TL artmıştır. Uzun vadeli ertelenmiş gelirler Kandilli'de gerçekleştirilen İV Kandilli projesinin ön satışlara ilişkin konutlar için 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 30.06.2026 tarihi itibarıyla 765.461.645 TL'dir. Ertelenmiş vergi yükümlülüğünde cari dönemde %28 oranında artış göstermiş olup söz konusu artış büyük oranda yatırım amaçlı gayrimenkullerin enflasyon düzeltilmesi kapsamında 31.12.2025 tarihi Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırlamış olduğu değerlendirme raporundaki tutarların baz alınarak endekslenmesinden kaynaklanmaktadır.

Öte yandan, hâlihazırda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla birlikte 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurtiçi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması durumunda yurt içi asgari kurumlar vergisi olan %10 oranından faydalanacağı belirtilmiştir. Şirket, 30.12.2024 tarihli ve 2024/20 sayılı yönetim kurulu kararı ile anılan kazançların %50 ve üzeri oranda nakit temettü dağıtımı planlayarak, asgari vergi oranından faydalanmayı amaçlamaktadır. Bu kapsamda, Şirket'in NAD hesabında yer alan ertelenmiş vergi yükümlülükleri %10 olarak hesaplamaya dâhil edilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ertelenmiş vergi yükümlülüğü olarak yer almayan Kandilli Projesi'nin gerçeğe uygun değeri ile defter değeri arasından da %10 oranında vergi yükümlülüğü hesaplanmış olup, net aktif değer hesaplamasında indirim kalemi olarak dikkate alınmıştır. Söz konusu varsayım çerçevesinde, net aktif değer hesaplamasında, finansal tablolarda yer alan toplam kaynaklardan 765.461.645 TL tutarındaki ertelenmiş vergi yükümlülüğü çıkarılarak yerine 356.599.730 TL eklenmiştir.

Özkaynaklar

Şirket'in 30.09.2025 tarihli Özkaynakları 3.037.318.177 TL iken 30.06.2026 tarihi itibarıyla 4.508.942.157 TL olarak gerçekleşmiştir. Artışın 543.066.452 TL'si Şirket'in sermaye artırımını yoluyla halka arz giderleri düşüldükten sonra net nakit girişinden, 208.400.000 TL'si sermaye artırımını suretiyle yapılan halka arz tutarından oluşmaktadır. Ayrıca Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farklarından artış ise %46 oranında gerçekleşirken, Net Dönem Karı / Zararı kalemindeki artış oranı ise %148'dir.

3. Pazar Yaklaşımı (Borsada Kılavuz Emsaller Yöntemi)

Şirket için en anlamlı karşılaştırılabilir çarpan değerinin, Borsa'da işlem gören GYO'ların piyasa değerlerinin ve net aktif değerlerinin karşılaştırılması ile hesaplanan PD/NAD çarpanı olduğu değerlendirilmiş ve değerleme çalışmasına dahil edilmiştir. Fiyat tespit raporunda net aktif değer yöntemine ilave ikinci yöntem olarak Pazar Yaklaşımı (Borsa Fiyat tespit raporunda net aktif değer yöntemine ilave ikinci yöntem olarak Pazar Yaklaşımı (Borsa Kılavuz Emsaller Yöntemi) kullanılmış ve buna göre benzer gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Piyasa Değeri / Net Aktif Değer (PD/NAD) çarpanları analiz edilmiştir. Bu yöntem de yine net aktif değere dayanmakta olup Savur GYO'nun 30.06.2026 tarihi itibarıyla gerçekleşen net aktif değerinin fiyat tespit raporunda hesaplanan net aktif değeri ile kıyaslaması yukarıda yer almaktadır.

Sonuç:

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporlarına göre fiyat tespit raporu ile karşılaştırıldığında 30.06.2026 tarihi itibarıyla Savur GYO gayrimenkul portföy değeri 1.314.282.015 TL artarak 6.328.352.015 TL'ye ulaşmıştır.

Fiyat tespit raporu ile karşılaştırıldığında Şirket'in net aktif değeri 30.06.2026 tarihi itibarıyla 1.889.584.616 TL artarak 6.464.230.929 TL'ye ulaşmıştır.

Bilgilerinize sunarız.

Funda BİLGİN
Denetim Komitesi Üyesi

Yahya ERDAN
Denetim Komitesi Başkanı