



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

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

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

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

Şirket otelin %50'sine sahip olup, kira geliri elde etmektedir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 07.10.2025 tarih ve 2025/413 sayılı değerleme raporunda söz konusu gayrimenkuldeki Savur GYO payına düşen değer KDV hariç 811.350.000 TL olarak takdir edilmiştir. Söz konusu raporda 2025 yılının son 3 ayı için kira gelirlerinin Savur GYO payına düşen kısmının 6.186.106 TL olacağı varsayılmıştır. Savur GYO söz konusu gayrimenkulden Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında 6.247.153,91 TL; Ekim, Kasım ve Aralık aylarında ise 6.105.993,63 TL kira geliri elde etmiştir.

(Handwritten signature)
SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşir Efendi Caddesi No: 15/4
Sirkeci - Fatih - İSTANBUL
Hocapasa V. 0753 125 5571
Merkezi No: 0212 285 72 00 00 01





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

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

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

Şirket, otelin tamamına sahip olup, otelin işletilmesinden kaynaklı olarak düzenli kira geliri elde etmektedir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 07.10.2025 tarih ve 2025/415 sayılı değerleme raporunda söz konusu gayrimenkulün değeri KDV hariç 961.000.000 TL olarak takdir edilmiştir. Söz konusu raporda 2025 yılının son üç ayı için kira gelirlerinin 8.084.698 TL olacağı varsayılmıştır. Savur GYO söz konusu gayrimenkulden Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında 6.384.727,01 TL; Ekim, Kasım ve Aralık aylarında ise 5.761.010,23 TL kira geliri elde etmiştir.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asım Öndi Caddesi No: 15/4
Sirtacı - Fatih - İSTANBUL
Hocapasa V.K. 33 125 5571
Ticaret Sicil No: 2992129527100005





5- Küçükçekmece Arsası (İstanbul / Küçükçekmece / Safra Mah. / 0 Ada / 11359 Parsel):

İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Safra mahallesi, 0 ada 11359 parselde yer alan arsa, Basın Ekspres yoluna (D-100 ile TEM Otoyolu bağlantısı) çok yakın konumda ve Mall Of İstanbul AVM'ye yaklaşık 7 km olup toplam 5.773 m²'dir. Savur Gayrimenkul arsa'nın %50'sine sahiptir. İmar Planına göre "Ticaret ve Hizmet" alanı lejantına sahiptir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 07.10.2025 tarih ve 2025/417 sayılı değerleme raporunda söz konusu gayrimenkuldeki Savur GYO payına düşen değer KDV hariç 203.820.000 TL olarak takdir edilmiştir.

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

İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Kandilli mahallesi, 937 ada 24, 25, 26 ve 27 parsellerde yer alan arsa 5.115 m²'dir. İmar planında "Yerleşik Konut Alan" lejantına sahiptir. Şirket arsanın %74,83'üne sahiptir.

Şirket ile arsanın kalanına sahip olan Fazullah Paşa Vakfı arasında 31.10.2023 tarihli Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi; 06.11.2023 tarihinde ise Şirket ile Fırat Yıldırım Haseka A.Ş. Ortak Girişimi arasında inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Proje bünyesinde 4 adet blokta konumlu toplam 96 adet daire inşaatı planlanmakta olup dairelerin 17 adedi Fazullah Paşa Vakfı'nın; 79 adedi Şirket'in olacaktır.

Mevcut durum itibarıyla Kandilli Projesine başlanmış olup, inşaat seviyesi %45 oranındadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 07.10.2025 tarih ve 2025/416 sayılı değerleme raporunda söz konusu projede Savur GYO payına düşen hakların değeri KDV hariç 2.001.600.000 TL olarak takdir edilmiştir.

SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Merkezi Cad. No: 15/4
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27531255571
MERSİ No: 0803001230007104493



6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi

İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımların niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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

*30.09.2025 itibarıyla tamamlanma dereceleri verilmiştir.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında İhraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi

Yoktur.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi

Bir sermaye piyasası kurumu olan GYO'lar kurumlar vergisi mükellefidir ve kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. KVK'nın 5/1 d-4 maddesi hükmü uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları (esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç) kurumlar vergisinden müstesnadır.

KVK'nın 15/3. maddesi hükmü uyarınca GYO'ların kazançlarından, dağıtılın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Ancak Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde 3. fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 1/10-ç hükmü uyarınca GYO'lara uygulanacak vergi kesintisi oranı %0 olarak belirlenmiştir.

Diğer taraftan 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 yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulamaya başlanmıştır. Buna göre, 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. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre



içerisinde belirtilen orana kadar karın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tabakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

Damga Vergisi Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca, GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden müstesnadır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde İhraççı faaliyetleri hakkında bilgi

Şirket, Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" maddesi uyarınca; Şirket gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık bir anonim ortaklıktır.

Şirket, 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 Ramada Otel, Orientbank Otel, Orient Occident Otel ve Saint Sophia Otel'nden kira geliri elde etmiştir. Ek olarak, 09.10.2024'te akdedilen kira sözleşmesi ile Küçükçekmece arsasının Şirket payına düşen 100 m²'lik kısmı da kiralanmış ve söz konusu kira geliri de sözleşme akabinde hasılat olarak kaydedilmeye başlanmıştır. 2025 ilk dokuz ayda Küçükçekmece arsasının kiralanmasından elde edilen gelir toplam hasılatın %0,4'ünü oluşturmuştur.

Kiralayan ile gerçekleştirilen sözleşme ile; Saint Sophia Otel'nin kira bedeli otelin işletilmesi sonucu elde edilen net gelirin %93'ü ile otelin işletilmesi sonucu elde edilen brüt gelirin %30'undan yüksek olanı olarak belirlenmiştir.

Kiralayanlar ile gerçekleştirilen sözleşmeler ile, Ramada Otel, Orientbank Otel ve Orient Occident Otelinin kira bedelleri ise otelin işletilmesi sonucu elde edilen net gelirin %94'ü ile otelin işletilmesi sonucu elde edilen brüt gelirin %30'undan yüksek olanı olarak belirlenmiştir.

31.12.2023, 31.12.2024, 01.01.2024 - 30.09.2024 ve 01.01.2025 - 30.09.2025 itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in hasılatının ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir:

	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
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)	18.223.506	78.067.889	55.311.962	61.327.398

SAVUNU
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asıl Sermaye Cezası No: 15/4
Şirket - FAKA İSTANBUL
Hesap No: 753 125 5571
Mersis No: 0753125557100001



7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracçının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi

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.

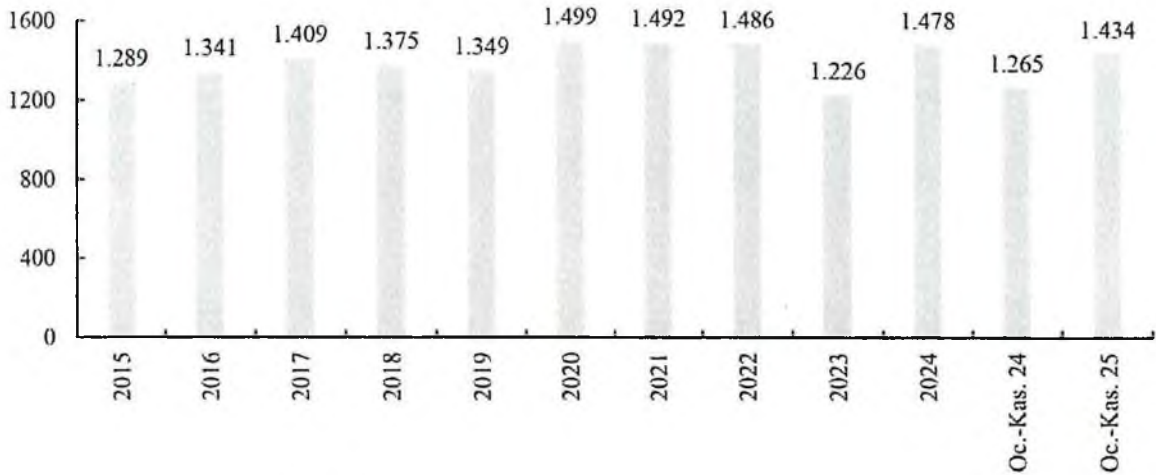
Gayrimenkul Sektörü

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.

Türkiye Toplam Konut Satış Adedi (Bin)



Kaynak: <http://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satış-İstatistikleri-Kaynak-2025-54149>

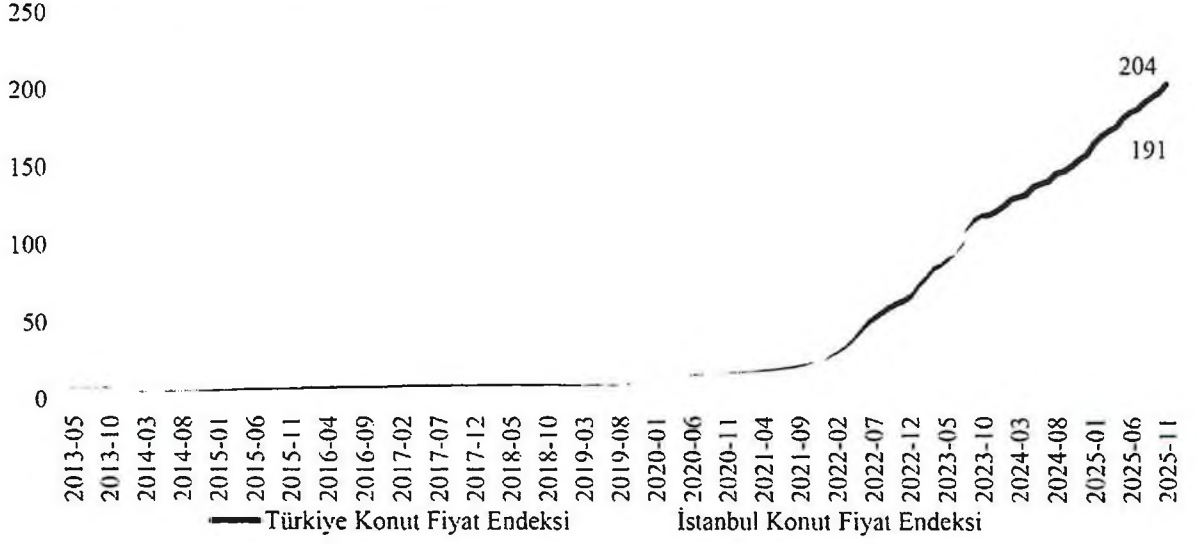
Konut Fiyatları

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

83
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşıkpaşazade Caddesi No: 15/4
Sıracık - Fatih - İSTANBUL
Hesap No: 0750126597189102



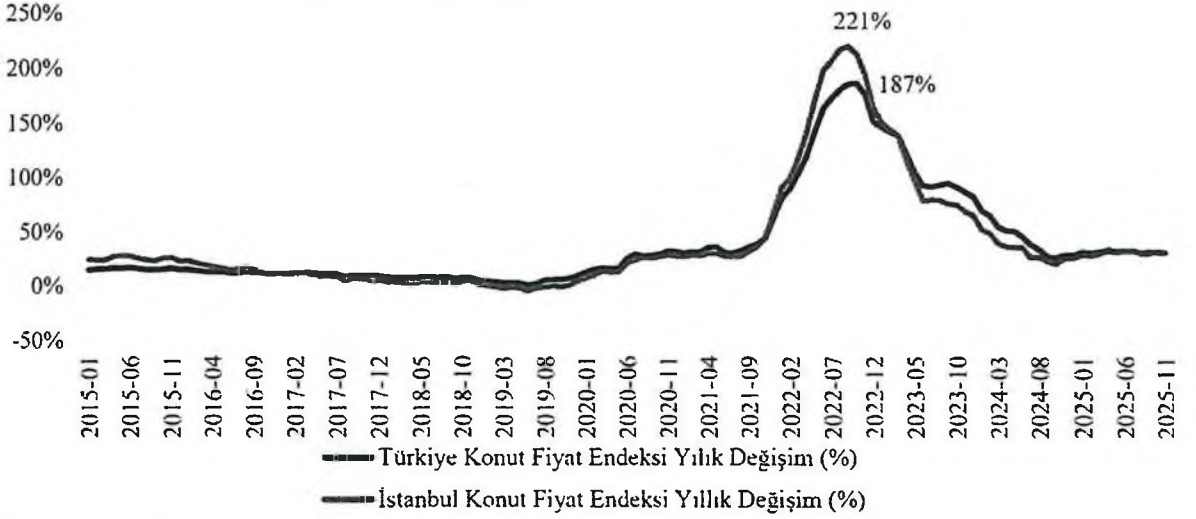
Konut Fiyat Endeksi (2023=100)



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

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

Konut Fiyat Endeksi Yıllık % Değişim (2023=100)



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

Ticari Gayrimenkul Fiyatları

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

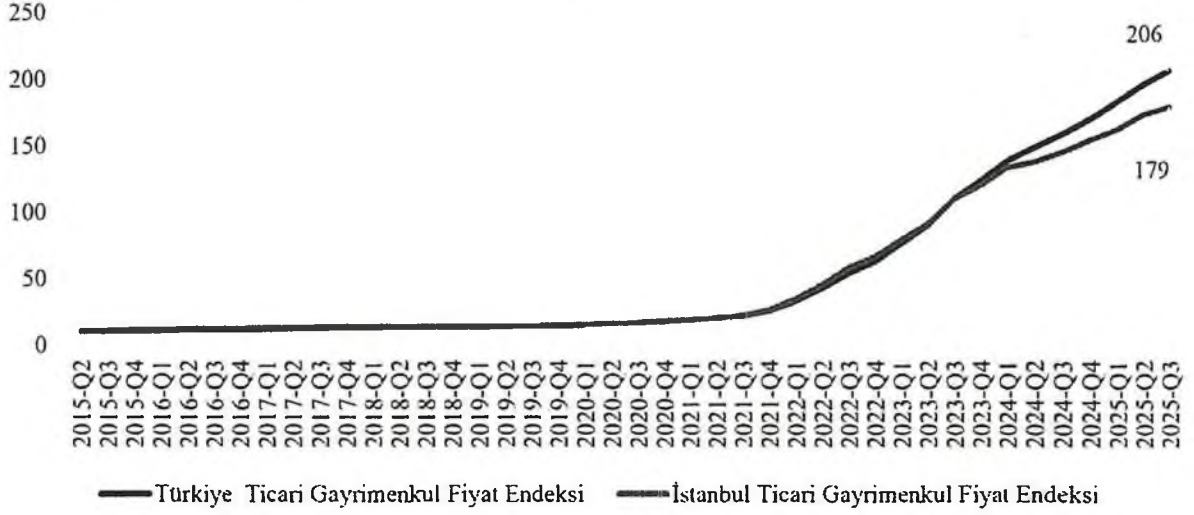
(Handwritten signature)

SAYUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşirpaşın Caddesi No: 15/4
Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Harita No: 753 125 5571
Mersis No: 0753015557100001

84



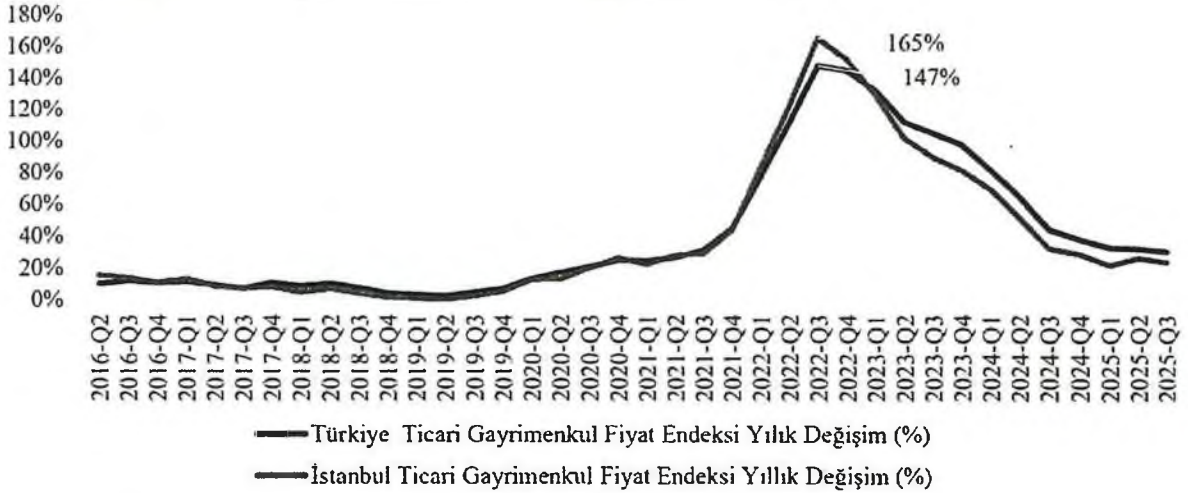
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (2023=100)



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

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

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



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

Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

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

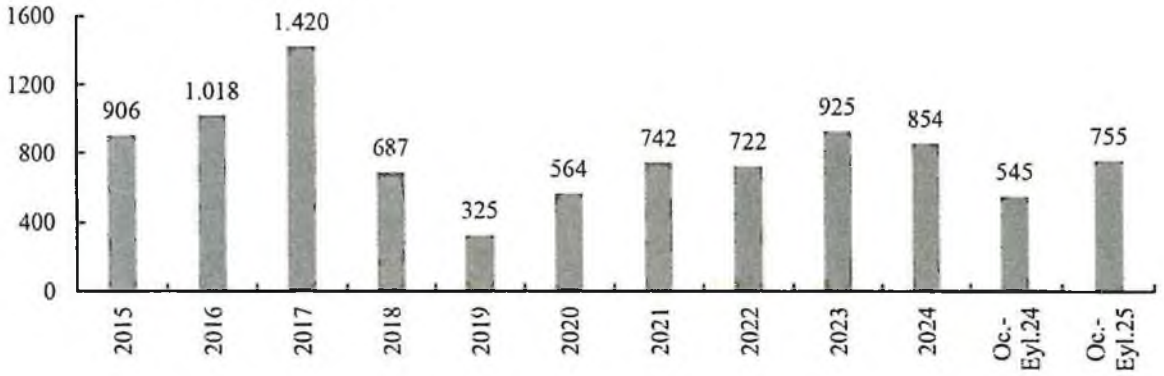
[Handwritten signature]

SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asiret Sok. Caddesi No: 15/4
Sıhhiye Mah. - İSTANBUL
Hoccazade V.D. 755 725 5571
Ticaret Sicil No: 275303001

85



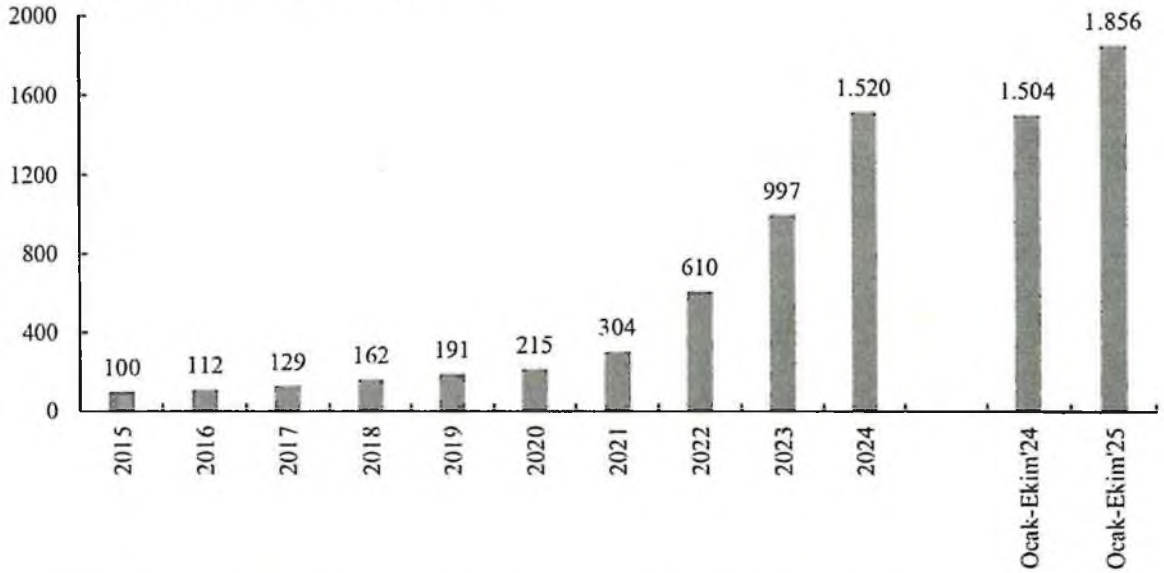
Yapı (İnşaat) Ruhsat Adedi (Bin)



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

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

Bina İnşaat Maliyet Endeksi (2015=100)



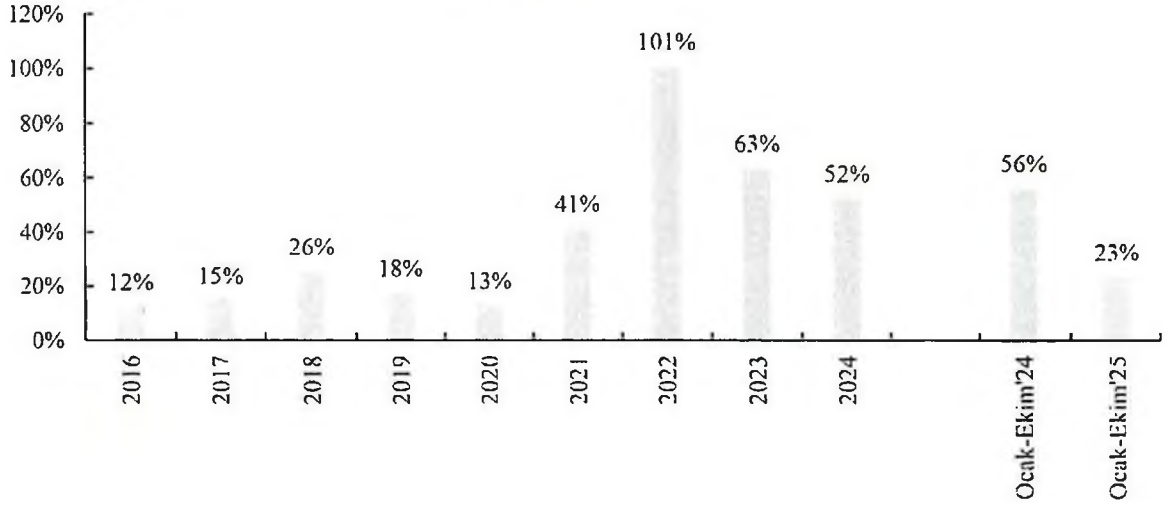
Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliviet-Endeksi-Ekim-2025-53890>

(Handwritten signature)

SAYUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asiye Hanım Caddesi No: 15/4
Sirkent - Fatih - İSTANBUL
Hesap No: 125 125 5571
Mersis No: 0772009957400001



Bina İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık % Değişim



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

* Yıllık ortalama endeks değerinin yıldan yıla değişimidir

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

Turizm ve Otel Sektörü

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

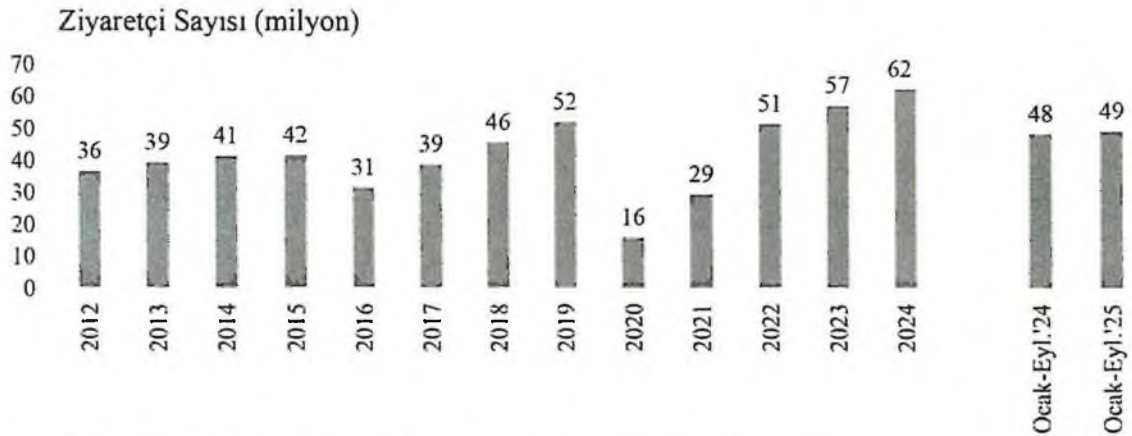
Genel itibarıyla Türkiye turizm açısından cazip bir ülke olup, TÜİK verilerine göre Covid-19 salgının yoğunlukla süregeldiği 2020 ve 2021 yılları akabinde turizm sektörü hızla toparlanmış ve 2023 yılında 56 milyar dolar turizm geliri kaydedilmiş; 2024 yılında ise yıldan yıla %8 artış ile 61 milyar dolar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

(Handwritten signature)
SAVUN
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşırı İndi Caddesi No: 15/4
Sıracı - Fatih - İSTANBUL
Hesap No: 798 425 6671
Mersis No: 0753125557100001



Year	Number of Employees
2012	36
2013	40
2014	41
2015	38
2016	27
2017	31
2018	36
2019	43
2020	15
2021	31
2022	50
2023	56
2024	61
Ocak-Eyl '24	47,3
Ocak-Eyl '25	50.0

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

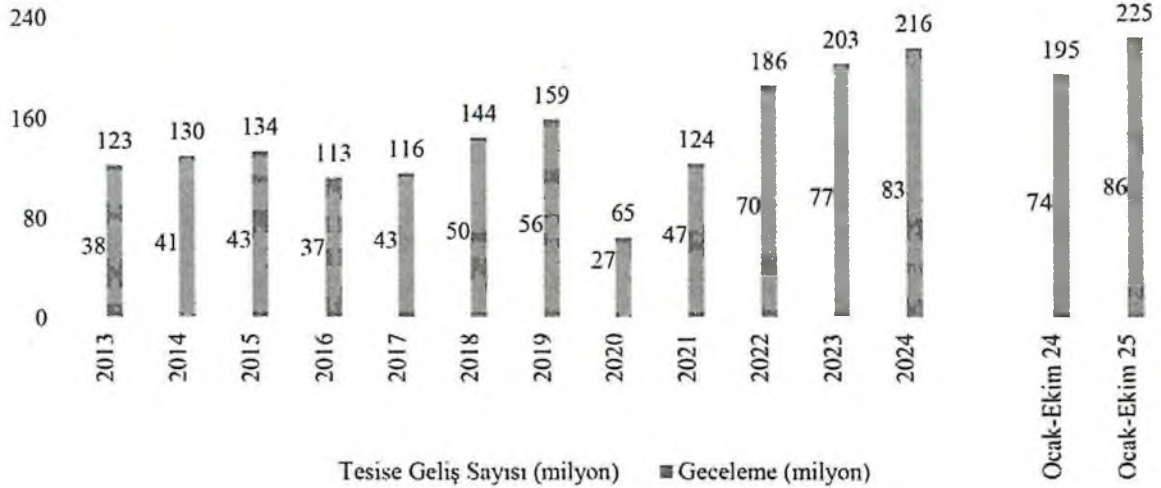


Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerine geliş ve geceleme sayıları incelendiğinde 2024 yılında 2013 yılından bu yana en yüksek değerlere ulaşılmıştır. 2024 yılı tesislere geliş sayısı 83 milyon, geceleme sayısı ise 216 milyondur. 2025 yılı ilk on ayda ise tesislere geliş sayısı 86 milyon, geceleme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

SAYUR
GAYKIMANCI YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asiye Çelebi Caddesi No: 19/4
Sıkkaya - Fatih - İSTANBUL
Hocapasa V.D. 753 125 5571
Merkezi Tel: 0212 220 6710 0000



Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş Sayısı ve Geceleme



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

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

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

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

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

* Turizm İşletme Belgeli Tesislerin verisidir.

** Kadıköy'den daha az ziyaretçiye sahip ilçelerin toplamıdır

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

(Handwritten signature)

SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşıkpaşazade Caddesi No: 15/4
Şişli - Fatih - İSTANBUL
Hicri No: 153 125 5571
Mersis No: 34010000000000000000



Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

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

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

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

- Halihazırda 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 yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılı itibarıyla 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. Taşınmaz alım satım kazançları bakımından kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançların anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre içerisinde belirtilen orana kadar karın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

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

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

Payları Borsa'da işlem gören GYO sayısı İzahname tarihi itibarıyla 50'dir. 2025 3. çeyrek sonu itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 744,8 milyar TL'dir.

Borsa'da işlem gören GYO'ların 2025 3. çeyrek tarihi itibarıyla toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.


SAVUN
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A.Ş. Genel Cid. No: 15/4
Saklı - Etiler - İSTANBUL
Hesap No: 763 125 5571
Mersis No: 0753125557100003



		Portföy Dağılımı %					Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (milyon TL)	Piyasa Değeri (milyon TL)
	Ortaklığın Unvanı	Çıkarılmış Sermaye (milyon TL)	Gayrimenkul Yatırımları	İştirakler	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Diğer		
1	ADRA GYO	294	55.89	25.48	11.96	6,67	7.333	14.538
2	AHES GYO	195	59.95	21.79	13.27	4,99	8.451	8.171
3	AKFEN GYO	3.900	75.81	19.03	3,38	1,78	32.393	10.374
4	AKİŞ GAYRİMENKUL Y.O.	2.415	93.87	0,79	3,74	1,60	48.718	18.909
5	AKMERKEZ GYO	37	93.41	0,00	5,18	1,41	10.754	8.869
6	ALARKO GYO	290	91.99	3,23	0,75	4,03	24.341	5.993
7	ASCE GYO	659	92.15	0,00	4,82	3,03	22.931	8.547
8	ATA GYO	48	93.73	0,00	5,35	0,92	808	687
9	ATAKULE GYO	263	96.01	0,26	2,44	1,29	6.309	2.015
10	AVRASYA GYO	112	75.78	15,93	8,01	0,28	1.977	1.446
11	AVRUPAKENT GYO	400	95.25	0,00	1,09	3,66	49.706	24.260
12	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO	700	51.70	0,00	5,85	42,45	27.132	26.824
13	BATI EGE GYO	815	90.17	0,00	0,51	9,32	5.118	4.751
14	DENİZ GYO	400	69.45	0,00	29,71	0,84	6.491	2.904
15	DOĞUŞ GYO	332	99.10	0,00	0,15	0,75	18.758	10.810
16	EGEYAPI AVRUPA GYO	200	81.48	0,00	3,55	14,97	8.143	5.324
17	EMLAK KONUT GYO	3.800	75.75	1,87	1,97	20,41	276.004	75.506
18	EYG GYO	700	88,93	4,85	0,08	6,14	3.283	3.080
19	FUZUL GYO	1.250	80.66	1,33	0,07	17,94	12.882	18.288
20	HALK GYO	3.840	92.48	0,64	0,46	6,42	64.125	14.054
21	İDEALİST GYO	150	58,92	0,00	0,03	41,05	645	551
22	İŞ GYO	959	96,49	0,09	1,71	1,71	55.920	18.187
23	KIZILBÜK GYO	1.200	83,93	1,92	0,01	14,14	31.469	18.552
24	KİLER GYO	1.395	84,65	6,29	0,77	8,29	31.779	8.579
25	KORAY GYO	1.000	92,88	0,05	0,01	7,06	8.526	3.860
26	KÖRFEZ GYO	990	63,61	0,00	33,44	2,95	2.536	3.218
27	KUZU GYO	200	99,55	0,00	0,01	0,43	16.462	4.616
28	MARTI GYO	1.091	97,86	0,00	0,00	2,14	15.155	3.633
29	MHR GYO	1.241	76,43	0,00	18,40	5,17	8.959	5.198
30	MİSTRAL GYO	470	95,91	0,00	1,73	2,36	6.287	2.781
31	NUROL GYO	335	82,22	0,00	3,14	14,64	6.833	3.467
32	ÖZAK GYO	1.456	83,54	0,85	8,97	6,64	73.008	18.123
33	ÖZDERİCİ GYO	650	89,34	8,25	1,65	0,75	6.079	1.913
34	PANORA GYO	87	97,95	0,01	1,50	0,54	14.937	7.369
35	PASİFİK GYO	5.324	70,17	0,00	0,11	20,71	65.906	7.302

91.

SAVUN
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asıl Sermaye Ortaklığı No: 15/4
Şirket - Etiler - İSTANBUL
Hocapasa Mh. 783 125 5571
Mersis No: 33125537100001



36	PEKER GYO	5.000	40,13	9,81	8,27	41,79	9.982	44.750
37	REYSAŞ GYO	2.000	90,58	0,40	4,02	5,00	79.164	39.900
38	SERVET GYO	3.250	81,79	13,19	0,01	5,01	22.985	10.498
39	SİMPAŞ GYO	4.000	78,89	16,18	0,01	4,92	58.816	18.320
40	SUR TATİL EVLERİ GYO	168	77,83	0,00	1,26	20,91	12.621	7.581
41	ŞEKER GYO	814	95,07	2,04	2,35	0,54	8.050	3.669
42	TORUNLAR GYO	1.000	78,10	2,40	18,27	1,23	149.081	74.750
43	TREND GYO	69	70,02	0,00	26,43	3,55	378	1.394
44	TSKB GYO	650	95,83	0,67	0,63	2,87	6.593	5.077
45	VAKIF GYO	3.450	87,57	0,00	9,62	2,81	28.857	8.418
46	VERA KONSEPT GYO	820	66,00	0,00	0,75	33,25	8.057	2.673
47	YENİ GİMAT GYO	242	80,99	0,41	15,23	3,37	23.679	33.046
48	YEŞİL GYO	1.316	63,44	34,09	0,00	2,47	23.272	2.711
49	ZİRAAT GYO	4.694	96,79	1,23	0,32	1,66	81.035	108.141

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni (<https://spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bultenleri/2025-vili-istatistik-bultenleri>)

İhracının sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları

Şirket, İstanbul'da faaliyet göstermekte olup, Şirket'in portföyünde yer alan Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli ve Orient Occident Otelleri İstanbul'un turistik açıdan yoğun bölgesinde yer almaktadır. Söz konusu oteller; Topkapı Sarayı, Ayasofya, Sultanahmet Cami, Mısır Çarşısı, Kapalı Çarşı, Sultanahmet ve Eminönü Meydanlarının bulunduğu bölgede merkezi konumdadır.

Ramada Grand Bazaar İstanbul Otel'i de yine bölge içerisinde yer almakta ve otelden turistik bölgelere kolay erişim sağlanabilmektedir. Otelin bulunduğu bölge aynı zamanda ticari açıdan canlıdır.

Otellerin yanı sıra Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan İstanbul Küçükçekmece Arsası ve İstanbul Üsküdar ilçelerindeki üzerinde Kandilli Projesi geliştirilen arsa olmak üzere iki adet arsa da kendi bölgelerinde merkezi konumdadır. İstanbul Küçükçekmece Arsası ticari faaliyetlerin öne çıktığı bir lokasyonda iken; İstanbul Üsküdar Kandilli Projesi ise üst gelir gruplarına hitap eden mesken ve binaların yoğun olduğu bir bölge yer almaktadır.

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

Şirket Portföyünde Yer Alan Otellerin Konumu:

(Handwritten signature and stamp)
SAVUN
 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 ASLİ İNDİ CAZASI NO: 15/4
 İL: İSTANBUL
 HESAP NO: 788 125 4471
 KURUM NO: 53125557100001



7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile İhraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi

Şirket'in ticari faaliyetleri kapsamında akdettiği sözleşmeler yoğunluklu olarak Şirket'in portföyünde bulunan projelerine yönelik akdedilen kira sözleşmeleri ile devam eden projelerinin geliştirilmesi ile tamamlanmasına yönelik akdedilen kat karşılığı inşaat, müteahhitlik ve çeşitli alt yüklenicilik sözleşmeleridir. Şirket'in önemli sözleşmelerine ilişkin detaylı bilgilere İzahname'nin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22'nci bölümünde verilmiştir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamalar Şirket yönetiminin görüş ve kanaatlerine dayanmaktadır. Madde 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları ilgili grafik ve tabloların altında belirtilmiş olup ayrıca aşağıda yer almaktadır.

İhraççının 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları;

- TÜİK tarafından hazırlanan www.tuik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu İstatistikleri,

- Konut satış adetleri, yapı ruhsatı adetleri, inşaat maliyet endeksi:
<https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Insaat-ve-Konut-116>
- Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı:
<https://data.tuik.gov.tr/Search/Search?text=Turizm>

- TCMB tarafından hazırlanan www.tcmb.gov.tr adresinden ulaşılabilen TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi İstatistikleri:
(<https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?evds=serieMarket>)

- SPK Aylık İstatistik Bülteni:
(<https://spk.gov.tr/istatistikler/avlik-istatistik-bultenleri/2024-yili-istatistik-bultenleri>)

- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verileri
• Turizm konaklama ve geceleme istatistikleri:
<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201121/isletme-bakanlik-belgeli-tesis-konaklama-istatistikleri.html>

7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi
Yoktur.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve İhraççının grup içindeki yeri

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut ortakları; Şirket paylarının %41,32'sine sahip Mehmet Sami Yıldırım, %41,32'sine sahip Mehmet Ali Yıldırım ve %17,36'sına sahip İzzet Otelcilik'tir.


SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asıl Ortaklar Adresi: No: 15/4
Şirket: Fatih - İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 275212/05597100003
94



Şirket'in pay sahipleri olan; Mehmet Sami Yıldırım, Mehmet Ali Yıldırım ve Savur Otelcilik'in doğrudan pay sahibi olduğu bazı şirketler bulunmaktadır. Bu kişilere ilişkin bilgiler sırası ile aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.			
Şirket Ünvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye (TL)	Sermaye Payı (%)
AYS Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İşletme	8.000.000,00	50,00
D İşletmecilik Otel ve Turizm İnşaat Ticaret A.Ş.	İşletme	300.000,00	50,00
Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul	874.600.000,00	17,36
Mardis Gayrimenkul A.Ş.	Gayrimenkul	946.897,87	100,00

Mehmet Ali Yıldırım			
Şirket Ünvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye (TL)	Sermaye Payı (%)
Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul	874.600.000,00	41,32
Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	İşletme	29.200.000,00	30,00
M. Ali Yıldırım ve Ort. Otel İşletmesi	İşletme	10.000,00	25,00

Mehmet Sami Yıldırım			
Şirket Ünvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye (TL)	Sermaye Payı (%)
Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul	874.600.000,00	41,32
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

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü

İhraççının işbu İzahname tarihi itibarıyla doğrudan veya dolaylı iştirak ettiği yurt içinde veya yurt dışında bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İLE YATIRIM AMAÇLI VE / VEYA STOKLARDA TUTULAN GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında bilgiler hakkında bilgiler

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla İhraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca İhraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara, stoklara ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgi

İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla maddi duran varlıklara ilişkin detay ve bakiye aşağıda paylaşılmış olup sadece demirbaş kalemlerinden oluşmaktadır.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asgari Sicil Sicil No: 15/4
Sicil No: Fatih - İSTANBUL
Hesap V.D. 743 125 9571
954 444 743 125 9571



Maddi Duran Varlıklar (TL)	Maliyet Bedeli	Birikmiş Amortisman	Net Değer
Demirbaşlar	2.800.555	(389.306)	2.411.249

Edinilmesi planlanan maddi duran varlıklar ve finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlık bulunmamaktadır.

Finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlıklar bulunmamaktadır.

Şirket; gayrimenkul portföyünü finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklar olarak sınıflamakta olup, 30.09.2025 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklara dair detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Malik	Gayrimenkul	Ada/Parsel	Cinsi	Edinildiği Yıl	m2	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiralayan Kişi / Kurum	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)	Ramada Otel	927 / 36	Bina	2023	1.862 m2 kullanım alanı	İstanbul / Fatih / Kemal Paşa Mah.	961.000.000	Yatırım amaçlı gayrimenkul	Savur Otelecilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	Kira bedeli otelin işletilmesi sonucu elde edilen net gelirin %94'ü ile otelin işletilmesi sonucu elde edilen brüt gelirin %30'undan yüksek olanı
Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2) Bases İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. (1/2)	Orientbank Oteli	397 / 15	Bina	2023	2.104 m2 kullanım alanı	İstanbul / Fatih / Hobyar	633.350.000	Yatırım amaçlı gayrimenkul	AYS Otelecilik Turizm İnş. Emlak San. Tic. A.Ş.	Kira bedeli otelin işletilmesi sonucu elde edilen net gelirin %94'ü ile otelin işletilmesi sonucu elde edilen brüt gelirin %30'undan yüksek olanı
Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2) Bases İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. (1/2)	Orient Occident Oteli	306 / 1	Bina	2023	2.893 m2 kullanım alanı	İstanbul / Fatih / Hobyar	811.350.000	Yatırım amaçlı gayrimenkul	AYS Otelecilik Turizm İnş. Emlak San. Tic. A.Ş.	Kira bedeli otelin işletilmesi sonucu elde edilen net gelirin %94'ü ile otelin işletilmesi sonucu elde edilen brüt gelirin %30'undan yüksek olanı
Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2) SYC Gayrimenkul İnşaat Turizm Sanayi Ticaret A.Ş. (1/2)	Saint Sophia Otel	52 / 2	Bina	2023	862 m2 kullanım alanı	İstanbul / Fatih / Cankurtaran Mah.	402.950.000	Yatırım amaçlı gayrimenkul	Mehmet Ali Yıldırım ve Ortakları Otel İşletmesi*	Kira bedeli otelin işletilmesi sonucu elde edilen net gelirin %93'ü ile otelin işletilmesi sonucu elde edilen brüt gelirin %30'undan yüksek olanı

SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 271100 / Şube Sicil No: 15/3
İstanbul / Fatih / Cankurtaran Mah.
Madenköy V.A. 343 125 5571
Mersis No: 0753 0255 501 0000 0000 0000 0000

96



Malik	Gayrimenkul	Ada/Parsel	Cinsl	Edinildiği Yıl	m2	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiralayan Kişi / Kurum	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2) - Ahmet Yurtsever (1/2)	Küçükçekmece Arsası	0 / 11359	Arsa	2023	5.773,49 m2 toplam arsa alanı	İstanbul / Küçükçekmece / Safranbolu	203.820.000	Yatırım amaçlı gayrimenkul	Sanel Asansör Elektrik San. Tic. A.Ş.	Aylık Kira Bedeli 27.500 TL**
Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (431/576) Fazıllah Paşa Vakfı (1/576) - Fazıllah Paşa Vakfı (1/4)	Kandilli Projesi	937/ 24,25,26 ve 27	Proje	2023	5.115,3 m2 toplam arsa alanı	İstanbul / Üsküdar / Kandilli	736.417.796	Stok	Yoktur	Yoktur

* Saint Sophia Otel'inin altında 1 adet ATM ve 3 adet dükkan bulunmaktadır, ATM Alanı Denizbank A.Ş.'ye aylık 65.760 TL'ye dükkanlar ise Elit Yurt Turizm İnş. Tic. Ltd. Şti.'ye aylık 277.778 TL'ye, Henna Hediyelik Eşya Tekstil Ltd.Şti.'ye aylık 89.162 TL'ye ve Maltepe Döviz Ve Altın Ticaret Sınırlı Yetkili Müessese A.Ş.'ye aylık 83.333 TL'ye kiralanmıştır.

** Küçükçekmece'de yer alan arsanın 200 m²'lik kısmı kiraya verilmiş olup, söz konusu tutar Şirket payına düşen 100 m²'lik kısma ilişkindir.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi

Yoktur.

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi

Şirket'in finansal tablolarında stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında izlenen gayrimenkul portföyünün gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL) *	Ekspertiz Raporu Tarihi	Ekspertiz Raporu Numarası	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)
Ramada Otel	31.08.2023	961.000.000	7.10.2025	2025/415	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
Orientbank Oteli	09.08.2023	633.350.000	7.10.2025	2025/414	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
Orient Occident Oteli	09.08.2023	811.350.000	7.10.2025	2025/413	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
Saint Sophia Otel	09.08.2023	402.950.000	7.10.2025	2025/412	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
Küçükçekmece Arsası	31.08.2023	203.820.000	7.10.2025	2025/417	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
Kandilli Projesi	09.08.2023	2.001.600.000	7.10.2025	2025/416	Stok

* Şirket payına düşen kısmın değeri yansıtılmıştır.

SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Adres: Kandilli Caddesi No: 15/4
Şişli - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2793125557100004
Mersis No: 0753125557100004
97



9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi

İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerin itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler

Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. İhraççının İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri

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

TL	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
	09.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	220	8.545.298	228.031.049	203.537.455
Nakit ve Nakit Benzerleri	-	2.211.297	206.589.292	131.951.143
Ticari Alacaklar	-	3.148.069	2.522.234	17.146.011
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	3.148.069	2.522.234	17.146.011
Diğer Alacaklar	-	-	44.072	17.653
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	44.072	17.653
Peşin Ödenmiş Giderler	-	3.185.932	8.336.868	27.174.8
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	3.185.932	8.336.868	27.107.438
Diğer Dönen Varlıklar	220	-	10.538.583	27.265.210
Duran Varlıklar	2.404.528.109	4.932.056.730	3.779.165.248	3.962.194.376



TL	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
	09.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Diğer Alacaklar	-	385.022	178.366	178.371
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	-	385.022	178.366	178.371
Stoklar	285.714.450	479.970.703	581.939.703	736.417.796
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.118.813.659	3.549.798.666	3.091.318.807	3.012.470.000
Maddi Duran Varlıklar	-	97.722	2.970.798	2.411.249
Peşin Ödenmiş Giderler	-	1.804.617	102.757.574	211.316.960
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	-	1.804.617	102.757.574	211.316.960
TOPLAM VARLIKLAR	2.404.528.329	4.040.602.028	4.007.196.297	4.166.331.831
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	16.543.641	17.900.685	92.488.201	42.598.810
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	88.761	441.862	2.729.791
Ticari Borçlar	-	315.393	2.423.127	34.602.019
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	-	315.393	2.423.127	34.602.019
Çalışanlara Sağlanan Favdalar Kapsamında Borçlar	-	324.300	940.312	1.295.355
Diğer Borçlar	16.543.641	17.172.231	88.682.900	968.640
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	133.555	40.109	1.419.870	725.764
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	16.410.086	17.132.122	87.263.030	242.876
Ertelenmiş Gelirler	-	-	-	2.511.504
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	-	-	-	2.511.504
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	491.501
Uzun Vadeli Yükümlülükler	517.799.741	460.587.542	780.131.697	1.086.414.844
Ertelenmiş Gelirler	-	-	270.682.134	488.418.615
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	-	-	42.446.209	176.158.502
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	-	-	228.235.925	312.260.113
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	517.799.741	460.587.542	509.499.563	597.996.229
ÖZKAYNAKLAR	1.870.184.947	3.562.113.801	3.134.576.399	3.037.318.177
Ödenmiş Sermaye	151.874.372	845.724.372	874.600.000	874.600.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	164.913.867	918.335.828	936.343.621	936.343.621
Ortak 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)
TOPLAM KAYNAKLAR	2.404.528.329	4.040.602.028	4.007.196.297	4.166.331.831

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

VARLIKLAR

A. 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 harcamaların net olarak kaynaklanmaktadır.

GAZİ ERGEL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kandilli Caddesi No: 15/4
Sisli - Fatih - İSTANBUL
Hocacıbaşı Vadi 25 5571
Mersis No: 0853125557100001



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.

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

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

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in 31.12.2023 tarihinde 3.185.932 TL olan kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri 31.12.2024 tarihinde %162,68 oranında artışla 8.336.868 TL olarak gerçekleşmiş, 30.09.2025 döneminde ise 2024 yılsonuna göre %225,15 artışla 27.107.438 TL olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2025 itibarıyla söz konusu tutar, büyük ölçüde proje geliştirme sürecine ilişkin verilen iş avansları ile halka arz süreci kapsamındaki danışmanlık hizmetlerine ilişkin avanslardan kaynaklanmaktadır. 30.09.2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin dönen varlıklar içindeki payı %13,32 olup, söz konusu kaleme ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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

Diğer Dönen Varlıklar

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

100
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asiye Çiğdem Caddesi No: 15/4
Şişli - Fatih - İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 753 125 5571
Tic. Sic. No: 275 125 2271 000001



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

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

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

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

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

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

İl / İlçe / Mah.	Ada / Parsel	Gayrimenkul	Savur GYO Mülkiyet (%)	Rapor Tarihi	Değerleme Tarihi	Rapor No	Savur GYO Payı Değeri (TL)*
İstanbul / Fatih / Kemal Paşa Mah.	927 / 36	Ramada Otel	%100,00	7.10.2025	30.09.2025	2025/415	961.000.000

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ayırcılar Caddesi No: 15/4
102.İrkeci - Fatih - İSTANBUL
Hocapaşa V.D. 724 125 3571
Mersis No: 0752002250001000001



İstanbul / Fatih / Hobvar	397 / 15	Orientbank Otel	%50,00	7.10.2025	30.09.2025	2025/414	633.350.000
İstanbul / Fatih / Hobvar	306 / 1	Orient Occident Otel	%50,00	7.10.2025	30.09.2025	2025/413	811.350.000
İstanbul / Fatih / Cankurtaran Mah.	52 / 2	Saint Sophia Otel	%50,00	7.10.2025	30.09.2025	2025/412	402.950.000
İstanbul / Küçükçekmece / Safra	0 / 11359	Küçükçekmece Arsası	%50,00	7.10.2025	30.09.2025	2025/417	203.820.000
TOPLAM							3.012.470.000

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

Stoklar

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

Şirket'in stoklarında; 31.12.2023 döneminde 09.08.2023 dönemine göre %67,99, 31.12.2024 döneminde 2023 yıl sonuna göre %21,24 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 söz konusu 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.

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

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Şirket'in 31.12.2023 tarihinde 97.722 TL olan maddi duran varlıkları 31.12.2024 tarihinde 2.970.798 TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu artış, maddi duran varlıklar içerisinde yer alan demirbaşlar tutarında gerçekleşen artıştan ve Kandilli Projesi için idari ofis olarak kullanılmak üzere alınmış olan 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.

103

SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asiye Caddesi No: 15/4
Şirket - Fatih - İSTANBUL
Hocapazası V.K. 153 125 5571
Merits No: 0757125557100001



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

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

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

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

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

Diğer Alacaklar

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

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

KAYNAKLAR

A. Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri; kısa vadeli borçlanmalar, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler ve dönem karı vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 09.08.2023, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 dönemleri itibarıyla sırasıyla; 16.543.641 TL, 17.900.685 TL, 92.488.201 TL ve 42.598.810 TL olarak gerçekleşmiş olup, toplam kaynaklar içindeki payı sırasıyla; %0,69, %0,44, %2,31 ve %1,02'dir.

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

Ertelenmiş Gelirler

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

GAYRİMENKUL SATIŞ ORTAKLIĞI A.Ş.
AŞİRETTİ Caddesi No: 15/4
Şişli - Beşiktaş / İstanbul
Ticaret Sicil No: 275134
Mersis No: 0753105557100001
104



TL	09.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelir (TL)	-	-	-	2.511.504
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-	-	2.511.504
- Gelecek aylara ait gelirler	-	-	-	2.511.504
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelir (TL)	-	-	270.682.134	488.418.615
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (*)	-	-	42.446.209	176.158.502
- Alınan Avanslar	-	-	42.446.209	176.158.502
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (**)	-	-	228.235.925	312.260.113
- Alınan Avanslar	-	-	228.235.925	312.260.113

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

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

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

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

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

Kısa Vadeli Borçlanmalar

30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli borçları, 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. Şirket'in diğer borçlarının detayına ise aşağıda ayrıca yer verilmiştir.

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

Diğer Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

(Handwritten signature and stamp)
GATIRIM MENKUL YATIRIM A.Ş.
A.Ş. T.C. 15/4
Sirkeli: 15/4
Mecidiyeköy 153 153 5571
105-01010-2 33126557100004



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

B. Özkaynaklar

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

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

Şirket, 09.08.2023 tarihinde Savur Otelcilik'in kısmi bölünmesi 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 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. Enflasyon muhasebesi geçiş ile birlikte ilgili tutar geçmiş yıl kar/zararları hesabında muhasebeleştirilmiştir.

[Handwritten signature]

SAVUR OTELCELİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Asıl Sermaye Kodu: 15/4
Sicil No: 274445
Mersis No: 0152125557100001



10.2. Faaliyet sonuçları

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi

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

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 Ramada Oteli, Orientbank Oteli, Orient Occident Oteli ve Saint Sophia Otel'nden kira geliri elde etmiştir. Ek olarak, 09.10.2024'te akdedilen kira sözleşmesi ile Küçükçekmece arsasının Şirket payına düşen 100 m²'lik kısmı da kiralanmış ve söz konusu kira geliri de sözleşme akabinde hasılat olarak kaydedilmeye başlanmıştır. 2025 ilk dokuz ayda Küçükçekmece arsasının kiralanmasından elde edilen gelir toplam hasılatın %0,4'ünü oluşturmuştur.

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

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

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

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

[Handwritten signature]

SAVUN
GEMİ ENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asiye Feri Caddesi No: 15/4
Şişli - Beşiktaş - İSTANBUL
Hesap No: 753 125 5571
Mevki No: 0753125557100000



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

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

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

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (TL)	09.08.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025
Kur Farkı Giderleri	-	(1.026.674)	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Azalışı	(53.831.536)	(478.473.962)	(585.793.050)	(78.848.807)
Diğer Giderler	-	(2.339.530)	-	(304.534)
Toplam	(53.831.536)	(481.840.166)	(585.793.050)	(79.153.341)

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



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

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

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

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

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

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

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

02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında 2025 yılından itibaren gayrimenkul yatırım ortaklıklarına yurt içi asgari kurumlar vergisi 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. 02.08.2024 Tarihli Resmi Gazete yayımlanan 375 sayılı Vergi Kanunları kapsamında Madde 32'de belirtilen Kazançlardan asgari %50 kar payı dağıtılmaması halinde Şirket %30 Kurumlar Vergisine tabii olacaktır.

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

[Handwritten signatures and stamps]

SAĞLIKLI YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mahallesi No: 15/4
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27631248571
Mersis No: 093125557100003



10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama

TL	09.08.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025
Hasılat	18.223.506	78.067.889	55.311.962	61.327.398
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)	18.223.506	78.067.889	55.311.962	61.327.398

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 Ramada Otel, Orientbank Otel, Orient Occident Otel ve Saint Sophia Otel'nden kira geliri elde etmiştir. Ek olarak, 09.10.2024'te akdedilen kira sözleşmesi ile Küçükçekmece arsasının Şirket payına düşen 100 m²'lik kısmı da kiralanmış ve söz konusu kira geliri de sözleşme akabinde hasılat olarak kaydedilmeye başlanmıştır. 2025 ilk dokuz ayda Küçükçekmece arsasının kiralanmasından elde edilen gelir toplam hasılatın %0,4'ünü oluşturmuştur.

Saint Sophia Otel'nin kira bedeli otelin işletilmesi sonucu elde edilen net gelirin %93'ü ile otelin işletilmesi sonucu elde edilen brüt gelirin %30'undan yüksek olanı olarak belirlenmiştir. Ramada Otel, Orientbank Otel ve Orient Occident Otelinin kira bedelleri ise otellerin işletilmesi sonucu elde edilen net gelirin %94'ü ile otelin işletilmesi sonucu elde edilen brüt gelirin %30'undan yüksek olanı olarak belirlenmiştir. İzahnameye konu finansal dönemlerde satışların maliyetine yönelik herhangi bir gider oluşmamıştır.

10.2.3. İhraççının, İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgileri

Türkiye'nin GSYH düzeyi, kişi başına milli gelir, harcama düzeyi, demografik ve sosyal eğilimler, enflasyon oranları, faiz oranları, tüketici talebi, kurlar, deprem / yangın / terör, vb. riski gibi faktörler Türkiye gayrimenkul sektörünü, dolayısıyla da sektörde faaliyet gösteren firmaları etkileyebilmektedir. Gayrimenkul sektörünü etkileyen unsurlara ek olarak turizm sektörü ayrıca uluslararası politik, ekonomik ve sosyal gelişmelerden etkilenebilmektedir. Bu faktörler dışında Şirketi doğrudan etkileyen bir faktör bulunmamakta olup, maruz kalılabilecek risklere işbu İzahnamenin 5 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

10.2.4. İhraççının borçluluk durumu

Borçluluk Durumu (TL)	30.09.2025
Kısa vadeli yükümlülükler	42.598.810
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	42.598.810
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	1.086.414.844
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	1.086.414.844
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	1.129.013.654
Özkaynaklar	3.037.318.177
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	874.600.000
Yasal yedekler	-



Diğer yedekler	2.162.718.177
TOPLAM KAYNAKLAR	4.166.331.831
Net Borçluluk Durumu	
A. Nakit	4.483.794
B. Nakit Benzerleri	-
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	127.467.349
D. Likidite (A+B+C)	131.951.143
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	2.729.791
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	2.729.791
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	(129.221.352)
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	(129.221.352)

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi

Şirket portföyünde yer alan otellerin kira gelirlerinin yanı sıra hem kendi özkaynakları ile hem de Kandilli Projesi'nde yaptığı ön satışlarla operasyonlarını finanse etmektedir. Şirket'in fon kaynakları aşağıdaki gibidir.

TL	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
	09.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	220	8.545.298	228.031.049	203.537.455
Nakit ve Nakit Benzerleri	-	2.211.297	206.589.292	131.951.143
Ticari Alacaklar	-	3.148.069	2.522.234	17.146.011
Diğer Alacaklar	-	-	44.072	47.653
Peşin Ödenmiş Giderler	-	3.185.932	8.336.868	27.107.438
Diğer Dönen Varlıklar	220	-	10.538.583	27.285.210
Duran Varlıklar	2.404.528.109	4.032.056.730	3.779.165.248	3.962.794.376
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
TOPLAM VARLIKLAR	2.404.528.329	4.040.602.028	4.007.196.297	4.166.331.831
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	16.543.641	17.900.685	92.488.201	42.598.810
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	88.761	441.862	2.729.791
Ticari Borçlar	-	315.393	2.423.127	34.602.019
Çalışanlara Sağlanan Favdalar Kapsamında Borçlar	-	324.300	940.312	1.295.355
Diğer Borçlar	16.543.641	17.172.231	88.682.900	968.640
Ertelenmiş Gelirler	-	-	-	2.511.504
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	401.301
Uzun Vadeli Yükümlülükler	517.799.741	460.587.542	780.131.697	1.084.418.615
Ertelenmiş Gelirler	-	-	270.682.134	488.418.615
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	509.449.563	607.996.229
ÖZKAYNAKLAR	3.517.799.741	3.562.113.801	3.134.576.399	3.537.318.177



TL	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
	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 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 Kar / Zararı	-	223.205.157	(91.604.815)	(97.258.222)
TOPLAM KAYNAKLAR	2.404.528.329	4.040.602.028	4.007.196.297	4.166.331.831

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme

06.03.2024 tarihinde Şirket'in çıkarılmış sermayesi 28.875.628 TL nakden artırılmıştır. Şirket'in işletme faaliyetlerinden nakit akışlarını etkileyen temel ve ana kalemler Kandilli Projesi'nde satışı yapılmış konutlardan alınan avanslar ve yüklenici firmaya verilen avanslar'dır. Bu iki ana etken temelinde Şirket'in işletme faaliyetlerinden nakit akışı -34.747.945 TL gerçekleşmiştir.

01.01.2025-30.09.2025 döneminde, işletme faaliyetlerinden nakit akışına ek olarak -41.883.902 TL 'Nakit ve Nakit Benzerler Üzerindeki Enflasyon Etkisi' ile 205.794.026 dönem başı nakit ve nakit benzerleri bakiyesi azalmış ve 01.01.2025-30.09.2025 dönemi dönem sonu nakit ve nakit benzerleri 131.306.567 TL gerçekleşmiştir.

TL	09.08.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025
(A) İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları	2.224.860	179.179.806	(24.768.340)	(34.747.945)
(B) Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(102.325)	(3.040.322)	(3.030.603)	501.035
(C) Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	88.762	28.433.463	28.894.349	1.643.353
(D) Nakit ve Nakit Benzerler Üzerindeki Enflasyon Etkisi	-	(990.218)	(1.726.448)	(41.883.902)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Artış (Azalış) (A+B+C+D)	2.211.297	203.582.729	(631.042)	(74.487.459)
(E) Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	-	2.211.297	2.211.297	205.794.026
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)	2.211.297	205.794.026	1.580.255	131.306.567

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme

Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibarıyla dönen varlıkları 203.537.455 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 42.598.810 TL'dir. Buna göre, dönen varlıklar kısa vadeli yükümlülükleri karşılayabilir seviyededir.

11.4. İşletme sermayesi beyanı

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.

(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

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi

Yoktur.

[Signature]

SAVUN
GATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aşiretinli Cad. No: 15/4
Şirket - Fatih / İSTANBUL
Hocapasa V.B. 125 5571
Mühür No: 3125557100004



11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahname’de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi

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 yatırımindaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki beklentiler gibi konular, Şirket’in ve yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

Bu izahname’de yer verilen son finansal tablo tarihi olan 30.09.2025 tarihinden sonra gayrimenkul sektöründe görülen eğilimlere aşağıda başlıklar halinde yer verilmekte olup, Şirket’te bu eğilimlere tabidir.

Üretim:

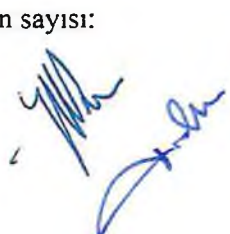
Belediyeler tarafından 2023, 2024 ve 2025’in 3. çeyreğinde verilen yapı ruhsatı izinleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm m2	Yıllık değişim (%)
2023		153.277	9,7	924.863	28,2	197.427.535	16,7
	I	25.831	-9,8	134.083	-3,5	30.818.834	-6,8
	II	34.170	6,6	204.465	36,4	45.172.270	24,0
	III	39.487	25,2	225.159	48,8	48.930.821	29,2
	IV	53.789	13,0	361.156	28,3	72.505.611	17,4
2024		143.204	-6,6	854.068	-7,7	180.167.599	-8,7
	I	32.863	27,2	207.147	54,5	44.027.453	42,9
	II	27.641	-19,1	153.662	-24,8	33.607.616	-25,6
	III	34.301	-13,1	183.717	-18,4	39.126.179	-20,0
	IV	48.399	-10,0	309.542	-14,3	63.406.351	-12,5
2025	I	28.921	-12,0	169.454	-18,2	35.202.164	-20,0
	II	41.574	50,4	302.482	96,8	56.024.843	66,7
	III	41.946	22,3	282.855	54,0	55.779.732	42,6

Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-III-Çeyrek-Temmuz-Eylül-2025-74151>

Yapı ruhsatlarının sayısı:



SAVUN
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Caddesi No: 15/4
Şişli - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27811255571
Mersis No: 0752125557100001
113.



- 2023 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %9,7 yüzölçümünde %16,7 daire sayısında %28,2 artış
- 2024 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %6,6 yüzölçümünde %8,7 daire sayısında %7,7 azalış

Satış:

2023 ve 2024 yıllarında gerçekleştirilen toplam konut satışları ve ilgili satışların gerçekleştirildiği ilk on şehir aşağıdaki gibidir:

2023		Satılan Konut Adedi
1	İstanbul	198.739
2	Ankara	114.432
3	İzmir	65.465
4	Antalya	64.721
5	Bursa	45.416
6	Mersin	34.990
7	Gaziantep	32.260
8	Konya	31.865
9	Kocaeli	31.141
10	Balıkesir	28.337
	Toplam	1.225.926
2024		Satılan Konut Adedi
1	İstanbul	239.213
2	Ankara	134.046
3	İzmir	80.398
4	Antalya	77.512
5	Bursa	53.362
6	Mersin	47.090
7	Gaziantep	42.467
8	Konya	37.975
9	Kocaeli	34.776
10	Tekirdağ	34.649
	Toplam	1.478.025

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

2023 yılında konut satış adetleri %17,5 düşüş göstermekle birlikte 2024 yılında yıllık %20,6 artış göstermiştir.

Stoklar:

Belediyeler tarafından 2023 ve 2024 yılları ve 2025 yılı 3. çeyrek itibari ile verilen ve satış sürecinin tamamlandığını belirten, tapu kaydını, bağımsız bölümlerin cinslerini, numaralarını, m2'lerini ve mal sahiplerini gösteren yapı kullanma izin bilgilerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:



Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2023-2025							
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2023		92.911	-11,6	544.948	-16,4	118.664.492	-15,6
	I	21.920	-7,1	127.745	-19,5	27.403.220	-17,2
	II	19.299	-20,4	110.678	-26,4	23.537.233	-27,4
	III	20.998	-14,2	117.966	-16,4	25.869.753	-14,6
	IV	30.694	-6,3	188.559	-6,5	41.854.285	-6,5
2024		105.739	13,8	640.783	17,6	138.162.081	16,4
	I	31.347	43,0	189.943	48,7	41.587.534	51,8
	II	17.053	-11,6	90.205	-18,5	20.894.790	-11,2
	III	22.305	6,2	127.868	8,4	27.093.732	4,7
	IV	35.034	14,1	232.767	23,4	48.586.026	16,1
2025	I	23.187	-26,0	149.215	-21,4	31.222.634	-24,9
	II	20.205	18,5	130.949	45,2	27.350.746	30,9
	III	23.552	5,6	156.987	22,8	33.264.279	22,8

Kaynak: <https://data.tik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-III.-Çeyrek:-Temmuz-Eylül.-2025-54152>

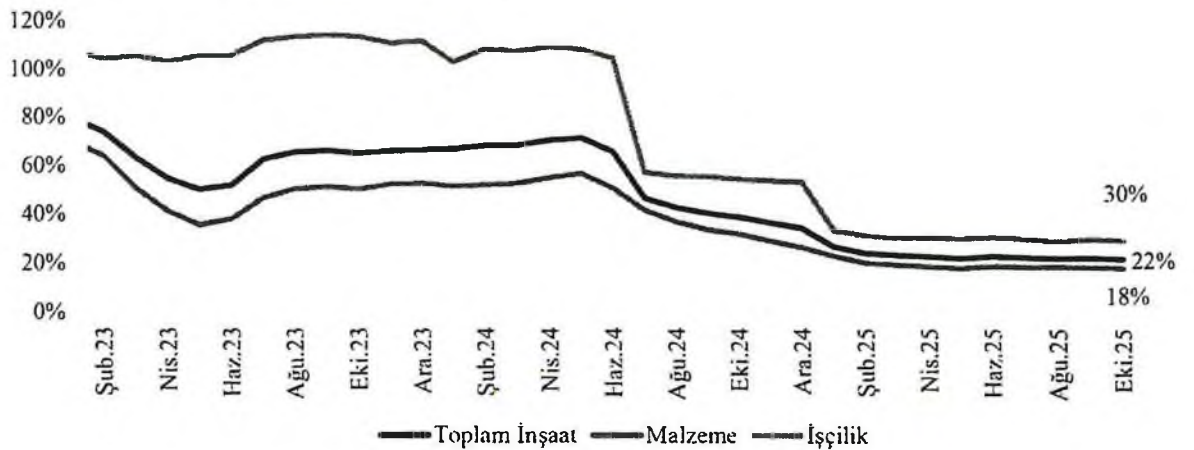
Yapı kullanma izin belgelerinin sayısı:

- 2023 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %11,6 yüzölçümünde %15,6 daire sayısında %16,4 azalış
- 2024 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %13,8 yüzölçümünde %16,4 daire sayısında %17,6 artış

Maliyetler:

2023 yılından ve sonrasındaki bina inşaat maliyetlerinde işçilik maliyetinin artışı malzeme maliyeti artışının üstünden seyretmiştir. Ekim 2025 itibari ile işçilik maliyeti yıldan yıla %30 malzeme maliyeti ise %18 artmış; genel bina inşaat maliyeti ise yıldan yıla %22 artmıştır.

Bina İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Değişim (%)



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

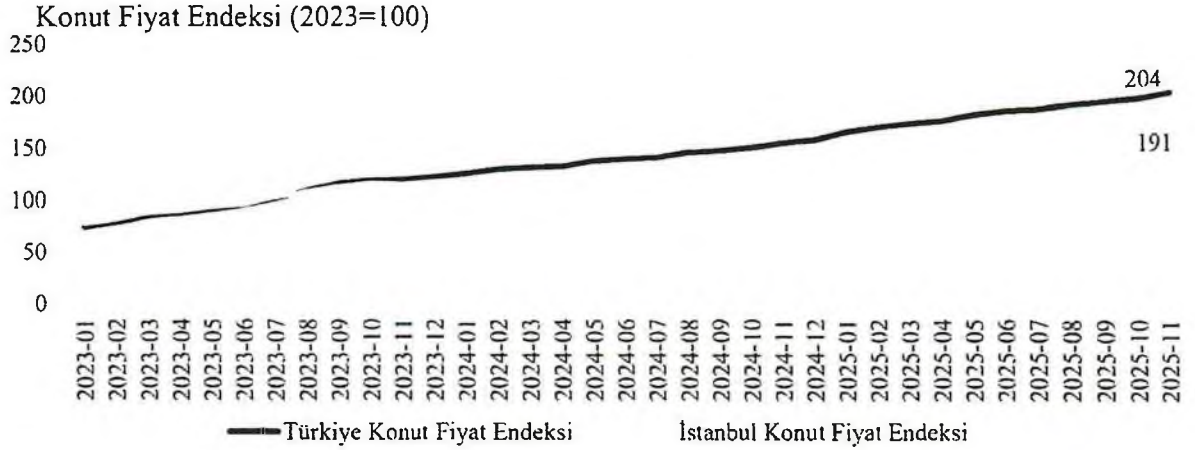
* Aylık endeks değerinin yıldan yıla değişimidir

Konut Fiyatları

2023 yılından itibaren konut fiyatları gerek Türkiye gerekse İstanbul'da artış eğilimli hareket etmiştir:

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 15/2
SİRKÜLERİN KONUSU: İSTANBUL
Hesap No: 753 12 5671
Mersis No: 0753125557100001





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

13.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler

İşbu İzahname'nin 5. maddesinde belirtilen riskler dışında, Şirket'in beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

14.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri

Yoktur.

14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

14.4. Kar tahmini veya beklentilerinin geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama.

Yoktur.

14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu İzahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi.

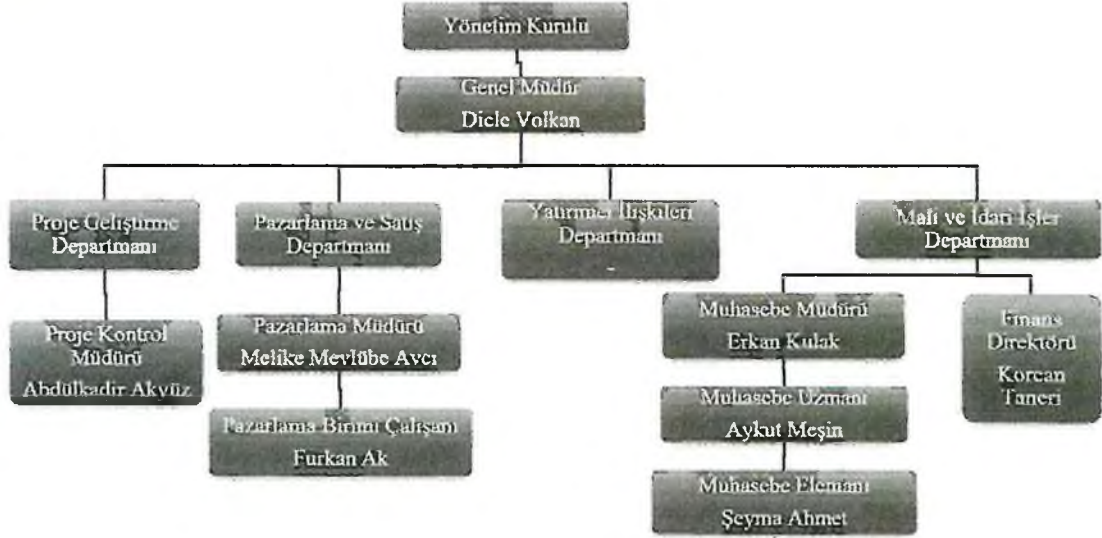
Yoktur.


SAVUN
GİRİŞMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asıl Defteri Caddesi No: 15/4
Şişli - Beşiktaş - İSTANBUL
Hesap No: 754 128 6671
MERSİ No: 0850125557100001



15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması



15.2. İdari yapı

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

İşbu İzahname tarihi itibarıyla görevli olan Şirket'in yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda sunulmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 (beş) Yılda İhraççı'da Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (Doğrudan/ Dolaylı)	
					(TL)	(%)
Mehmet Ali Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Hobyar Mah. Aşirefendi Cad. No: 11 İmar Han No: 15 İç Kapı No: 4 Fatih/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi/Yönetim Kurulu Başkanı	25.05.2024 tarihinden itibaren 09.08.2026 tarihine kadar	361.362.814,02 / 406.925.125,61	41,32/ 46,53
Fırat Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Hobyar Mah. Aşirefendi Cad. No: 11 İmar Han No: 15 İç Kapı No: 4 Fatih/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi/Yönetim Kurulu Başkan Vekili	25.05.2024 tarihinden itibaren 09.08.2026 tarihine kadar	0 / 22.781.155,79	0,00/ 2,60
Mehmet Sami Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Hobyar Mah. Aşirefendi Cad. No: 11 İmar Han No: 15 İç Kapı No: 4 Fatih/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi/Yönetim Kurulu Başkan Vekili	25.05.2024 tarihinden itibaren 09.08.2026 tarihine kadar	361.362.814,02 / 391.737.688,41	41,32/ 44,79



Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 (beş) Yılda İhraççı'da Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (Doğrudan/ Dolaylı)	
					(TL)	(%)
Dicle Volkan	Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür	Hobyar Mah. Aşirefendi Cad. No: 11 İmar Han No: 15 İç Kapı No: 4 Fatih/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2024 tarihinden itibaren 09.08.2026 tarihine kadar	0 / 22.781.155,79	0,00/ 2,60
Yasin Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Hobyar Mah. Aşirefendi Cad. No: 11 İmar Han No: 15 İç Kapı No: 4 Fatih/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2024 tarihinden itibaren 09.08.2026 tarihine kadar	0 / 30.374.874,39	0,00/ 3,47
Yahya Erdan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Hobyar Mah. Aşirefendi Cad. No: 11 İmar Han No: 15 İç Kapı No: 4 Fatih/İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2024 tarihinden itibaren 09.08.2026 tarihine kadar	0 / 0	0,00/ 0,00
Funda Bilgin	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Hobyar Mah. Aşirefendi Cad. No: 11 İmar Han No: 15 İç Kapı No: 4 Fatih/İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2024 tarihinden itibaren 09.08.2026 tarihine kadar	0 / 0	0,00/ 0,00
Halim Mertek	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Hobyar Mah. Aşirefendi Cad. No: 11 İmar Han No: 15 İç Kapı No: 4 Fatih/İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2024 tarihinden itibaren 09.08.2026 tarihine kadar	0 / 0	0,00/ 0,00

Yönetim kurulu üyelerinin ihraççı ve ihraççı dışında yürüttükleri görevler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Adı Soyadı	Yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu şirket	Sermaye Payı (Doğrudan/ Dolaylı)	Yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediği
Mehmet Ali Yıldırım	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	%41,32 / %46,53	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	%30,00 / %30,00	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	AYS Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş.	%0,00 / %15,00	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	D İşletmecilik Otel ve Turizm İnşaat Ticaret A.Ş.	%0,00 / %15,00	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Mardis Gayrimenkul A.Ş.	%0,00 / %30,00	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.

GARANTİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AŞİREFENDİ CAD. NO: 15/4
FATİH/İSTANBUL
İHRACAT NO: 753 125 5571
MFTS NO: 0753125557100001



Adı Soyadı	Yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu şirket	Sermaye Payı (Doğrudan/ Dolaylı)	Yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediği
Mehmet Sami Yıldırım	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	%41,32 / %44,79	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	%20,00 / %20,00	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	AYS Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş.	%0,00 / %10,00	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	D İşletmecilik Otel ve Turizm İnşaat Ticaret A.Ş.	%0,00 / %10,00	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Mardis Gayrimenkul A.Ş.	%0,00 / %20,00	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
Fırat Yıldırım	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	%0,00 / 2,60	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	%15,00 / %15,00	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	AYS Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş.	%0,00 / %7,50	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	D İşletmecilik Otel ve Turizm İnşaat Ticaret A.Ş.	%0,00 / %7,50	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Mardis Gayrimenkul A.Ş.	%0,00 / %15,00	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
Dicle Volkan	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	%0,00 / 2,60	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	%15,00 / %15,00	İcrai Nitelikte Olmayan Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	AYS Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş.	%0,00 / %7,50	İcrai Nitelikte Olmayan Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	D İşletmecilik Otel ve Turizm İnşaat Ticaret A.Ş.	%0,00 / %7,50	İcrai Nitelikte Olmayan Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Mardis Gayrimenkul A.Ş.	%0,00 / %15,00	İcrai Nitelikte Olmayan Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
Yasin Yıldırım	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	%0,00 / %3,47	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	%20,00 / %20,00	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	AYS Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş.	%0,00 / %10,00	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	D İşletmecilik Otel ve Turizm İnşaat Ticaret A.Ş.	%0,00 / %10,00	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Mardis Gayrimenkul A.Ş.	%0,00 / %20,00	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
Halim Mertek	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	PRM CAPITAL Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.



Adı Soyadı	Yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu şirket	Sermaye Payı (Doğrudan/ Dolaylı)	Yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediği
Funda Bilgin	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi

Yönetim Kurulu üyeleri dışında yönetimde söz sahibi olan personel, genel müdürdür. Şirket'in Genel Müdür'ü Dicle Volkan'dır. Genel müdür hakkındaki bilgiler aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 (beş) Yılda İhraççı'da Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı (Doğrudan/ Dolaylı)	
				(TL)	(%)
Dicle Volkan	Genel Müdür	Hobyar Mah. Aşirefendi Cad. No: 11 İmar Han No: 15 İç Kapı No: 4 Fatih/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	0/22.781.155,79	0,00/2,60

15.2.3. İhraççı son 5 (beş) yıl içerisinde kurulmuş ise İhraççının kurucuları hakkında bilgi

Şirket, 09.08.2023 tarihinde Savur Otelcilik'ten kısmi bölünme suretiyle süresiz olarak kurulmuştur. Şirket'in kuruluş tescili 10.08.2023 tarih ve 10890 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Savur Otelcilik'in 30.06.2023 tarihli bilançosunda yer alan Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli, Orient Occident Oteli ve Kandilli Projesi geliştirilen arsadan oluşan ve toplam net aktif değeri 151.874.371,96 TL olan taşınmazların KVK'nın 19/3b maddesi ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde kısmi bölünmesi yoluyla mukayyet değer üzerinden Şirket'e devrolunmak sureti ile Şirket'in kuruluş gerçekleşmiştir. Söz konusu kısmi bölünme ile Şirket, Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli ve Orient Occident Oteli'nde %50,0; Kandilli Projesi geliştirilen arsada ise %74,83 oranında malik konumuna gelmiştir.

31.08.2023 tarihinde ise Şirket'in 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 TTSG'de yayımlanan söz konusu aynı sermaye artışı ile Ramada Otel ve Küçükçekmece Arsası'nda sırası ile %100 ve %50 paylar Şirket'e aynı sermaye olarak eklenmiştir. Söz konusu aynı sermaye artışı sonrası Şirket toplam sermayesi 845.724.371,96 TL'ye ulaşmıştır. Akabinde, 06.03.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen ve 06.03.2024 tarih ve 11037 sayılı TTSG'de 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.

Şirket'in 09.08.2023 tarihindeki kurucu pay sahibi tek başına Savur Otelcilik olmakla birlikte; diğer üçüncü kişiler ile gerçekleştirilen pay devirleri neticesinde Şirket'in güncel pay sahipleri arasında Savur Otelcilik ile birlikte Mehmet Sami Yıldırım ve Mehmet Ali Yıldırım da mevcuttur.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Savur GYO Ortaklık Yapısı	Oran (%)	Pay Tutarı (TL)
Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	17,36	151.874.371,96
Mehmet Sami Yıldırım	41,32	361.362.814,02
Mehmet Ali Yıldırım	41,32	361.362.814,02
Toplam	100,00	874.600.000,00



Şirket'in tüzel kişi ortağı Savur Otelcilik'in işbu İzahname tarihi itibarıyla mevcut ortaklık yapısı ise aşağıdaki gibidir.

Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş. Ortaklık Yapısı	Oran (%)	Pay Tutarı (TL)
Mehmet Ali Yıldırım	30,00	8.760.000,00
Mehmet Sami Yıldırım	20,00	5.840.000,00
Yasin Yıldırım	20,00	5.840.000,00
Fırat Yıldırım	15,00	4.380.000,00
Dicle Volkan	15,00	4.380.000,00
Toplam	100,00	29.200.000,00

15.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile İhraççı son 5 (beş) yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi

İhraççının Yönetim Kurulu üyelerinden Mehmet Ali Yıldırım ve Mehmet Sami Yıldırım kardeşlerdir. Yönetim Kurulu üyesi Yasin Yıldırım, Mehmet Ali Yıldırım'ın oğludur. Yönetim Kurulu üyelerinden Fırat Yıldırım ve Dicle Volkan ise kardeş olup, Mehmet Sami Yıldırım'ın çocuklarıdır.

15.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi

Yönetim Kurulu Üyeleri

Mehmet Ali Yıldırım / Yönetim Kurulu Üyesi

Şirket, Savur Otelcilik, ve M. Ali Yıldırım ve Ort. Otel İşletmelerinde kurucu ortak ve yönetim kurulu üyeliğinde bulunmuş olan Mehmet Ali Yıldırım Marmara Üniversitesi İşletme Fakültesi mezunudur. Sirkeci'de bulunan Orientbank Otel binasının alınması, restorasyonu ve işletilmesi, yine Sirkeci'de bulunan Orient Occident binasının alınması ve restorasyonu, Savur Otel (Ramada İstanbul Grand Bazaar) inşaatı ve açılışı, Taksim'de yer alan vakıf binasının restorasyonu ve Senator Hotel Taksim'in işletilmesi, Sultanahmet'te bulunan tarihi binanın satın alınması restorasyonu ve Saint Sophia Otel'nin Açılması ve işletilmesi faaliyetlerinde bulunmuş olan Mehmet Ali Yıldırım yaklaşık 45 yıllık tecrübeye sahiptir.

Fırat Yıldırım / Yönetim Kurulu Üyesi

Savur Otelcilik bünyesinde ortak ve yönetim kurulu üyeliğinde bulunmuş olan Fırat Yıldırım İstanbul Kültür Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunudur. Sirkeci'de bulunan Orientbank Otel binasının alınması, restorasyonu ve işletilmesi, yine Sirkeci'de bulunan Orient Occident binasının alınması ve restorasyonu, Taksim'de yer alan vakıf binasının restorasyonu ve Senator Hotel Taksim'in işletilmesi faaliyetlerinde bulunmuş olan Fırat Yıldırım yaklaşık 18 yıllık tecrübeye sahiptir.

Mehmet Sami Yıldırım / Yönetim Kurulu Üyesi

Şirket, Savur Otelcilik, ve M. Ali Yıldırım ve Ort. Otel İşletmelerinde kurucu ortak ve yönetim kurulu üyeliğinde bulunmuş olan Mehmet Sami Yıldırım İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunudur. Sirkeci'de bulunan Orientbank Otel binasının alınması, restorasyonu ve işletilmesi, yine Sirkeci'de bulunan Orient Occident binasının alınması ve restorasyonu, Savur Otel (Ramada İstanbul Grand Bazaar) inşaatı ve açılışı, Taksim'de yer alan vakıf binasının restorasyonu ve Senator Hotel Taksim'in işletilmesi, Sultanahmet'te bulunan tarihi binanın satın alınması restorasyonu, Saint Sophia Otel'nin Açılması ve işletilmesi faaliyetlerinde bulunmuş olan Mehmet Sami Yıldırım yaklaşık 45 yıllık tecrübeye sahiptir.



Dicle Volkan / Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

Savur Otelcilik bünyesinde kurucu ortak ve yönetim kurulu üyeliğinde bulunmuş olan Dicle Volkan İstanbul Bilgi Üniversitesi Hakla İlişkiler ve Reklamcılık Bölümü mezunudur. Sirkeci'de bulunan Orientbank Otel binasının alınması, restorasyonu ve işletilmesi, yine Sirkeci'de bulunan Orient Occident binasının alınması ve restorasyonu, Taksim'de yer alan vakıf binasının restorasyonu ve Senator Hotel Taksim'in işletilmesi faaliyetlerinde bulunmuş olan Dicle Volkan yaklaşık 18 yıllık tecrübeye sahip olup Şirket Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür'dür.

Yasin Yıldırım / Yönetim Kurulu Üyesi

Özyeğin Üniversitesi İşletme Fakültesini onur derecesi ile bitiren Yasin Yıldırım, Savur Grup Şirketlerinde çeşitli kademelerde görev yapmıştır. Ayrıca, Deloitte Touche Tohmatsu'da finansal danışmanlık, değerlendirme ve bağımsız denetim faaliyetlerinde de çalışmış olan Yasin Yıldırım Şirket Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Yahya Erdan / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1994 - 2002 yılları arasında Kalsın Şirketler Grubu ile On Şirketler Grubu'nda Muhasebe ve Finansman Müdürü olarak görev alan Yahya Erdan İstanbul Üniversitesi Kamu Yönetimi mezunudur. Yahya Erdan aynı zamanda bağımsız denetçi ve serbest mali müşavir ruhsatlarına sahiptir.

Funda Bilgin / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

2002 - 2008 yılları arasında farklı hukuk bürolarında şirketler hukuku alanında kıdemli avukat olarak, daha sonraki dönemlerde ise serbest avukat olarak görev yapan Funda Bilgin, İstanbul Bilgi Üniversitesi Hukuk Fakültesi'ni bitirmiş olup, Amsterdam Üniversitesi yüksek lisansını tamamlamıştır.

Halim Mertek / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunu olan Halim Mertek Pamukbank, Metecnas Alüminyum, Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş., Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gibi şirketlerde avukatlık ve hukuk müşavirliği yapmış olan Halim Mertek, Mertek Hukuk Bürosu'nda avukat olarak görev yapmaktadır.

15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin ünvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi

Adı Soyadı	Yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu şirket	Sermaye Payı (Doğrudan/ Dolaylı)	Yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediği
Mehmet Ali Yıldırım	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	%41,32 / %46,53	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	%30,00 / %30,00	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	AYS Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş.	%0,00 / %15,00	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	D İşletmecilik Otel ve Turizm İnşaat Ticaret A.Ş.	%0,00 / %15,00	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Mardis Gayrimenkul A.Ş.	%0,00 / %30,00	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.



Adı Soyadı	Yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu şirket	Sermaye Payı (Doğrudan/ Dolaylı)	Yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediği
Mehmet Sami Yıldırım	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	%41,32 / %44,79	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	%20,00 / %20,00	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	AYS Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş.	%0,00 / %10,00	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	D İşletmecilik Otel ve Turizm İnşaat Ticaret A.Ş.	%0,00 / %10,00	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Mardis Gayrimenkul A.Ş.	%0,00 / %20,00	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
Fırat Yıldırım	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	%0,00 / 2,60	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	%15,00 / %15,00	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	AYS Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş.	%0,00 / %7,50	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	D İşletmecilik Otel ve Turizm İnşaat Ticaret A.Ş.	%0,00 / %7,50	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Mardis Gayrimenkul A.Ş.	%0,00 / %15,00	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
Dicle Volkan	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	%0,00 / 2,60	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	%15,00 / %15,00	İcrai Nitelikte Olmayan Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	AYS Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş.	%0,00 / %7,50	İcrai Nitelikte Olmayan Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	D İşletmecilik Otel ve Turizm İnşaat Ticaret A.Ş.	%0,00 / %7,50	İcrai Nitelikte Olmayan Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Mardis Gayrimenkul A.Ş.	%0,00 / %15,00	İcrai Nitelikte Olmayan Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
Yasin Yıldırım	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	%0,00 / %3,47	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	%20,00 / %20,00	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	AYS Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş.	%0,00 / %10,00	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	D İşletmecilik Otel ve Turizm İnşaat Ticaret A.Ş.	%0,00 / %10,00	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Mardis Gayrimenkul A.Ş.	%0,00 / %20,00	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
Halim Mertek	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	PRM CAPITAL Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.



Adı Soyadı	Yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu şirket	Sermaye Payı (Doğrudan/ Dolaylı)	Yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediği
Funda Bilgin	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.

15.5. Son 5 (beş) yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanunu'nun 53'üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçaklığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi

Yoktur.

15.6. Son 5 (beş) yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi

Yoktur.

15.7. Son 5 (beş) yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

15.8. Son 5 (beş) yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi

Yoktur.

15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 (beş) yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların İhraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi

Yoktur.

15.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile İhraççı son 5 (beş) yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi

Yoktur.

15.9.2. ihraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile İhraççı son 5 (beş) yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

[Handwritten signature]

SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asgari Sermaye Cezası No: 15/4
Şirket No: 151218
İmza No: 151218
Mersis No: 07551218557190000

124



16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; İhraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler

İlgili dönemlerde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

TL	09.08.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025
Üst Yönetime Sağlanan Faydalar	-	2.811.865	1.559.540	2.486.413

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için İhraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar

Yoktur.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler

YÖNETİM KURULU			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 (beş) Yılda İhraççı'da Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Mehmet Ali Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi/Yönetim Kurulu Başkanı	25.05.2024 tarihinden itibaren 09.08.2026 tarihine kadar
Fırat Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi/Yönetim Kurulu Başkan Vekili	25.05.2024 tarihinden itibaren 09.08.2026 tarihine kadar
Mehmet Sami Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi/Yönetim Kurulu Başkan Vekili	25.05.2024 tarihinden itibaren 09.08.2026 tarihine kadar
Dicle Volkan	Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür	Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2024 tarihinden itibaren 09.08.2026 tarihine kadar
Yasin Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2024 tarihinden itibaren 09.08.2026 tarihine kadar
Yahya Erdan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2024 tarihinden itibaren 09.08.2026 tarihine kadar
Funda Bilgin	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2024 tarihinden itibaren 09.08.2026 tarihine kadar
Halim Mertek	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2024 tarihinden itibaren 09.08.2026 tarihine kadar



YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ OLAN PERSONEL			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 (beş) Yılda İhraççı'da Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Dicle Volkan	Genel Müdür	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür	Aksi karar alınıncaya dek

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade

Yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde Şirket tarafından ödeme yapılmasını veya fayda sağlanmasını öngören herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

17.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi, "Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir." şeklinde olup; bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin detaylı bilgi yukarıda verilmektedir.

Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 08.07.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuştur. Aynı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmesine karar verilmiştir.

Komite üyeleri aşağıdaki gibidir:

Komite Adı	Başkan	Üye
Denetimden Sorumlu Komite	Funda Bilgin	Yahya Erdan
Kurumsal Yönetim Komitesi	Halim Mertek	Funda Bilgin
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Yahya Erdan	Halim Mertek

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite en az 2 (iki) üyeden oluşur. Denetimden Sorumlu Komite başkanı ve üyeleri bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Denetimden Sorumlu Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır. Denetimden Sorumlu Komite gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet eder ve görüşlerini alabilir. Komite üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması gerekir. Denetimden Sorumlu Komite en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na

126
GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A.Ş. T.C. Milli Caddesi No: 15/4
Sifirli - Fatih / İSTANBUL
Hesap No: 753 125 5571
Mersis No: 0753125557100001



sunulur. Denetimden Sorumlu Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Ancak komitenin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Denetimden Sorumlu Komite'nin başlıca görev ve sorumlulukları şunlardır:

- (i) Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.
- (ii) Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.
- (iii) Şirket'in hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve yönetim kurulunun onayına sunulur.
- (iv) Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir.

Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumludur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi en az 2 (iki) üyeden oluşur. Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanı bağımsız üyelerden seçilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Gerekğinde, yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler de komiteye üye olarak atanabilir. İcra başkanı veya genel müdür Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde görev alamaz.

Riskin Erken Saptanması Komitesi kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Toplantı ve karar nisabı üye toplam sayısının salt çoğunluğudur. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır. Riskin Erken Saptanması Komitesi, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin başlıca görev ve sorumlulukları şunlardır:

- (i) Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek tüm risklerin, meydana gelme olasılıklarının ve etkilerinin değerlendirilerek tanımlanması,
- (ii) Risk ölçüm modellerinin ve risk yönetim sistemlerinin oluşturulması ve etkinliklerinin en az yılda bir kez gözden geçirilmesi,
- (iii) Risklerin ölçülmesi, izlenmesi ve risk unsurlarının karar süreçlerinde kullanılmasına yönelik olarak Yönetim Kurulu'na bilgi verilmesi ve gerekli uyarılarda bulunulması,

127

GAYRİMENFAAA ORTAKLIĞI AŞ
Aşılmalı Caddesi No: 15/4
Şirket - Etiler - İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 27511255571
Mersis No: 0733125557100001



- (iv) Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

Kurumsal Yönetim Komitesi yukarıdaki konularda değerlendirmelerini ve tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na yazılı veya sözlü olarak bildirebilir.

17.4. İhraççının Kurulun Kurumsal Yönetim İlkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16'ncı maddesine göre; "SPK tarafından uygulanması zorunlu nitelen Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır. Yönetim kurulu görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir." denilmektedir.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5'inci maddesi uyarınca paylarının ilk kez halka arz edilmesi veya borsada işlem görmeye başlaması için SPK'ya başvuran ortaklıklar, SPK tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabidir. Bu nedenle Şirket, SPK tarafından yeni liste ilan edilene kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacaktır.

Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında söz konusu yükümlülükler, Şirket'in paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır. Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği hükümlerine titizlikle uymaya gayret edecektir.

Kurumsal Yönetim Tebliği ile öngörülen ilkeler kapsamında yer alan unsurlardan biri Kar Payı Dağıtım Politikası, Bilgilendirme Politikası, Ücretlendirme Politikası ve Bağış ve Yardım Politikası'nın oluşturulmasıdır. Şirket TTK, SPKn, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği, Kurumsal Yönetim Tebliği, esas sözleşme hükümleri ve ilgili diğer mevzuat uyarınca söz konusu politikaları hazırlamıştır.

Şirket'in yönetim kurulunun 23.05.2024 tarih ve 2024/05 sayılı kararı ile Şirket tarafından ücretlendirme politikası, bilgilendirme politikası, kar dağıtım politikası, bağış ve yardım politikası belirlenmiştir. Söz konusu yönetim kurulu kararı ile belirlenen politikalar 24.05.2024 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşlerine sunulmuş ve pay sahiplerinin onayına sunulanlar kabul edilmiştir. Yönetim kurulu tarafından belirlenen ilgili politikaların içeriği aşağıdaki şekildedir.

Ücretlendirme Politikası

Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak, yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarını düzenleyen ücretlendirme politikası uyarınca, yönetim kurulu tarafından hem kurul hem üye hem de idari sorumluluğu bulunan yöneticiler bazında özeleştir ve performans değerlendirmesi yapılarak yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri bu değerlendirmeler dikkate alınarak belirlenir. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri yönetim kurulu kararı ile, yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise genel kurul kararı ile belirlenir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kar payı pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmaz.

GAYRİMENFAA TATIRIM ÇATKILIGI A.S.
Asliye Sicil Caddesi No: 15/4
Şirket - Fatih - İSTANBUL
Hocapasa V.D. 33 125 5571
Merkezi Mül 07 25 25557100004
129



Bilgilendirme Politikası

Bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar, çalışanlar, müşteriler ve ilgili yetkili kurumlar olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir, düşük maliyetle ve kolay ulaşılabilir bir şekilde eş zamanlı paylaşarak, aktif, etkin ve şeffaf bir iletişim sağlamaktır. Şirket'in kamunun aydınlatılması ve bilgilendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bilgilendirmeler Şirket tarafından periyodik olarak KAP'a girişleri yapılan finansal tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar, yıllık faaliyet raporları, Şirket internet sitesi (www.savungrgo.com.tr), özel durum açıklama formları, TTSG ve günlük gazeteler aracılığıyla yapılan ilan ve duyurular ve telefon, e-posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleri kullanılarak yapılır. Şirket'in özel durumlara konu hususların kamuya duyurulmasından önce veya eş zamanlı olarak KAP'ta da açıklama yapılır ve ilgili açıklamaya Şirket internet sitesinde de ayrıca yer verilir.

Kar Dağıtım Politikası

Kar dağıtım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in kar dağıtım esaslarının belirlenmesi ve pay sahiplerinin Şirket'in gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesidir. Şirket, kar dağıtım konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir. Şirket'in Kar Dağıtım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır.

İlke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirket'in, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir. Kar payı, nakit veya karın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabılır.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirketimizin kar payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Kar dağıtımının genel kurul toplantısını takiben en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması kaydıyla ödenir. Kar dağıtım tarihine genel kurul karar verir. Genel kurul veya yetki verilmesi halinde yönetim kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kar payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Yönetim Kurulu, genel kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kar payı avansı dağıtabilir.

Bağış ve Yardım Politikası

Bağış ve yardım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir. Şirket'in Bağış ve Yardım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır.

GENEL KURUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Açık Halkı Caddesi No: 15/4
Şişli - Fatih - İSTANBUL
Hocabaşı VCD: 753 125 6571
Mersis No: 0753125557100001

130



Esas Sözleşme'nin 6'ncı maddesi çerçevesinde, Şirket tarafından yapılacak bağışların üst sınırı genel kurul tarafından belirlenir ve yapılan bağışlar dağıtılabilir kar matrahına eklenir. SPK yapılacak bağış miktarına üst sınır getirme yetkisine sahiptir. Bağışlar, SPKn'nun örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine ve sair ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil edemez, gerekli özel durum açıklamaları yapılır ve yıl içinde yapılan bağışlara dair bilgiler genel kurulda ortakların bilgisine sunulur.

Şirket'in pay sahiplerinin haklarının korunması esasında uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil etmemesi şartıyla, Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak ve Genel Kurul tarafından ilgili faaliyet yılı için belirlenen bağış sınırı içerisinde kalacak şekilde yapılabilir. Her türlü tüzel veya gerçek kişiye bağış ve yardımlar nakdi veya aynı olarak yapılabilir.

Esas Sözleşme'nin 6'ncı maddesi çerçevesinde yapılacak bağış ve ödemeler, SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. İlgili dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir. Bağış ve yardımların olağan genel kurulda ortakların bilgisine sunulması zorunludur.

17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan İhraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Yatırımcı İlişkileri Birimi Temel Faaliyetleri

SPK mevzuatı gereği zorunlu olarak oluşturulması gereken Yatırımcı İlişkileri Bölümü, başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü tüm çalışmalarında elektronik haberleşme ortamlarını ve Şirket'in internet sitesini kullanmaya özen göstererek Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11/5 maddesindeki esaslar çerçevesinde genel hatlarıyla aşağıdaki faaliyetleri gerçekleştirir:

- Pay sahiplerine ve pay sahipleri ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli, güncel olarak tutulmasını sağlamak, MKK nezdindeki işlemleri yürütmek
- Yatırımcıların Şirket ile ilgili yazılı taleplerini Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, mevzuat ve Şirket'in kamuyu aydınlatma politikası çerçevesinde açık ve net olarak, yüz yüze veya iletişim araçları aracılığıyla yanıtlamak,
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve ortaklığın diğer iç düzenlemelerine uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dahil sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, mevzuat gereği yapılan açıklamaların yanı sıra kamuoyu ile iletişimin koordinasyonunu sağlamak, yatırımcılarla ve analistlerle görüşmeler gerçekleştirmek üzere panel, konferans, tanıtım ve seminer toplantılarına katılmak.

131
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asiye Adı Caddesi No: 15/4
Şirket - Fatih - İSTANBUL
Hocamışa Yolu: 73 125 5671
Mersis No: 0833125557100001



Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

İzahname tarihi itibarıyla sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiştir. Şirket'in Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve Borsa'da işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklık olarak, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamdaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir. Şirket bu doğrultuda payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 ayı geçmeyecek şekilde en kısa sürede mevzuatta yer alan şartları sağlayan personel atamasını gerçekleştirecektir.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahname'de yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama:

Şirket'in kuruluş tarihi olan 09.08.2023 tarihinde personeli bulunmamaktadır. Şirket'in 30.09.2025 dönemi itibarıyla personel sayısı 8 kişidir. (31 Aralık 2024 tarihinde 5 kişidir). Şirket'in merkez adresi Hobyar Mah. Aşirefendi Cad. No: 11 İmar Han No: 15 İç Kapı No: 4 Fatih/İstanbul'dur.

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin İhraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi

Yoktur.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin İhraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi

Yoktur.

18.2.3. Personelin İhraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi

Yoktur.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade

Şirket'in 03.09.2025 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve işbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan %5 ve fazlası olan pay sahiplerinin bilgilerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Tablo: İhraççının Doğrudan Pay Sahipliğine ve Oy Haklarına İlişkin Bilgi							
Ortağın Adı Soyadı	Sermaye Payı				Oy Hakkı		
	03.09.2025 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname itibarıyla		03.09.2025 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname itibarıyla
	(TL)	(%)	(TL)	(%)	Oy Adedi	(%)	Oy Adedi (%)
Mehmet Sami Yıldırım	361.362.814,02	41,32	361.362.814,02	41,32	361.362.814,02	41,32	361.362.814,02 41,32



Tablo: İhraççının Doğrudan Pay Sahipliğine ve Oy Haklarına İlişkin Bilgi								
Ortağın Adı Soyadı	Sermaye Payı				Oy Hakkı			
	03.09.2025 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname itibarıyla		03.09.2025 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)	Oy Adedi	(%)	Oy Adedi	(%)
Mehmet Ali Yıldırım	361.362.814,02	41,32	361.362.814,02	41,32	361.362.814,02	41,32	361.362.814,02	41,32
Savur Otelcilik	151.874.371,96	17,36	151.874.371,96	17,36	151.874.371,96	17,36	151.874.371,96	17,36
TOPLAM	874.600.000,00	100,00	874.600.000,00	100,00	874.600.000,00	100,00	874.600.000,00	100,00

İhraççının son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai ortakların tespit edilebilmesi amacıyla, Savur Otelcilik'in ortaklarının sermaye paylarına ve oy haklarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

Tablo: Savur Otelcilik'in Doğrudan Pay Sahipliğine ve Oy Haklarına İlişkin Bilgi								
Ortağın Adı Soyadı	Sermaye Payı				Oy Hakkı			
	03.09.2025 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname itibarıyla		03.09.2025 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)	Oy Adedi	(%)	Oy Adedi	(%)
Mehmet Ali Yıldırım	8.760.000,00	30,00	8.760.000,00	30,00	8.760.000,00	30,00	8.760.000,00	30,00
Mehmet Sami Yıldırım	5.840.000,00	20,00	5.840.000,00	20,00	5.840.000,00	20,00	5.840.000,00	20,00
Yasin Yıldırım	5.840.000,00	20,00	5.840.000,00	20,00	5.840.000,00	20,00	5.840.000,00	20,00
Fırat Yıldırım	4.380.000,00	15,00	4.380.000,00	15,00	4.380.000,00	15,00	4.380.000,00	15,00
Dicle Volkan	4.380.000,00	15,00	4.380.000,00	15,00	4.380.000,00	15,00	4.380.000,00	15,00
TOPLAM	29.200.000,00	100,00	29.200.000,00	100,00	29.200.000,00	100,00	29.200.000,00	100,00

İhraççının son 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. İhraççı'daki dolaylı olarak sermaye paylarına ve oy haklarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

SAVUR
GENEL KURUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşiriyendi Caddesi No: 15/4
Sirkeci - Fatih / İSTANBUL
Mecasa No: 763 125 5571
MERSİS No: 0750125557100001



Tablo: İhraççının Dolaylı Pay Sahipliğine ve Oy Haklarına İlişkin Bilgi								
Ortağın Adı Soyadı	Sermaye Payı				Oy Hakkı			
	03.09.2025 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname itibarıyla		03.09.2025 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)	Oy Adedi	(%)	Oy Adedi	(%)
Mehmet Ali Yıldırım	406.925.125,61	46,53	406.925.125,61	46,53	406.925.125,61	46,53	406.925.125,61	46,53
Mehmet Sami Yıldırım	391.737.688,41	44,79	391.737.688,41	44,79	391.737.688,41	44,79	391.737.688,41	44,79
Yasin Yıldırım	30.374.874,39	3,47	30.374.874,39	3,47	30.374.874,39	3,47	30.374.874,39	3,47
Fırat Yıldırım	22.781.155,79	2,60	22.781.155,79	2,60	22.781.155,79	2,60	22.781.155,79	2,60
Dicle Volkan	22.781.155,79	2,60	22.781.155,79	2,60	22.781.155,79	2,60	22.781.155,79	2,60
TOPLAM	874.600.000,00	100,00	874.600.000,00	100,00	874.600.000,00	100,00	874.600.000,00	100,00

19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 (yüzde beş) ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade

Şirket esas sözleşmesinin “İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler” başlıklı 9’uncu maddesi uyarınca “Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.” Bu kapsamda sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortağın oyda imtiyaz hakkı bulunmamaktadır.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

Şirket’in çıkarılmış sermayesi, 874.600.000 TL olup tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari kıymetinde 874.600.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı paylar 1.000.000 adet pay karşılığı 1.000.000 TL’den ve B grubu hamiline yazılı paylar 873.600.000 adet pay karşılığı 873.600.000 TL’den oluşmaktadır. Mehmet Sami Yıldırım ve Mehmet Ali Yıldırım’ın her biri 500.000’er adet A Grubu imtiyazlı pay sahibidir. Esas Sözleşme’nin “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 14. Maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir.

Grubu	Nama / Hamiline	İmtiyazların Türü ve Kimin Sahip Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kuruluna Aday Gösterme İmtiyazı – Mehmet Ali Yıldırım ile Mehmet Sami Yıldırım	1	1.000.000,00	0,114
B	Hamiline	İmtiyaz bulunmamaktadır – Savur Otelcilik	1	873.600.000,00	99,886
Toplam				874.600.000,00	100,000



Esas Sözleşmenin “İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler” başlıklı 9. maddesine göre; sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak İhraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da İhraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret ünvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler

Şirket’in yönetim hakimiyetine sahip ortakları Mehmet Ali Yıldırım ve Mehmet Sami Yıldırım’dır. Söz konusu ortakların yönetim hakimiyetinin kaynağı yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı tanıyan paylara sahip olması dahil olmak üzere doğrudan ve dolaylı payları ile birlikte Şirket’in paylarının toplam %91,32’sine sahip olmalarıdır. Mevzuatsal olarak alınması gerekenler haricinde, bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için özel olarak alınmış bir tedbir yoktur.

Mehmet Ali Yıldırım ve Mehmet Sami Yıldırım ile Şirket’in mevcut pay sahipleri arasında Şirket’in yönetim kontrolüne ilişkin herhangi bir aile anayasası veya hissedarlar sözleşmesi söz konusu değildir.

Hakimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme’de özel bir hüküm bulunmamaktadır. Şirket’in yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici bir tedbir alınmamıştır. Yönetim hakimiyetinden kaynaklanan gücün kötüye kullanılmasını engellemek için TTK, SPK düzenlemeleri ve Kurumsal Yönetim İlkeleri dışında alınan tedbirler bulunmamaktadır.

Söz konusu düzenlemeler doğrultusunda, Esas Sözleşme’nin:

- (i) “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 14’üncü maddesine göre yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere SPK’nın Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK’nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.
- (ii) “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 14’üncü maddesi uyarınca; yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir
- (iii) “Yönetim Kurulu Toplantıları” başlıklı 15’inci maddesine göre yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.
- (iv) “Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum” başlıklı 16’ncı maddesine göre SPK tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

135

SAVAR
CAYIRCI YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Caddesi No: 15/A
Şişli - Beşiktaş - İSTANBUL
Ticaret Sic. No: 2753125557100001
Mersis No: 0753125557100001



- (v) "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16'ncı maddesine göre yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Yapılacak halka arz ve sermaye artırımını sonrası Şirket paylarının Borsa'da işlem görmesini müteakip, Şirket'in SPK ve Borsa'nın denetimine ve gözetimine tabi olması da kontrol gücünün kötüye kullanılmasını engelleyecek etkenler arasındadır.

19.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi

Şirket'in yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek bir anlaşma bulunmamakla birlikte, SPK'nın 28'inci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen durumların ortaya çıkması halinde paylar üzerindeki imtiyazlar Kurul kararı doğrultusunda kalkarak yönetim hakimiyetinin kaybedilmesi de gerçekleşebilecektir.

19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 (yüzde beş) ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri

Şirket'in sermayesindeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan Şirket'in gerçek kişi ortakları Mehmet Sami Yıldırım ve Mehmet Ali Yıldırım olup ilgili gerçek kişi ortaklar kardeşler. Şirket'in dolaylı ortaklık yapısı dikkate alındığında Mehmet Sami Yıldırım; Dicle Volkan ve Fırat Yıldırım'ın babasıdır. Mehmet Ali Yıldırım ise Yasin Yıldırım'ın babasıdır.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1. İzahname'de yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama

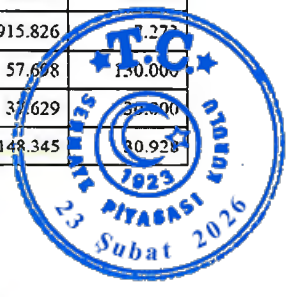
İzahnameye konu finansal dönemler itibarıyla Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlem bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

TL					
Türü	Firma / Kişi Adı	09.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	AYS Otelcilik Turizm İnş. Emlak San. Tic. A.Ş.	-	2.649.099	947.397	13.674.632
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	-	309.282	633.677	-
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	Mehmet Ali Yıldırım Ve Ortakları Otel İşletmesi	-	189.688	941.160	3.471.379
	Kısa Vadeli Ticari Alacaklar Toplamı	-	3.148.069	2.522.234	17.146.011
Türü	Firma / Kişi Adı	09.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	Fırat Yıldırım Haseka A.Ş.	-	1.804.617	102.757.574	211.316.960
	Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler Toplamı	-	1.804.617	102.757.574	211.316.960
Türü	Firma / Kişi Adı	09.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Kısa Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	Yasin Yıldırım	-	-	37.629	30.000
Kısa Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	Mehmet Ali Yıldırım	-	1.423.611	44.915.826	1.273.130.000
Kısa Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	Dicle Volkan	-	-	57.608	130.000
Kısa Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	Fırat Yıldırım	-	-	37.629	30.000
Kısa Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	Mehmet Sami Yıldırım	-	934.619	42.148.345	30.928.000

ELİF
ÖZÜŞ
Dijital olarak
imzalayan ELİF
ÖZÜŞ
Tarih: 2026.02.20
18:09:28 +03'00'

EMİR MÜNİR
SARPYENER
Dijital olarak
imzalayan EMİR
MÜNİR SARPYENER
Tarih: 2026.02.20
18:03:52 +03'00'

SAVUR
MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Caddesi No: 15/4
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 27531255571
MERSİS No: 2753125557100001



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



Kısa Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	16.410.086	14.773.892	65.903	14.675
	Ticari Olmayan Borçlar Toplamı	16.410.086	17.132.122	87.263.030	242.876
Türü	Firma / Kişi Adı	09.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	2.511.504
	Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler Toplamı	-	-	-	2.511.504
Türü	Firma / Kişi Adı	09.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	Mehmet Ali Yıldırım	-	-	40.251.042	69.192.327
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	Mehmet Sami Yıldırım	-	-	21.116.747	66.858.108
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	Yasin Yıldırım	-	-	6.569.123	18.607.313
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	-	-	160.299.013	157.602.365
	Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler Toplamı	-	-	228.235.925	312.260.113

İzahnameye konu finansal dönemler itibarıyla Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki alım satım işlemlerinin ise detayı aşağıdaki gibidir:

09.08.2023 - 31.12.2023, 01.01.2024 - 31.12.2024 ve 01.01.2025 - 30.09.2025 dönemlerinde alım ve satımlar aşağıdaki gibi olup satımların tamamı otellerin kira gelirlerinden oluşmaktadır. 01.01.2024 - 31.12.2024 dönemindeki hizmet alımı ise Kandilli Projesi kapsamında Fırat Yıldırım Haseka A.Ş.'den alınan müteahhitlik hizmeti ile ilişkilidir.

30.09.2025 - Alımlar (TL)	Ticari Mal	Hizmet	Satıştan İade	Kira Giderleri	Finansman Giderleri	Duran Varlık Alımı	Yansıtma	Toplam
Ays Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	-	5.500	-	-	-	-	-	5.500
Toplam	-	5.500	-	-	-	-	-	5.500

30.09.2025 - Satımlar (TL)	Ticari Mal	Hizmet	Vade Farkı	Kira Geliri	Duran Varlık Satımı	İade	Yansıtma	Toplam
Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	18.907.205	-	-	-	18.907.205
Ays Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	-	-	-	26.941.702	-	-	-	26.941.702
Saint Sofya Oteli Mehmet Ali Yıldırım Ve Ortakları	-	-	-	5.233.606	-	-	-	5.233.606
Toplam	-	-	-	51.082.513	-	-	-	51.082.513

31.12.2024 - Alımlar (TL)	Ticari Mal	Hizmet	Satıştan İade	Kira Giderleri	Finansman Giderleri	Duran Varlık Alımı	Yansıtma	Toplam
Ays Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	-	-	-	-	-	19.994.102	-	19.994.102
Fırat Yıldırım Haseka A.Ş.	-	25.438.006	-	-	-	-	-	25.438.006
Toplam	-	25.438.006	-	-	-	19.994.102	-	45.432.108

31.12.2024 - Satımlar (TL)	Ticari Mal	Hizmet	Vade Farkı	Kira Geliri	Duran Varlık Satımı	İade	Yansıtma	Toplam
Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	25.894.741	-	-	-	25.894.741
Ays Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	-	-	-	38.124.104	-	-	-	38.124.104
Saint Sofya Oteli Mehmet Ali Yıldırım Ve Ortakları	-	-	-	7.890.902	-	-	-	7.890.902

ELİF
ÖZÜŞ

Dijital olarak
imzalayan ELİF ÖZÜŞ
Tarih: 2026.02.20
18:14:20 +03'00'

EMİR MÜNİR
SARPYENER

Dijital olarak
imzalayan EMİR
MÜNİR SARPYENER
Tarih: 2026.02.20
18:05:26 +03'00'

Doğrulama Kodu: d3faa30b-dbf9-462c-a7b1-669c5976cde6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Toplam	-	-	-	71.909.747	-	-	-	71.909.747
--------	---	---	---	------------	---	---	---	------------

31.12.2023 - Alımlar (TL)	Ticari Mal	Hizmet	Satıştan İade	Kira Giderleri	Finansman Giderleri	Duran Varlık Alımı	Yansıtma	Toplam
Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	-	14.244.830	-	14.244.830
Toplam	-	-	-	-	-	14.244.830	-	14.244.830

31.12.2023 - Satımlar (TL)	Ticari Mal	Hizmet	Vade Farkı	Kira Geliri	Duran Varlık Satımı	İade	Yansıtma	Toplam
Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	9.296.560	-	-	-	9.296.560
Ays Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	-	-	-	6.524.071	-	-	-	6.524.071
Saint Sofya Oteli Mehmet Ali Yıldırım Ve Ortakları	-	-	-	1.877.221	-	-	-	1.877.221
Toplam	-	-	-	17.697.852	-	-	-	17.697.852

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin İhraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi
İzahnameye konu finansal dönemlerde hasılatın 09.08.2023-31.12.2023 dönemi için %97,12'si 01.01.2024-31.12.2024 dönemi için %92,11'i, 01.01.2025 - 30.09.2025 dönemi için ise %83,29'u ilişkili taraf gelirlerinden oluşmaktadır.

TL	09.08.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025
Hasılat	18.223.506	78.067.889	55.311.962	61.327.398
İlişkili Taraf Gelirleri	17.697.852	71.909.747	51.335.775	51.082.513
İlişkili Taraf Gelirleri / Hasılat	97,12%	92,11%	92,81%	83,29%

Şirket'in ilişkili taraflarına portföyünde yer alan otelleri kiralamaktadır. İlişkili taraflara gerçekleştirilen kiralamalar ve kira bedeline ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır:

İl / İlçe / Mahalle	Ada / Parsel	Gayrimenkul	Kiracı	Kira Bedeli
İstanbul / Fatih / Kemal Paşa Mah.	927 / 36	Ramada Otel	Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	Otelin işletilmesi sonucu elde edilen net gelirin %94'ü ile otelin işletilmesi sonucu elde edilen brüt gelirin %30'undan yüksek olanı
İstanbul / Fatih / Hobyar	397 / 15	Orientbank Oteli	AYS Otelcilik Turizm İnş. Emlak San. Tic. A.Ş	Otelin işletilmesi sonucu elde edilen net gelirin %94'ü ile otelin işletilmesi sonucu elde edilen brüt gelirin %30'undan yüksek olanı
İstanbul / Fatih / Hobyar	306 / 1	Orient Occident Oteli	AYS Otelcilik Turizm İnş. Emlak San. Tic. A.Ş	Otelin işletilmesi sonucu elde edilen net gelirin %94'ü ile otelin işletilmesi sonucu elde edilen brüt gelirin %30'undan yüksek olanı
İstanbul / Fatih / Cankurtaran Mah.	52 / 2	Saint Sophia Oteli	Mehmet Ali Yıldırım ve Ortakları Oteli İşletmesi	Otelin işletilmesi sonucu elde edilen net gelirin %92'ü ile otelin işletilmesi sonucu elde edilen brüt gelirin %30'undan yüksek olanı

ELİF ÖZÜŞ
Dijital olarak imzalayan ELİF ÖZÜŞ
Tarih: 2026.02.20 18:12:02 +03'00'

GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AŞIN TİCARET SİCİL NO: 15/4
SİRKÜLER NO: 138
MERSİS NO: 0722125557100001



Doğrulama Kodu: d3faa30b-dbf9-462c-a7b1-669c5976cde6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 874.600.000 TL'dir ve bu sermayenin tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1 TL nominal değerde toplam 874.600.000 adet paydan oluşmaktadır. Mevcut durumda bunlardan 1.000.000,00 adedi nama yazılı A grubu ve 873.600.000 adedi hamiline yazılı B grubu paylardır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirket, SPK'nın hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve SPK'nın 09.05.2024 tarih ve 25/655 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 4.300.000.000 TL'dir.

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin %10'undan (yüzde on) fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi

Fiili dolaşımda olan pay yoktur.

Şirket, 09.08.2023 tarihinde Savur Otelcilik'ten kısmi bölünme suretiyle süresiz olarak kurulmuştur. Şirket'in kuruluş tescili 10.08.2023 tarih ve 10890 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Savur Otelcilik'in 30.06.2023 tarihli bilançosunda yer alan Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli, Orient Occident Oteli ve Kandilli Projesi geliştirilen arsadan oluşan ve toplam net defter değeri 151.874.371,96 TL olan taşınmazların KVK'nın 19/3b maddesi ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde kısmi bölünmesi yoluyla mukayyet değer üzerinden Şirket'e devrolunmak sureti ile Şirket'in kuruluş gerçekleşmiştir. Söz konusu kısmi bölünme ile Şirket, Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli ve Orient Occident Oteli'nde %50,0; Kandilli Projesi geliştirilen arsada ise %74,83 oranında malik konumuna gelmiştir.

31.08.2023 tarihinde ise Şirket sermayesi 693.850.000,00 TL bedel ile aynı olarak artırılmıştır. 31.08.2023 tarihinde tescil edilen ve 1 Eylül 2023 tarih ve 10905 sayılı ticaret sicil gazetesinde yayımlanan söz konusu aynı sermaye artışı ile Mehmet Ali Yıldırım ve Mehmet Sami Yıldırım'a ait Ramada Otel ve Küçükçekmece Arsası'nda sırası ile toplamı %100 ve %50 mülkiyet payları Şirket'e aynı sermaye olarak eklenmiştir. Söz konusu aynı sermaye artışı sonrası Şirket toplam sermayesi 845.724.371,96 TL'ye ulaşmıştır.

06.03.2024 tarihinde ise Şirket'in çıkarılmış sermayesi 28.875.628,04 TL nakden artırılmış ve 874.600.000,00 TL'ye ulaşmıştır.

21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi

Yoktur.

21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri

Yoktur.

21.6. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi

Yoktur.

SAVUR
GAYRİMENFAAA ŞİRKİETİ A.Ş.
Asiyei: 15/4
Şirket: Faha: İTANBUL
Mekand: V. 13 125 6471
Mekand: N. 0 30125527180001



21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi

Yoktur.

21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi

Şirket, işbu İzahname'ye konu finansal tablo dönemleri içerisinde toplamda 2 kere sermaye artırımını yapmıştır.

Bu doğrultuda Şirket, 09.08.2023 tarihinde Savur Otelcilik'ten kısmi bölünme suretiyle süresiz olarak kurulmuştur. Şirket'in kuruluş tescili 10.08.2023 tarih ve 10890 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Savur Otelcilik'in 30.06.2023 tarihli bilançosunda yer alan Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli, Orient Occident Oteli ve Kandilli Projesi geliştirilen arsadan oluşan ve toplam net defter değeri 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.

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 Mehmet Ali Yıldırım ve Mehmet Sami Yıldırım'a ait Ramada Otel ve Küçükçekmece Arsası'nda sırası ile toplamı %100 ve %50 mülkiyet payları Şirket'e aynı sermaye olarak eklenmiştir. Söz konusu aynı sermaye artışı sonrası Şirket toplam sermayesi 845.724.371,96 TL'ye ulaşmıştır.

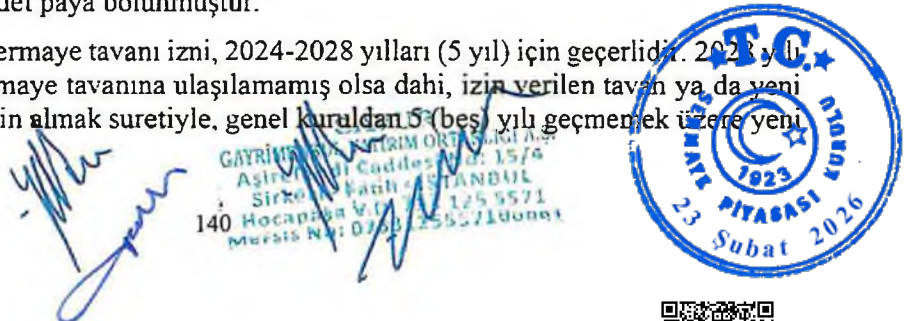
06.03.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen ve 06.03.2024 tarih ve 11037 sayılı ticaret sicil gazetesinde ilan edilen sermaye artışı kapsamında ise Şirket'in çıkarılmış sermayesi 28.875.628,04 TL nakden artırılmış ve 874.600.000,00 TL'ye ulaşmıştır. Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla mevcut çıkarılmış sermayesi de 874.600.000,00 TL'dir.

Artırım Öncesi Sermaye (TL)	Artırım Sonrası Sermaye (TL)	Artırım Kaynağı (Nakit, Alacak Mahsubu, Aynı Vb.)	Ticaret Siciline Tescil / TTSG İlan Tarihi
Kuruluş	151.874.371,96	Aynı sermaye	09.08.2023 – 10.08.2023
151.874.371,96	845.724.371,96	Aynı sermaye	31.08.2023 – 01.09.2023
845.724.371,96	874.600.000,00*	Nakit sermaye	06.03.2024 – 06.03.2024

* Şirket'in çıkarılmış sermayesi güncel durum itibarıyla da 874.600.000 TL'dir.

Öte yandan, 24.05.2024 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında alınan karar ile kayıtlı sermaye sistemine geçilmesine ve gerekli Esas Sözleşme tadillerinin yapılmasına karar verilmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 4.300.000.000 TL olup, her biri 1,00 TL (bir Türk Lirası) itibari değerinde 4.300.000.000 adet paya bölünmüştür.

SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2023 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için, SPK'dan izin almak suretiyle, genel kuruldan 5 (beş) yılı geçmemek üzere yeni



bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapılamaz.

21.9. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

21.10. İhraççının mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket payları mevcut durumda borsada işlem görmemektedir.

21.11. İzahname'nin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer İhraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise İhraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca, Şirket'in idaresi ve üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu sermaye piyasası mevzuatı ve TTK hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından TTK ve sermaye piyasası mevzuatından belirtilen şartları haiz en 5 (beş) en çok 8 (sekiz) kişiden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, yönetim kurulu, 2024-2028 yılları arasında, SPKn hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu paylar ihraç edilir. Ancak mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının kısıtlanması durumunda ihraç edilecek yeni payların tümü B Grubu pay çıkarılacaktır.

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Yönetim, Temsil ve İlzamu" başlıklı 18'inci maddesi uyarınca, Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu

GATİRİMENKUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aşiretözü Caddesi No: 15/4
Şirketler Bölgesi - İSTANBUL
141 Mecidiyeköy - 7550 25 5571
Merkezi Tel: 0212 255 0210



Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla Murahhas üyeye veya Müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle İhraççının amaç ve faaliyetleri

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesi uyarınca; Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca 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.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en fazla 8 (sekiz) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, TTK, SPKn, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar alıncaya yetkilidir.

142

ŞİRKETİN İMZA YERİ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşkeni Caddesi No: 15/4
Şişli - Beşiktaş - İSTANBUL
Hesap No: 175 5571
Mersis No: 330201557100001



Yönetim kuruluna 2 (iki)'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmaması bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 08.07.2024 tarih ve 2024/10 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuştur. Aynı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmesine karar verilmiştir.

Komite üyeleri aşağıdaki gibidir:

Komite Adı	Başkan	Üye
Denetimden Sorumlu Komite	Funda Bilgin	Yahya Erdan
Kurumsal Yönetim Komitesi	Halim Mertek	Funda Bilgin
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Yahya Erdan	Halim Mertek

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin bilgiler işbu İzahname bölüm 17.3'te yer almaktadır.

21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi

Esas Sözleşme'nin "*Sermaye ve Paylar*" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 Türk Lirası değerinde 1.000.000,00 adet A Grubu ve beheri 1,00 Türk Lirası değerinde 873.600.000,00 adet B Grubu paya ayrılmış toplam 873.600.000,00 Türk Lirası değerindedir. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca; A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

143



Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında, hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil yeni imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl zarar etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 (yüzde on) ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

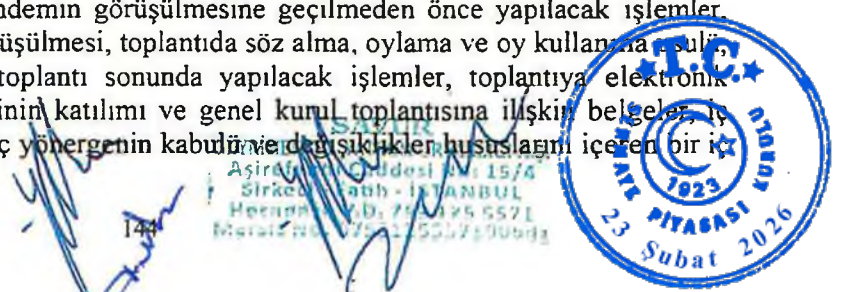
Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası, hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil yeni imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 (yüzde on) ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Genel Kurul toplantıları, çağrı, bakanlık temsilcisi gibi hususlara ilişkin usul ve esaslar Esas Sözleşme'nin 22. ila 28. maddelerinde düzenlenmektedir. Genel kurullar olağan veya olağanüstü toplanır. Olağan genel kurul toplantıları her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim Kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç





22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Kandilli Projesi'ne Dair Sözleşmeler

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projesi olan Kandilli Projesi kapsamında, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü, İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü arasında 31.10.2023 tarihinde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi akdedilmiştir.

İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Kandilli Mah. 937 ada 5 numaralı parselde yer alan 7.960 m²'lik taşınmaza ait 576 hissenin 431'i Şirket'e aittir. İşbu sözleşme, ilgili taşınmazın tevhidini ile oluşacak yeni parselin üzerine dört bloktan ibaret 96 adet bağımsız bölümden oluşan tehditli kat karşılığı inşaatına ilişkindir. Sözleşme kapsamında, Kandilli Projesi bünyesinde 4 adet blokta konumlu toplam 96 adet daire inşaatı planlanmakta olup dairelerin 79 adedi Şirket'in olacağı düzenlenmiştir.

Hali hazırda projenin inşaatı Fırat Yıldırım Haseka A.Ş. Ortak Girişimi tarafından yapılmaktadır. Söz konusu proje kapsamında 06.11.2023 tarihinde Fırat Yıldırım Haseka A.Ş. Ortak Girişimi ile ilgili taşınmaz üzerinde konut birimlerinin inşaatı ve geliştirilmesine ilişkin olarak İnşaat Sözleşmesi akdetmiştir.

Şirket'in Kandilli Projesi özelinde tarafı bulunduğu müteahhitlik, elektrik tasarımı, iç mimari proje hizmeti, peyzaj tasarımı, iç mimari tasarım, reklam hizmeti gibi alt yüklenici sözleşmeleri mevcuttur.

Kira Sözleşmeleri

Şirket'in maliki olduğu taşınmazların otel işletmesi olarak kullanılmasına ilişkin olarak akdedilen işletme ve kira sözleşmeleri bulunmaktadır. Şirket işbu sözleşmeler kapsamında kiralanan taşınmazın kiracılar tarafından işletilmesi sonucunda elde edilen net gelirin sözleşme özelinde belirlenen oran doğrultusunda kira bedeli elde etmektedir. Sözleşmeler 5 yıl süreli olarak akdedilmekte olup tarafların sözleşmeyi feshetmemeleri takdirde kendiliğinden 1 (bir) yıl daha uzatılmış sayılacağı düzenlenmektedir.

- Orient Occident Otel'i'ne ilişkin olarak; Şirket ve Bases İnşaat Tarım Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi, Kiralayanlar sıfatı ile, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 306 ada, 1 nolu parselde kayıtlı gayrimenkulün kiralınması ve işletilmesine ilişkin olarak 29.09.2023 tarihinde AYS Otelcilik "İşletme ve Kira Sözleşmesi" akdetmiştir.
- Ramada Otel'i'ne ilişkin olarak; Şirket, Kiralayan sıfatı ile, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kemal Paşa Mahallesi, 927 ada, 36 nolu parselde kayıtlı gayrimenkulün kiralınması ve işletilmesine ilişkin olarak 29.09.2023 tarihinde Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi "İşletme ve Kira Sözleşmesi" akdetmiştir.
- Hotel St. Sophia'ya ilişkin olarak; Şirket ve Bases İnşaat Tarım Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi, (Bases İnşaat Tarım Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi 29.12.2023 tarihinde kısmi olarak bölünmüş olup, söz konusu otel ve otele ilişkin tüm hak ve yükümlülükler kısmi bölünme sonucunda SYC Gayrimenkul İnşaat Turizm Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'ne geçmiştir.) Kiralayanlar sıfatı ile, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Cankurtaran Mahallesi, 52 ada, 2 nolu parselde kayıtlı gayrimenkulün kiralınması ve işletilmesine ilişkin olarak 29.09.2023 tarihinde Mehmet Ali Yıldırım ve Ortakları Otel İşletmesi "İşletme ve Kira Sözleşmesi" akdetmiştir.
- Orientbank Otel'i'ne ilişkin olarak Şirket ve Bases İnşaat Tarım Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi, Kiralayanlar sıfatı ile, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 397 ada, 15 nolu kayıtlı gayrimenkulün kiralınması ve işletilmesine ilişkin olarak 29.09.2023 tarihinde AYS Otelcilik "İşletme ve Kira Sözleşmesi" akdetmiştir.

İlaveten, Şirket'in mülkiyetinde ve kullanımında olan taşınmazlarda yer alan ticari alanların (büfe bürosu, restoran, mağaza vb.) kiralınmasına ilişkin olarak aşağıdaki kira sözleşmeleri akdedilmiştir.



Bu sözleşmeler, otel bünyesindeki ticari alanların kiraya verilmesi suretiyle üçüncü kişilerce işletilmesini düzenlemektedir.

- Şirket kiralayan, Maltepe Döviz ve Altın Ticaret Sınırlı Yetkili Müessese Anonim Şirketi kiracı sıfatı ile 01.01.2024 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi akdetmiştir. Kiralanan yer Sultanahmet Mahallesi Alemdar Caddesi No:2, İç Kapı No:C, Fatih/İstanbul adresinde yer almakta olup sözleşmede döviz bürosu olarak kullanılacağı düzenlenmektedir.
- Şirket kiralayan, Henna Hediyeelik Eşya Tekstil Limited Şirketi kiracı sıfatı ile 01.08.2024 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesi akdetmiştir. Kiralanan yer Alemdar Caddesi No:2, St. Sophia Hotel'de bulunan 2/A numaralı dükkân olup sözleşmede hediyeelik eşya ve tekstil satış mağazası olarak kullanılacağı düzenlenmektedir. Sözleşme yıllık olarak yenilenmektedir.
- Şirket kiralayan, Elit Yurt Tur İnşaat Ticaret Limited Şirketi kiracı sıfatı ile 01.01.2024 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesi akdetmiştir. Kiralanan yer Cankurtaran Mahallesi Alemdar Caddesi No:2/B, Fatih/İstanbul adresinde yer almakta olup sözleşmede turizm-kafe-restaurant işletmesi olarak kullanılacağı düzenlenmektedir. Sözleşme yıllık olarak yenilenmektedir.
- Şirket ile birlikte Bases İnşaat Emlak Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi kiralayan, Denizbank Anonim Şirketi kiracı sıfatı ile 01.07.2013 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi akdetmiştir. Kiralanan yer Alemdar Caddesi No:2, Sultanahmet/Fatih/İstanbul adresinde yer almakta olup sözleşmede ATM alanı kurulumu amacıyla kullanılacağı düzenlenmektedir. Sözleşme yıllık olarak yenilenmektedir.

Şirket'in maliki olduğu Küçükçekmece Arsası'na ilişkin olarak, taşınmazın geçici depo olarak kullanılmasına yönelik 09.10.2024 tarihinde Sanel Asansör Elektrik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile bir kira sözleşmesi akdedilmiştir. Şirket, bu sözleşme kapsamında Küçükçekmece Arsası'nın kiracı tarafından asansör malzemelerinin geçici olarak depolanması amacıyla kullanılmasından, sözleşmede belirlenen tutar üzerinden kira geliri elde etmektedir. Sözleşme bir yıllık süreyle akdedilmiş olup taraflarca feshedilmemesi halinde kendiliğinden yenilenmektedir.

Son olarak, Şirket Merkez Ofis'inde kiracı durumundadır. Merkez Ofisi'ne ilişkin olarak, kiracı sıfatıyla Şirket ve kiralayan sıfatıyla AYS Otelcilik arasında, "Ofis" olarak tanımlanan kiralanan için 01.11.2024 tarihinde kira sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme bir yıllık süreyle akdedilmiş olup taraflarca feshedilmemesi halinde kendiliğinden yenilenmektedir. Şirket merkez ofisine ilişkin AYS Otelcilik ile imza edilen ve kiracı konumunda olduğu kira sözleşmesi tapuya şerh edilmemiş olmakla birlikte, GYO Tebliği'nin 26. maddesi çerçevesinde anılan sözleşmenin tapuya şerh edilmesi gerekmektedir.

Danışmanlık ve Hizmet Sözleşmeleri

Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi

Tera Yatırım ve Şirket arasında 22.09.2025 tarihinde Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi 06.02.2026 tarihinde ise söz konusu sözleşmeye ilişkin Ek Protokol imzalanmıştır. Sözleşme, Şirket'in paylarının sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyumlu olacak şekilde halka arz işlemine aracılık edilmesine ilişkindir.

[Handwritten signatures and stamps]

GAYRİ MENKUL YATIRIM MENKULİĞİ A.Ş.
Asiye Cad. No: 15/4
Fatih / İstanbul
Tic. Sic. No: 27931255571
Mersis No: 34030125557100000



Halka Arza İlişkin Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ve Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında 12.12.2023 tarihinde akdedilen sözleşme, halka arz kapsamında işlem danışmanı olarak İzahname ve bağımsız hukukçu raporunun hazırlanmasına ilişkin hukuki hizmetlerin sunulmasını konu almaktadır.

Özel Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Şirket ile Arsen Bağımsız Denetim A.Ş. arasında özel bağımsız denetim sözleşmesi doğrultusunda, ilgili denetim şirketi, Şirket'in hazırladığı 01.01.2025-30.09.2025, 01.01.2024 – 31.12.2024 ve 09.08.2023 - 31.12.2023 hesap dönemlerine ilişkin TMS ve TFRS uyarınca hazırlanması gereken finansal tabloların tespiti ve rapora bağlanması işlerini üstlenmektedir.

Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ile PRM Finansal Danışmanlık A.Ş. arasında 01.01.2025 tarihinde akdedilen sözleşme, Şirket'in paylarının halka arz edilmesi sürecinde halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmetini kapsamaktadır.

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Sözleşmesi

Şirket ile Abdullah Naci Çetin arasında 09.08.2023 tarihinde akdedilen sözleşme, 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu ve ilgili yönetmelikler doğrultusunda Şirket ile Abdullah Naci Çetin arasındaki ilişkiyi düzenlemektedir.

Mali Mevzuat Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ile Mehmet Fındıkçı arasında akdedilen sözleşme, Şirket'in faaliyetleri ile ilgili her türlü mali danışmanlık hizmetinin sunulmasına ilişkin hükümleri düzenlemektedir.

Ekspertiz Hizmetleri Sözleşmesi

Şirket ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Eksper") arasında 26.09.2025 tarihinde akdedilen sözleşme, Şirket'in sahip olduğu ve sözleşmede belirtilen taşınmazların Eksper tarafından hem yerinde ve hem de ilgili resmi kurumlar nezdinde gerekli incelemelerin yapılması suretiyle değer tespitine yönelik ekspertiz raporunun düzenlenmesine ilişkin hükümleri düzenlemektedir.

Genel Kredi Sözleşmeleri

Kredi alan olarak Şirket ve kredi veren olarak Türkiye'de kurulu çeşitli bankalar arasında çeşitli genel kredi sözleşmeleri akdedilmiştir. Anılan genel kredi sözleşmeleri, ilgili bankaların standart sözleşmeleri olup; genel olarak bankalara kredi alan şirketin finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, ilgili şirketlerce üçüncü kişiler lehine kefalet ve garantiler verilmesi, ilgili şirketlerin malvarlığı üzerinde önemli ölçüde tasarruflarda bulunulması ve takyidatlar yaratılması, şirketlerin borçluluğunun artırılması, izinsiz kar payı dağıtımı yapılması gibi hallerde tüm kredileri muaccel hale getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme gibi geniş hak ve yetkiler tanımaktadır. Söz konusu genel kredi sözleşmelerinin çoğunluğu, çeşitli müteselsil kefaletlerle teminat altına alınmıştır.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve İzahname'de yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları

Şirket'in Kurul'un muhasebe / finansal raporlama standartları uyarınca, TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 09.08.2023, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporları işbu İzahname'nin 3 numaralı ekinde yer almaktadır.

148

SAVUN
KURUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asiye Çetinkaya Caddesi No: 15/4
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic Sic No: 270948 / Mers No: 08120025557190001



23.2. İzahname’de yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi

Şirket’in 09.08.2023, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla SPK’nın 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tabloları ve dipnotları Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili tüm hesap dönemleri için bağımsız denetçi görüşü olarak olumlu görüş bildiren rapor düzenlenmiştir.

Şirket’in 09.08.2023, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tabloları ve bağımsız denetim raporunu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
09.08.2023	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Ali Ordulu	Olumlu
31.12.2023	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Ali Ordulu	Olumlu
31.12.2024	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Ali Ordulu	Olumlu
30.09.2025	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Ali Ordulu	Olumlu

İzahname’de yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların ünvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçi değişmemiştir.

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, İhraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi

Esas Sözleşme’nin “Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler” başlıklı 31’inci maddesi ve “Kar Dağıtım Zamanı” başlıklı 32’inci maddesi uyarınca kar payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir. Bu maddelere göre, Şirket’in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket’in giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve Şirket



bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) %5'i (yüzde beş) kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521'inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i (yüzde beş) oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kar payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Kurul'un konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.

Şirket'in kar payı dağıtım politikası hakkında bilgiler İzahname'nin 17.4 bölümünde yer almaktadır. Bu doğrultuda, Şirket tarafından Kar Dağıtım Politikası'nın belirlenmesine ilişkin 23.05.2024 tarih ve 2024/05 sayılı yönetim kurulu kararı alınmıştır. Yönetim kurulu kararı ile belirlenen politikalar 24.05.2024 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuş ve kabul edilmiştir. Söz konusu Kar Dağıtım Politikası uyarınca, "İlke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirketimiz, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir. Kar payı, nakit veya karın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabilirdiği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir."

Şirket'in İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımını konusunda almış olduğu herhangi bir karar bulunmamaktadır.

Öte yandan, Şirket'in 30.12.2024 tarihli ve 2024/20 sayılı yönetim kurulu toplantısında 31.01.2025 tarihinden itibaren Şirketin sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların %50 ve üzerini, elde edildiği hesap dönemine ilişkin Kurumlar Vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ay izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılmasına karar verilmiştir.

