

I. Halka Arza İlişkin Bilgiler

Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	■ 874.600.000 TL
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	■ 1.083.000.000 TL
Halka Arz Miktarı ve Türü	■ 208.400.000 TL nominal – Sermaye Artırımı ■ 87.000.000 TL nominal – Ortak Satışı* ■ Toplam – 295.400.000 TL nominal
Dağıtım Yöntemi	■ Eşit Dağıtım (Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar) ■ Oransal Dağıtım (Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar)
Halka Arz Şekli	■ Sabit Fiyat ile Talep Toplama Yöntemi
Halka Arz Fiyatı	■ 3,64 TL
Halka Arz Büyüklüğü	■ 1.075.256.000,00 TL
Halka Arz Oranı	■ %27,28
Halka Arz Tarihi	■ 26-27 Şubat, 2 Mart 2026
Borsada İşlem Görme Tarihi (tahmini) / Pazarı	■ 5-6 Mart 2026 / Ana Pazar
Halka Arz Tahsisatı	■ 118.160.000 TL nom. - %40- Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ■ 29.540.000 TL nom. - %10- Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar** ■ 73.850.000 TL nom. - %25- Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ■ 73.850.000 TL nom. - %25- Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar
Halka Arz Liderleri	■ Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Lider)
Taahhütler	■ Şirket, -Halka Arz Edilen Paylarının Borsa'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde bedelli ve bedelsiz sermaye artırımını da dahil olmak üzere satışa veya halka arz konusuna edilmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağını, bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılmasına yönelik bir açıklama yapılmayacağını, taahhüt etmiştir. ■ Şirket'in mevcut ortakları, -Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip olduğu halka arz konusuna olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arz konusuna edilmeyeceklerini ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağını, bu doğrultuda bir karar almayacaklarını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacaklarını, - Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren; 1 (bir) yıl boyunca sahip oldukları Şirket paylarını, payların halka arz fiyatının altından Borsa İstanbul'da satmayacaklarını, bu sonucu doğuracak başkaca işlemlere tabi tutmayacaklarını, söz konusu payların kısmen veya tamamen satılması durumunda özel durum açıklaması ile duyurulacağını ve Borsa dışında satılan payları alanlarında bu sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildireceğini, -İzahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca sahip oldukları şirket paylarını, Borsa'da veya Borsa dışında satılmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlanmayacağını, Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu edilmeyeceğini taahhüt etmişlerdir.
Fiyat İstikrarı	■ Planlanmamaktadır.

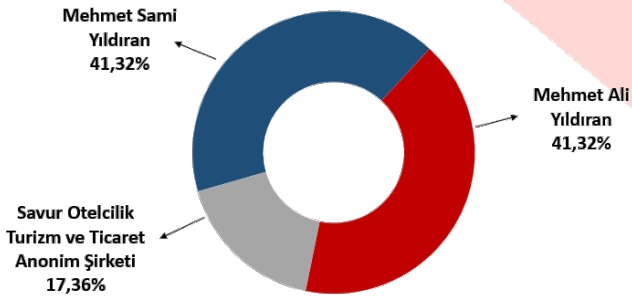
* Mevcut ortaklardan Mehmet Ali YILDIRAN'ın sahip olduğu 43.500.000 TL nominal değerli B grubu, Mehmet Sami YILDIRAN'ın sahip olduğu 43.500.000 TL nominal değerli B grubu paylar halka arz konusuna edilecektir.

**Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar; Bireysel Yatırımcı kategorisinden başvuracak olup başvuru için asgari pay miktarı 2.750.001 TL adettir.

II. Şirket Hakkında Bilgiler

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

- Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Savur GYO" veya "Şirket") 09.08.2023 tarihinde Savur Otelcilik'ten kısmi bölünme suretiyle "Savur Gayrimenkul Anonim Şirketi" unvanı ile İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 09.08.2023 tarihinde tescil edilerek süresiz olarak kurulmuştur.
- Ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktadır.
- Şirket'in portföyünde dört adet otel ve iki adet arsa mevcut olup, bu gayrimenkullerin tamamı İstanbul ilindedir.
- Bunlar;
 - Orient Bank Otel (İstanbul / Fatih): 1888-1907 yılları arası inşa edildiği tahmin edilmektedir. Otel 8 kattan oluşmakta olup, 2.104 m² kullanım alanına sahiptir. Otelde 36 oda bulunmaktadır. Şirket otelin %50'sine sahiptir.
 - Saint Sophia Otel (İstanbul / Fatih): Otel, 862 m² kullanım alanına sahip olup toplam 6 kattan oluşmaktadır. Otelde 26 oda bulunmaktadır. Ayrıca Otelin 3 adet dükkânı bulunmaktadır. Şirket otelin %50'sine sahiptir.
 - Orient Occident Otel (İstanbul / Fatih): Otel toplam 2.893 m² kullanım alanına sahip olup toplam 8 kattan oluşmaktadır. Otelde 40 oda bulunmaktadır. Şirket otelin %50'sine sahiptir.
 - Ramada İstanbul Grand Bazaar Otel (İstanbul / Fatih): Otel; toplam 7 kattan meydana gelmektedir. Otelde 65 oda bulunmaktadır. Şirket otelin tamamına sahiptir.
 - Küçükçekmece Arsası (İstanbul / Küçükçekmece): Arsa toplam 5.773 m²'dir. Şirket arsa'nın %50'sine sahiptir. Arsanın 200 m²'lik kısmı kiraya verilmiştir.
 - Kandilli Projesi (İstanbul / Üsküdar): Arsa 5.115 m²'dir. Şirket arsanın %74,83'üne sahiptir. Şirket ile arsanın kalanına sahip olan Fazullah Paşa Vakfı arasında 31.10.2023 tarihli Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi; 06.11.2023 tarihinde ise Şirket ile Fırat Yıldırım Haseka A.Ş. Ortak Girişimi arasında inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Proje bünyesinde 4 adet blokta konumlu toplam 96 adet daire inşası devam etmekte olup dairelerin 17 adedi Fazullah Paşa Vakfı'nın; 79 adedi Şirket'in olacaktır.
- Lotus Gayrimenkul Değerleme tarafından 30.09.2025 tarihinde hazırlanan değerleme raporlarına göre Şirket portföyündeki taşınmazların Şirket payına düşen gerçeğe uygun değerleri toplamı 5.014.070.000 TL'dir.

SAVUR GYO
ORTAKLIK YAPISI

Savur GYO Ortaklık Yapısı					
		Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
Pay Sahibi	Pay Grubu	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı
Mehmet Sami Yıldırım	A	500.000	0,06%	500.000	0,05%
	B	360.862.814	41,26%	317.362.814	29,30%
Mehmet Ali Yıldırım	A	500.000	0,06%	500.000	0,05%
	B	360.862.814	41,26%	317.362.814	29,30%
Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	B	151.874.372	17,37%	151.874.372	14,02%
Halka Açık Kısım		-	-	295.400.000	27,28%
Toplam		874.600.000	100,00%	1.083.000.000	100,00%

III. Özet Finansal Bilgiler

Bilanço (Milyon TL)	23/'08*	23/'12	24/'12	25/'12
Dönen Varlıklar	0,0	8,9	238,0	141,2
Nakit ve Nakit Benzerleri	-	2,3	215,6	44,9
Peşin Ödenmiş Giderler	-	3,3	8,7	37,4
Diğer Dönen Varlıklar	-	-	11,0	39,5
Duran Varlıklar	0,0	4.207,7	3.943,8	4.238,0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.211,1	3.704,4	3.226,0	3.117,8
TOPLAM VARLIKLAR	2.509,3	4.216,6	4.181,7	4.379,2
Kısa Vadeli Yükümlülükler	17,3	18,7	96,5	43,6
Diğer Borçlar	17,3	17,9	92,5	1,1
Uzun Vadeli Yükümlülükler	540,4	480,6	814,1	1.193,8
Özkaynaklar	1.951,64	3.717,3	3.271,1	3.141,8
Sermaye	151,9	845,7	874,6	874,6
Geçmiş Yıl Kar/(Zararları)	(0,1)	1.643,44	1.476,9	1.381,3
Dönem Net Karı/(Zararı)	-	232,9	(96)	(129)
TOPLAM KAYNAKLAR	2.509,3	4.216,6	4.181,7	4.379,2

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

Gelir Tablosu (Milyon TL)	23/'12	24/'12	25/'12
Hasılat	19,0	81,5	80,4
Brüt Kar/(Zarar)	19,0	81,5	80,4
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	(0,3)	(444,4)	(50,7)
Finansman Gideri Öncesi Faal. Karı/Zararı	(0,3)	(442,7)	25,95
Vergi Öncesi Kar/(Zarar)	239,50	(444,1)	(18,6)
Dönem Karı/(Zararı)	232,9	(95,6)	(129,3)

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Bu sayfalarda yayınlanan görüş, yorum, haber veya öneriler nedeniyle ortaya çıkacak ticari kazanç veya kayıplardan Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir. Rapor sayfalarında yayınlanan hiçbir yazı, görüş, resim, analiz ve diğer sunumlar izin alınmadan yazılı veya görsel basın organlarında yayınlanamaz.