

SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İZAHNAME

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

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

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

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

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

SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Adnan Paşa Caddesi No: 157
S. Beşiktaş - Beşiktaş - İSTANBUL
Hollanda No: 753 175 5071
Mersis No: 08530255571001

ELİF
ÖZÜŞ

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

EMİR
MÜNİR
SARPYENER

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



GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşiret Paşası Caddesi No: 15/4
Sıfke N. Fatih - İSTANBUL
Hocapasa V.D. 793 125 5571
Merkezi No: 93 25557100001

2



İÇİNDEKİLER

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

(Handwritten signatures)

SAVURU
GAYRİMENKUL YATIRIM ORYANTLI A.Ş.
Aşirpaşadi Caddesi No: 15/4
Sirketli - Fatih - İTANBUL
Hocapaşa V.D. 753 125 5571
Merkezi No: 0703300007300001



KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	: Anonim Şirketi
ABD Doları / USD / Amerikan Doları	: Amerika Birleşik Devletleri'nin resmi para birimi.
Ana Pazar	: Borsa'ya ilk kotasayonda halka arz edilen kısmının piyasa değeri 500.000.000 TL ve 2.000.000.000 TL aralığında olan payların işlem göreceği pazar.
Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik	: 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik
Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ	: 29.08.2012 tarihli ve 28396 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ
ATM	: Otomatik Para Çekme Makinesi (<i>Automated Teller Machine</i>)
AVM	: Alışveriş Merkezi
Avro / EUR / Euro / €	: Avrupa Birliği Para Birimi
Bağımsız Bölüm	: 02.07.1965 tarih ve 12038 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2'nci maddesine göre ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri
Bakanlık	: T.C. Ticaret Bakanlığı
BIST / BİAŞ / Borsa İstanbul	: Borsa İstanbul A.Ş.
BKK	: Bakanlar Kurulu Kararı
BSMV	: Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
Saint Sophia Otel	: İstanbul ili, Fatih İlçesi, Cankurtaran Mahallesi, 52 Ada 2 Nolu Parselde yer alan otel
Covid-19	: Koronavirüs hastalığı 2019
ÇED	: ÇED Yönetmeliği kapsamında, gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmalar
ÇED Raporu	: Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	: 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği	: 10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Çevre Kanunu	: 11.08.1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu
EFT	: Elektronik Fon Transfer

4
SAYIN
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşiretindi Caddesi No: 15/4
Sirköci - Fatih - İSTANBUL
Hocapaşa M.Ö. 753 125 5571
Mersis No: 0753125557100001



KISALTMALAR	TANIMLAR
EGKS	: Elektronik Genel Kurul Sistemi
Esas Sözleşme	: Şirket'in Esas Sözleşmesi
FSEK	: 13.12.1951 tarihli ve 7981 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu
Fiyat Tespit Raporu	: Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu
Fon Kullanım Yeri Raporu	: 09.02.2026 tarih ve 2026/07 sayılı yönetim kurulu kararı ile onaylanan "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu"
Genel Kurul	: Şirket'in genel kurulu
GSYH	: Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GVK	: 06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	: 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYODER	: Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
Halka Arz Edenler	: İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri
Halka Arz Eden Pay Sahipleri	: Mehmet Ali Yıldırım ve Mehmet Sami Yıldırım
Halka Arz Edilen Paylar	: Şirket'in mevcut sermayesinin 874.600.000 TL'den 1.083.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 208.400.000 TL değerindeki 208.400.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ile Halka Arz Eden Pay Sahipleri'ne ait olan ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen toplam 87.000.000 TL nominal değerli 87.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı paydan oluşan toplamda 295.400.000 TL nominal değerli 295.400.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay
Halka Arza Aracılık Sözleşmesi	: Şirket ile Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 22 Eylül 2025 tarihinde akdedilen Halka Arza Aracılık Sözleşmesi
ISIN	: International Securities Identification Number (Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası)
İhraççı/Şirket / Savur GYO	: Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Kanunu	: 09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu
İSMMMO	: İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
İş Kanunu	: 10.06.2003 tarihli ve 25134 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	: 30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İYS	: 15.07.2015 tarihli ve 29417 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Ticari İletişim ve Ticari Elektronik İletiler Hakkında Yönetmenlik Kapsamında Ticari Elektronik İletiler Onayı Alınmasına İlişkin Tebliğ

5

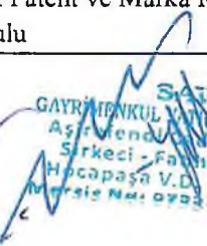


KISALTMALAR	TANIMLAR
	hakkının kullanılmasına ve şikayet süreçlerinin yönetilmesine imkan tanıyan İleti Yönetim Sistemi
Kandilli Projesi	: İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Kandilli Mahallesi, 937 Ada 24,25,26 ve 27 Nolu Parsellerde Yer Alan arsa üzerinde geliştirilen konut projesi
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	: 23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Kurul’un II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
Kat Mülkiyeti Kanunu / KMK	: 02.07.1965 tarihli ve 12038 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği	: 25.12.2013 tarihli ve 28862 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Kurul’un II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği
KDV	: Katma Değer Vergisi
Konsorsiyum Lideri / Tera Yatırım	: Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kurul / SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim İlkeleri	: Kurumsal Yönetim Tebliği’nin ekinde yer alan Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri
Kurumsal Yönetim Tebliği	: 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK	: 21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
KVKK	: 07.04.2016 tarihli ve 29677 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
Ltd. Şti.	: Limited Şirketi
m ²	: Metrekare
Merkez Bankası / TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Orientbank Otel	: İstanbul ili, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 397 Ada 15 Nolu Parselde yer alan otel
Orient Occident Otel	: İstanbul ili, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 306 Ada 1 Nolu Parselde yer alan otel
Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği	: 31.12.2020 tarihli ve 31351 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği
Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği	: 27.06.2020 tarihli ve 31168 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Pay Tebliği	: 22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Kurul’un VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Ramada Otel	: İstanbul ili, Fatih İlçesi, Kemal Paşa Mahallesi, 927 Ada 36 Nolu Parselde yer alan Otel
Resmi Gazete	: Cumhurbaşkanlığı İdari İşleri Başkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan T.C. Resmi Gazetesi
Savur GYO veya Şirket	: Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Satış Tebliği	: 28.06.2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Kurul’un II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satış Tebliği
Küçükçekmece Arsası	: İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Safran Mahallesi, 0/Ada 1/559 Nolu Parselde yer alan arsa

SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mikretek Mahallesi No: 15/4
Şirket Sicil No: 271815
Hocapaşa Cad. No: 55 125 5571
Mersis No: 0753125557100001



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

 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Asirvendi Mahallesi No: 15/4
 Sirkeci - Fahi - İSTANBUL
 Hacıpaşa V.D. 753 125 5571
 Mersis No: 070344888940001



I. BORSA GÖRÜŞÜ

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

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

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

ifadelerine yer verilmiştir.

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



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşçıoğlu Caddesi No: 15/4
Şişli - Fatih / İSTANBUL
Hesap No: V.D. 123 125 5571
Mersis No: 87920055557100001



II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

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

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
SAYIN
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşirefendî Caddesi No: 15/4
Sirkeci - Beşik - İSTANBUL
Hocapaşa V.İ. 753 125 5571
Mersis No: 07500125557100001



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

İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

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

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

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



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşif Çiğdem Caddesi No: 15/4
Sirket - Fatih - İSTANBUL
Hocapada V.D. 753 125 5571
Mersis No: 9733 025557100001



2. ÖZET

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

B-İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret ünvanı ve işletme adı	İhraççı'nın ticaret ünvanı Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olup, işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi olduğu mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adresi: Hobyar Mah. Aşirefendi Cad. No: 11 İmar Han No: 15 İç Kapı No: 4 Fatih/İSTANBUL Telefon numarası: 0 212 519 44 04 İnternet Adresi: www.savurgyo.com.tr KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi: savurgyo@hs01.kep.tr
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde İhraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli	Şirket, 09.08.2023 tarihinde Savur Otelcilik'ten kısmi bölünme suretiyle 151.874.372 TL sermayeli olarak kurulmuştur. Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli ve Orient Occident Oteli ile üzerinde Kandilli Projesi geliştirilen arsa bu kısmi bölünmede defter değerleri üzerinden Şirket'e devredilmiştir. Şirket'in sermayesi 31.08.2023 tarihinde aynı olarak artırılmıştır. Aynı sermaye artırımında; Mehmet Ali Yıldırım ve Mehmet Sami Yıldırım'a ait olan Ramada Otel 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.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşirefendi Caddesi No: 15/4
Şişli/İSTANBUL
Hocapaşa Mah. 758 125 5571
Merkezi No: 0532 304 5571 00001



faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler /pazarlar hakkında bilgi	<p>Böylece Şirket 874.600.000 TL çıkarılmış sermayeye sahip dört adet otel ve iki adet arsadan oluşan bir portföye sahip duruma gelmiştir.</p> <p>Şirket, SPK'nın 09.05.2024 tarih ve 25/655 sayılı iznini müteakip, 30.05.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 24.05.2024 tarihli olağanüstü genel kurul'da yapılan esas sözleşme değişikliği ile "Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ünvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.</p> <p>Şirket, Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulununca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.</p> <p>Şirket'in gayrimenkul portföyü aşağıda yer almaktadır.</p> <p>1- Orient Bank Otel (İstanbul / Fatih / Hobyar Mah. / 397 Ada / 15 Parsel)</p> <p>1888 - 1907 yılları arasında inşa edildiği tahmin edilen gayrimenkul İstanbul ili, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, Fındıkçı Remzi Sokağı üzerinde 7 kapı numaralı yerde konumlu Orient Bank (Germany Han) oteldir. Otel, Reşadiye Caddesi'ne 250 metre (sahil yoluna), Sirkeci Tren Garı'na (marmaray istasyonu) ve Galata Köprüsü'ne 400 metre, Kapalı Çarşı'ya ise yaklaşık 500 metre mesafede yer almaktadır.</p> <p>Otel'in üzerinde konumlu olduğu parsel 245 metrekare yüzölçümüne sahiptir. Orient Bank Otel bodrum, zemin ve 6 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmakta olup, 2.104 m² kullanım alanına sahiptir. Otelde 20 - 45 m² aralığında 36 oda bulunmaktadır. Otel'in çatı kısmında kubbe şeklinde teras / oturma alanı bulunmakta olup, bu alanın Haliç ve Galata Köprüleri ile deniz manzarası bulunmaktadır.</p> <p>Şirket otelin %50'sine sahip olup, otelin işletilmesinden kaynaklı olarak kira geliri elde etmektedir.</p> <p>2- Saint Sophia Otel (İstanbul / Fatih / Cankurtaran Maf / 52 Ada / 2 Parsel)</p> <p>Saint Sophia Otel, İstanbul ili, Fatih İlçesi, Cankurtaran Mahallesi, Alemdar Caddesi ile Mustafa Dede Sokağın kesiştiği köşe parselde yer almaktadır. Ayasofya Camisi, Yerebatan Sarnıcı, Gülhane Parkı ve Sultanahmet meydanına çok yakın konumdaki otel, Sultanahmet ve Gülhane tramvay duraklarına 400'er metre, Kennedy Caddesi'ne (sahil yoluna) 750 metre, Sirkeci Tren Garı'na (Marmaray istasyonu) 850 metre, Galata Köprüsü'ne ise yaklaşık 1,5 kilometre mesafede olup, ayrıcalıklı bir konuma sahiptir.</p> <p>Saint Sophia Otel'nin üzerinde konumlu olduğu parsel 436 m²'dir. Saint Sophia Otel toplam 862 m² kullanım alanına sahip olup bodrum, zemin asma, 2 normal ve 1 çekme kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Otelde 20 - 40 m² aralığında 26 oda bulunmaktadır. Ayrıca Otelin</p>
--	--

ELİF
ÖZÜŞ

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

EMİR MÜNİR
SARPYENER

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

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



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

Gayrimenkul ve Turizm Sektörü

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Şirket gayrimenkul sektörü içinde olmakla birlikte ağırlıklı olarak kira geliri elde etmektedir.

Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü; ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı 2023 ve 2024 yıllarında sırası ile %5,4 ve %5,8 olan inşaat sektörünün, 2025 3. çeyrekteki payı ise %6,1 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Konut Satış İstatistikleri

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2022 yılında 1.486 bin adet, 2023 yılında 1.226 bin, 2024 yılında ise 1.478 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2025 yılının ilk onbir ayında ise, 2024 yılının ilk onbir ayına göre %13 oranında artışla 1.434 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir. Ocak-Kasım 2025 döneminde konut satışı en yüksek olan il %16,5 pay ile İstanbul'dur; 2. sırada %9,0 ile Ankara 3. sırada ise %5,8 ile İzmir bulunmaktadır.

Konut Fiyatları

Son yıllarda ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel olarak gözlemlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. Kasım 2025 itibari ile konut fiyat endeksi Türkiye genelinde 204 (2023=100); İstanbul'da ise 191 olmuştur (2023=100). 2015 yılı başından itibaren incelendiğinde, konut fiyatlarında 2022-Ekim ayında Türkiye'de %187; İstanbul'da ise 2022-Eylül ayında %221 ile yıldan yıla en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. 2025 yılının Kasım ayı itibarıyla ise konut fiyat endeksi Türkiye'de 204 İstanbul'da 191 seviyesine ulaşarak bir önceki senenin aynı dönemine kıyasla sırası ile %31 ve %32 oranlarında artmıştır.

Ticari Gayrimenkul Fiyatları

2025 3. Çeyrek itibari ile ticari gayrimenkul fiyat endeksi Türkiye genelinde 206 (2023=100); İstanbul'da ise 179 olmuştur (2023=100). 2016 yılından itibaren incelendiğinde, ticari gayrimenkul fiyatlarında 2022 2.çeyrekte hem Türkiye genelinde hem de İstanbul'da yıldan yıla sırası ile %147 ve %165 ile en yüksek artışlar yaşanmıştır. 2025 3. Çeyrek itibari ile ticari gayrimenkul fiyat endeksi Türkiye'de 206 İstanbul'da 179

Mersis No: 075300152700001



		<p>bulunduğu Fatih ilçesi tarihi lokasyonların yoğunluğu sebebi ile İstanbul içerisinde en çok tercih edilen ilçesidir</p> <p>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları</p> <p>Payları Borsa’da işlem gören GYO sayısı İzahname tarihi itibarıyla 50’dir. 2025 3. çeyrek sonu itibarıyla GYO’ların toplam piyasa değeri yaklaşık 744,8 milyar TL’dir.</p> <p>Kaynaklar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - TÜİK tarafından hazırlanan www.tuik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu İstatistikleri <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Turizm konaklama ve geceleme istatistikleri: (https://vigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html)</p>															
B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>Türkiye’de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki beklentiler ülkemizde meydana gelen ve ülkemizi kötü etkileyen Kahramanmaraş merkezli 7,7 ve 7,6 şiddetinde 11 ili etkileyen deprem felaketi, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerindeki değişiklikleri gibi konular, Şirket’in ve Şirket’in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.</p>															
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	<p>Şirket’in mevcut pay sahipleri Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş. (pay sahiplik oranı: %17,36), Mehmet Sami Yıldırım (pay sahiplik oranı: %41,32) ve Mehmet Ali Yıldırım’dır (pay sahiplik oranı: %41,32).</p> <p>Şirket’in İzahname tarihi itibarıyla dolaylı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Pay Sahibinin Adı Soyadı</th> <th>Pay (%)</th> <th>Pay Tutarı (TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mehmet Ali Yıldırım</td> <td>46,53</td> <td>406.925.125,6</td> </tr> <tr> <td>Mehmet Sami Yıldırım</td> <td>44,79</td> <td>391.737.688,41</td> </tr> <tr> <td>Yasin Yıldırım</td> <td>3,47</td> <td>30.774.824,39</td> </tr> <tr> <td>Firat Yıldırım</td> <td>2,61</td> <td>22.781.155,19</td> </tr> </tbody> </table>	Pay Sahibinin Adı Soyadı	Pay (%)	Pay Tutarı (TL)	Mehmet Ali Yıldırım	46,53	406.925.125,6	Mehmet Sami Yıldırım	44,79	391.737.688,41	Yasin Yıldırım	3,47	30.774.824,39	Firat Yıldırım	2,61	22.781.155,19
Pay Sahibinin Adı Soyadı	Pay (%)	Pay Tutarı (TL)															
Mehmet Ali Yıldırım	46,53	406.925.125,6															
Mehmet Sami Yıldırım	44,79	391.737.688,41															
Yasin Yıldırım	3,47	30.774.824,39															
Firat Yıldırım	2,61	22.781.155,19															

(Handwritten signature)

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
 SİRKETİ
 Adres: No: 15/4
 Hacıpaşa V.D. 753 125 5571
 Me1715 No: 0702100097300001



Dicle Volkan	2,61	22.781.155,79
Toplam	100,00	874.600.000,00

Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Ortaklık Yapısı

Savur Otelcilik 14.12.1989 tarihinde kurulmuş olup, turizm alanında faaliyet göstermektedir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Savur Otelcilik'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

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

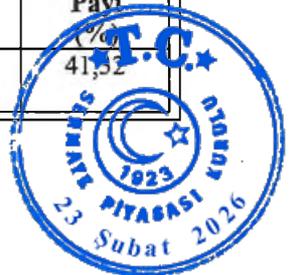
Şirket'in pay sahipleri olan; Mehmet Sami Yıldırım, Mehmet Ali Yıldırım ve Savur Otelcilik'in doğrudan pay sahibi olduğu bazı şirketler bulunmaktadır. Bu kişilere ilişkin bilgiler sırası ile aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

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

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asil Genel Caa. No: 15/4
Sicil No: F/11 - İSTANBUL
Mecidiyeköy Vfd 753 125 5571
Mersis No: 07530125557190001



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



19

FAHRETTİN YILDIZ
 M. Ali Yıldırım
 M. Sami Yıldırım
 Yasin Yıldırım
 Fırat Yıldırım
 Diele Volkan

<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	-	-	228.235.925	312.260.113
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	517.799.741	460.587.542	509.449.563	597.996.229
OZKAYNAKLAR	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, 09.08.2023 tarihinde, Savur Otelcilik'ten kısmi bölünme suretiyle kurulmuş olduğu için ilk bilanço tarihi 09.08.2023'tür.

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

Dönen Varlıklar

Dönen varlıkların toplam varlıklar içerisindeki payı 09.08.2023, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sırasıyla; %0,00, %0,21, %5,69 ve %4,89'dur. 31.12.2023 tarihinde 8.545.298 TL olan dönen varlıklar 31.12.2024 tarihinde 2023 yılsonuna göre %2.568,50 oranında artışla 228.031.049 TL ve 30.09.2025 ise 203.537.455 TL olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılındaki artışın temel nedeni, 2023 yılsonu değerine göre nakit ve nakit benzerlerindeki yükseliştir. Bu durum, ağırlıklı olarak Kandilli Projesi kapsamında satışı gerçekleştirilen bağımsız bölümlere ilişkin müşterilerden alınan avans tutarlarından kaynaklanmaktadır. 30.09.2025 tarihinde 2024 yılı sonuna göre gerçekleşen söz konusu azalışlar veya azalış gibi görünen tutarlar ise hem enflasyon muhasebesinden kaynaklı olarak 31.12.2024 tarihli verilerin 30.09.2025 tarihli satın alma gücüne göre revize edilerek sunulmasından hem de şirketin faal olması nedeniyle yapılan harcamalardan kaynaklanmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in 31.12.2023 tarihinde 2.211.297 TL olan nakit ve nakit benzerleri 31.12.2024 tarihinde 206.589.292 TL ve 30.09.2025 döneminde ise 131.951.143 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2024 ve 30.09.2025 dönemi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin dönen varlıklar içindeki payı sırası ile %90,60 ve %64,83'tür. Nakit ve nakit benzerlerindeki artışta ağırlıklı olarak Kandilli projesindeki satılan bağımsız bölümlere ilişkin müşterilerden alınan avans tutarlarından kaynaklanmaktadır. 30.09.2025 tarihinde ise nakit ve nakit benzerlerindeki azalışlar veya azalış gibi görünen tutarlar hem enflasyon muhasebesinden kaynaklı olarak 31.12.2024 tarihli verilerin 30.09.2025 tarihli satın alma gücüne göre revize edilerek sunulmasından hem de şirketin faal olması nedeniyle yapılan harcamalardan kaynaklanmaktadır.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

SAVUR
GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fondu No: 15/4
Nispetiye - Etiler - İSTANBUL
Hocapasa M.D. 753 175 5571
21



Oteli'nde %50,0; Kandilli Projesi geliştirilen arsada ise %74,83 oranında malik konumuna gelmiştir.

31.08.2023 tarihinde ise Şirket sermayesi aynı olarak artırılmıştır. Söz konusu aynı sermaye artışı ile Mehmet Ali Yıldırım ve Mehmet Sami Yıldırım'a ait Ramada Otel ve Küçükçekmece Arsası'nda sırası ile toplamı %100,0 ve %50,0 mülkiyet payları Şirket'e aynı sermaye olarak eklenmiştir.

Kuruluş akabinde Şirket; Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli, Orient Occident Oteli, Ramada Otel ve Küçükçekmece Arsası'nı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından sırası ile 21.03.2024, 31.12.2024 ve 07.10.2025 'te hazırlanan değerlendirme raporları ile belirlenmiştir.

09.08.2023 tarihli Şirket kuruluşu ile 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 dönem sonlarında Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerleri ve değer değişim tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TL)	09.08.2023	İlaveler (*)	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi (**)	31.12.2023
Ramada Oteli	-	1.207.398.390	(53.831.536)	1.153.566.854
Orientbank Oteli	728.694.184	-	1.385.060	730.079.244
Orient Occident Oteli	923.721.824	-	11.536.580	935.258.404
Saint Sophia Otel	466.397.653	-	1.005.183	467.402.836
Küçükçekmece Arsası	-	239.873.567	23.617.761	263.491.328
Toplam	2.118.813.661	1.447.271.957	(16.286.952)	3.549.798.666

*31.08.2023 tarihli aynı sermaye artışının etkisidir. Söz konusu aynı sermaye artışı ile Mehmet Ali Yıldırım ve Mehmet Sami Yıldırım'a ait Ramada Otel ve Küçükçekmece Arsası'nda sırası ile toplamı %100,0 ve %50,0 mülkiyet payları Şirket'e aynı sermaye olarak eklenmiştir.

**Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihli değerlerinin enflasyon düzeltmesi kapsamında 30.09.2025 tarihi baz alınarak endekslenmiş tutarları toplamı 3.549.798.666'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 değişimi olarak finansal tablolara yansımıştır.

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



üzere alınmış olan konteynerin tesis, makine ve cihazlar hesabına kaydedilmesinden kaynaklanmaktadır. 27.01.2025 tarihi itibarıyla Şirket aktifinde yer alan konteyner ve diğer şantiye ekipmanları GYO Tebliği'nin 23'üncü maddesinin (c) bendi kapsamında satılıp Şirket aktifinden çıkartılmıştır. 30.09.2025 dönemi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlık bakiyesi demirbaşlardan oluşmakta olup 2.411.249 TL'dir. İzahnameye konu finansal dönemlerde Şirket'in maddi duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

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

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

Diğer Alacaklar

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

Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

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

Ertelenmiş Gelirler

İzahnameye konu finansal dönemlerde Şirket'in 488.418.615 TL tutarındaki uzun vadeli ertelenmiş gelirleri ise Kandilli Projesi'nde satış yapılmış konutlardan alınan avanslardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

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

Kısa Vadeli Borçlanmalar

SAVAR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Siyahi - Fatih - İSTANBUL
Hoc. Mustafa V. 753 125 5571
Mersis No: 08330022557100001



30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli borçları, yalnızca kredi kartı borcundan oluşmakta olup toplam tutarı 2.729.791 TL'dir. Bu tarih itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal borçlar kapsamında başka bir yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Diğer Borçlar

Şirket'in kısa vadeli diğer borçları 09.08.2023, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla 16.543.641 TL, 17.172.231 TL, 88.682.900 TL ve 968.640 TL olarak gerçekleşmiştir.

Diğer Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

Özkaynaklar

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

Özkaynaklar (TL)	09.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Ödenmiş Sermaye	151.874.372	845.724.372	874.600.000	874.600.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	164.913.867	918.335.828	936.343.621	936.343.621
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs Veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	1.553.499.387	-	-	-
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(102.679)	1.574.848.444	1.415.237.593	1.323.632.778
Net Dönem Karı / Zararı	-	223.205.157	(91.604.815)	(97.258.222)
Toplam Özkaynaklar	2.404.528.329	4.040.602.028	4.007.196.297	4.166.331.831

Şirket, 09.08.2023 tarihinde Savur Otelcilik'ten kısmi bölünme suretiyle 151.874.372 TL sermayeli olarak kurulmuştur. Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli ve Orient Occident Oteli ile Kandilli Projesi geliştirilen arsa bu kısmi bölünmede defter değerleri üzerinden Şirket'e devredilmiştir. Şirket'in sermayesi, 31.08.2023 tarihinde aynı olarak artırılmıştır. Aynı sermaye artırımında; Mehmet Ali Yıldırım ve Mehmet Sami Yıldırım'a ait olan Ramada Otel ve Küçükçekmece Arsası Şirket'e devredilmiştir. 06.03.2024 tarihinde ise Şirket'in çıkarılmış sermayesi 28.875.628,04 TL nakden artırılmış ve 874.600.000 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in 09.08.2023 tarihindeki kuruluşu sırasında uygulanan muhasebe politikası, ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki hisse alım, satım ve benzeri işlemlere uygulanabilen, "önceki değerler yöntemi" olarak tespit edilmiştir. Söz konusu muhasebe politikasına göre, Şirket'in ana ortaklığı olan Savur Otelcilik tarafından kabul edilmiş finansal raporlama

26



standartlarına göre daha önceden hazırlanan finansal tabloları için oluşturulan finansal pozisyon ve faaliyet sonuçlarının kullanılması esastır. Buna istinaden, önceki değerler yöntemi, Şirket'in kuruluş tarihinden itibaren ileriye dönük olarak uygulanmış olup söz konusu işlemin etkileri özkaynaklarda "Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri" altında muhasebeleştirilmiştir. Diğer bir ifade ile Şirket'in ana ortaklığı olan Savur Otelcilik'ten devir olan gayrimenkuller bölünme tarihindeki gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmiş olup sermaye ile gerçeğe uygun değer arasında oluşan fark "Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri" olarak muhasebeleştirilmiştir. İlgili tutar daha sonra geçmiş yıl kar/zararları hesabında muhasebeleştirilmiştir.

TL	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
	09.08.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025
Hasılat	18.223.506	78.067.889	55.311.962	61.327.398
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
FİNANSMAN 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)	229.802.860	(425.558.809)	(546.648.085)	(6.705.223)
- 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)
DÖNEM KARI / (ZARARI)	223.205.157	(91.604.815)	(86.060.543)	(97.258.222)
Pay Başına Kazanç				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	0,264	(0,105)	(0,101)	(0,111)

Şirket, 09.08.2023 tarihinde kurulmuş olup, Şirket'in hasılatı 09.08.2023-31.12.2023, 01.01.2024-31.12.2024, 01.01.2024-30.09.2024 ve 01.01.2025-30.09.2025 dönemleri itibarıyla sırasıyla; 18.223.506 TL, 78.067.889 TL, 55.311.962 TL ve 61.327.398 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket izahnameye konu tüm finansal dönemlerde ağırlıklı olarak

27
Hoca Paşa V. 753 125 5571
Etiler No: 0354125557100002



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

Asike Sicil No: 1574
Sirkülasyon No: STANBUL
Hocapın V. No: 733 175 5571
Mersis No: 875 135557100001

30



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

D-RİSKLER

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

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
AŞKAR Caddesi No: 15/4
Şirketin Faah - İSTANBUL
Hocapasa V.D. 125 5571
Mersis No: 3275015507300001



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

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



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

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



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

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

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

E.2

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

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

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

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



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



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



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



		<p>b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:</p> <p>Halka Arz Eden Pay Sahipleri ile Savur Otelcilik'in ayrı ayrı verdikleri 12.09.2025 tarihinde noter tarafından onaylanan taahhütleri ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.</p> <p>Halka Arz Eden Pay Sahipleri ile Savur Otelcilik'in ayrı ayrı verdikleri 12.09.2025 tarihinde onaylanan taahhütleri ile; Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca maliki olduğu Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satılmaması, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmaması, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılması ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağına alıcılara bildirilmesi doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.</p> <p>Halka Arz Eden Pay Sahipleri ile Savur Otelcilik'in ayrı ayrı verdikleri 12.09.2025 tarihinde noter tarafından onaylanan taahhütleri ile; SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca ve söz konusu bu İlke Kararı yürürlükte kaldığı sürece, işbu İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, paylarını (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacakları, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacakları veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyecekleri doğrultusunda taahhütte bulunulmuşlardır.</p>
E.6	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların</p>	<p>Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 30.09.2025 tarihli bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarda yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır.</p> <p>Şirket paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan hakları kısıtlanarak sermaye artırımını ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Mevcut ortaklar için sulanma etkisi -0,0082 TL (-%0,24) olacaktır. Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için ise pay başına sulanma etkisi -0,1754 TL (-%4,82) olacaktır.</p> <p>Sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır;</p>

SAVUR
GAMER MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sancaktepe Cad. No: 15/4
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27531259571
Mersis No: 0750135057100002



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



SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Asiye Sok. Kat: 15/4
Sıhhiye - Fatih - İSTANBUL
Hocapasa V.D. 763 125 5571
Mersis No: 0950 25557100001



3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

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

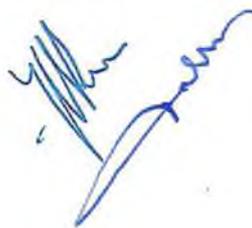
Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Ünvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Oldukları Profesyonel Meslek Kuruluşları
09.08.2023	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Merkez Mahallesi Ayazma Caddesi Papius Plaza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

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

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

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asiye Mahallesi Caddesi No: 15/4
Sirket Mahallesi - İSTANBUL
Hecapasa V.B. 7/1 - 55571
Mersis No: 0753005557100001



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
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	-	3.148.069	2.522.234	17.146.011
Diğer Alacaklar	-	-	44.072	47.653
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	-	-	44.072	47.653
Peşin Ödenmiş Giderler	-	3.185.932	8.336.868	27.107.438
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	-	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
<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 Faydalar Kapsamında Borçlar	-	324.300	940.312	1.295.355
Diğer Borçlar	16.543.641	17.172.231	88.682.900	968.640
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	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	509.449.563	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 Kar / Zaran	-	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

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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)	(13.654.634)	(13.720.203)

SAYUR
GAMİNE MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kırmızı Sokak No: 15/4
Etiler Mah. Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275115
Mersis No: 07510000000000000000000000



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



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

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

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

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

(Handwritten signature)

SAYUR
 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Aşrafpaşa Caddesi No: 15/4
 Şişli / Beşiktaş / İSTANBUL
 Hicazpaşa V.G. No: 125 5571
 MERSİS No: 082202557100004

46



5. RİSK FAKTÖRLERİ

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

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

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

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

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.

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

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

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

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

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

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

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

(Handwritten signatures)

SAVUN
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aifredendi Cad. No: 15/4
Şirket - Etiler - İSTANBUL
Hoccahamza Cad. 798 125 5571
Mersis No: 0753125557100001



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

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

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

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

Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur.

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

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

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

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

48
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşiretinalli Cad. No: 15/4
Şirketin Adresi: İSTANBUL
Hocapaşa Yolu No: 753 125 5571
Mersis No: 07581255571000001



Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.

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

Şirket portföyünde yer alan otellerin işletmeciler tarafından işletilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.

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

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

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

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

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

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

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

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



SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asiye Caddesi No: 15/4
Şirket Evi Kat: 3TANBUL
Hocapasa V.B. 125 5571
Mersis No: 0753005557100001



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Askerîfenli Cad. No: 15/4
S. No: 1 - Etiler - BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278912 / Mersis No: 075312555710000



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Şirket Adresi: Caddesi No: 15/4
Şirket Adresi: Fatih / İSTANBUL
Hocapazası V.D. 753 125 5571
Merkezi Maliye No: 25557100001



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



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

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

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

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

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

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

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

Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan riskler nedeniyle zarara uğrayabilir.

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

AVR
GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
A.Ş. Defterdar Caddesi No: 15/4
Sirketci - Pafta - NİTANBUL
Nispetiye M.D. No: 125 5571
Mersis No: 0754025557100001



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

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

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

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

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

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

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

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

SAVUR OTEL YATIRIM VE TURİZM HİZMETLERİ A.Ş.
Asiretçidi Caddesi No: 15/4
Şirkeci - Fatih - İSTANBUL
Hicriye Vadi 753 125 5571
Mersis No: 0812022445710001



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

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

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

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

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

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

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

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

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

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

ŞİRVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşiretözü Cad. No: 15/4
Şirkeci - Fatih - İSTANBUL
Hocapasa V.D. No: 3125 5571
Mersis No: 34710154557200001



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

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

02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararıyla Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Bu avantajların daraltılması veya kaldırılması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

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

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

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

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

55

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşiretözü Caddesi No: 15/4
Şirkeci - Beşiktaş - İSTANBUL
Hacapasa Y.D. 753 125 5571
Mersis No: 082200497300001



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

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

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

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

Faizlere ilişkin olarak alınabilecek kararlar gayrimenkul satışlarının yavaşlamasına neden olabilir.

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

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

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

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

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

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asiye Hanım Caddesi No: 15/4
56. Beşiktaş Mahallesi - İSTANBUL
Hacıpaşa Yolu 753 125 5571
Mersis No: 075112555710001



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

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

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

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

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

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

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

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

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

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



Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

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

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

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

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

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

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

Halka Arz Eden Pay Sahipleri ile Savur Otelcilik'in ayrı ayrı verdikleri 12.09.2025 tarihinde noter tarafından onaylanan taahhütleri ile; SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 87'nci maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl



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

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

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

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

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

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

Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.

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

ELİF
ÖZÜŞ

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

SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşıkpaşalı Caddesi No: 15/4
Şirkeci Mah. İSTANBUL
Tic. Sic. No: D-793/25 5571
Mersis No: 875125557100001



EMİR
MÜNİR
SARPYENER

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

59

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşif No: 60
Şirket No: 15/4
Hacıpaşa V.B. 53 125 5571
Mersis No: 0720000255571000000

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

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

Potansiyel yatırımcılar;

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

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

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

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

5.4. Diğer riskler

Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.

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

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

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



SAYUR
GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
61 Asitli Çarşı No: 15/4
Sirked. Fatih - İSTANBUL
Hacıpasa V.B. 793 125 5571
Mersis No: 0850125507100001



6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi

6.1.1. İhraççının ticaret ünvanı ve işletme adı

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası

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

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi

Şirket, 09.08.2023 tarihinde Savur Otelcilik'in kısmi bölünmesi suretiyle "Savur Gayrimenkul Anonim Şirketi" ünvanı ile İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 09.08.2023 tarihinde tescil edilerek süresiz olarak kurulmuştur. Bu kuruluş 10.08.2023 tarih ve 10890 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

SPK'nın 09.05.2024 tarih ve 25/655 sayılı iznini takiben 30.05.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Şirket'in 24.05.2024 tarihli Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin olağanüstü genel kurul kararı ile Şirket, "Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ünvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket Esas Sözleşme'sinin "Şirket'in Süresi" başlıklı 4'üncü maddesi uyarınca Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

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

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

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



İhracının Tabi Olduğu Mevzuat

Genel Açıklamalar

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat

Şirket, Kurul'un 13.05.2024 tarih ve E-12233903-340.02-53815 sayılı yazısı ile bildirilen 09.05.2024 tarih ve 25/655 sayılı Kurul kararını takiben, Şirket'in 24.05.2024 tarihli olağanüstü Genel Kurul toplantısından alınan Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin kararlara istinaden 30.05.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek "*Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*" ünvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olduğundan SPKn ve SPK'nın GYO'lara ilişkin esaslarının düzenlendiği GYO Tebliği başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına tabi olarak faaliyet göstermektedir.

GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, payların ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanmasına, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, GYO statüsünden çıkarılmasına, tabi olacakları diğer yükümlülüklere ve anonim ortaklıkların GYO'ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir. GYO Tebliği uyarınca GYO'ların yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür.

GYO'lar gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari katılma hesapları ile iştirakler ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş bir sermaye piyasası kurumudur.

Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin İzahname'nin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekmektedir. Bu kapsamda Şirket, çıkarılmış sermayesinin 874.600.000 TL'den 1.083.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 208.400.000 TL nominal değerli 208.400.000 adet hamiline yazılı B Grubu pay ile Halka Arz Eden Pay Sahipleri'ne ait olan ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen toplam 87.000.000 TL nominal değerli 87.000.000 adet B Grubu hamiline pay olmak üzere toplam 295.400.000 TL nominal değerli 295.400.000 adet B Grubu hamiline payın halka arzına ilişkin İzahname'nin ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebi ile SPK'ya başvuruda bulunmuştur.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

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


SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asiye Mah. Caddesi No: 15/4
Sirket Sok. No: 64 Kat: 11
Hacılar Mah. No: 153 125 5571
Mersis No: 3750125557100000



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



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

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

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırımlarına Yönelik Sınırlamalar

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

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

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

[Handwritten signature]

SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Açıközü Caddesi No: 15/4
SİRKET MERKEZİ - İSTANBUL
Hacıpaşası - 753 125 5571
Mersis NO: 33125557100001



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

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

(Handwritten signature)

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşirefendi Caddesi No: 15/4
Sirket - Fatih - İSTANBUL
Hocapaşa V.D. No: 175 5571
Mersis No: 0755 175557100000
66



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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

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

iştirak edebilir.

GYO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşiretinin Caddesi No: 15/4
Şirket - Fatih - İSTANBUL
Hocapaşa V.D. : 55 125 5571
Merkezi No: 0722 4050710000



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



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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyelerine İlişkin Sınırlamalar

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

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler

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

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

(Handwritten signature)

SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asiye Mahallesi Caddesi No: 15/4
Sirkeci - Fatih / İSTANBUL
Hesap No: 3125 5571
MERSİ No: 087500125571000000



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



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

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

Çevre İzni

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

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

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

Atık Yönetimi

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

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

Sıfır Atık

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

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

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşiretendi Caddesi No: 15/4
Sirketi - Fatih - İSTANBUL
Hacettepe V.V. No: 66 129 8571
Mersis No: 075112557100001



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

Sosyal Güvenlik Mevzuatı

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

İş Sağlığı ve Güvenliği Mevzuatı

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

Şirket, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı kapsamında aşağıdakilerden sorumludur:

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

GAZİ ÜNİVERSİTESİ
GİRİŞİMCI YATIRIM KURULU
Tic. Sic. No: 15/4
Sicil - Fide: İSTANBUL
Hocapasa Yolu No: 53 175 6571
Mersis No: 0253125567100001



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

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

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

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

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

Tüketici Hukuku Mevzuatı

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

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

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

Veri Koruma

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

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

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

GANUNLULUK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aşiretli Caddesi No: 15/4
Şifli Mahallesi Kat: 10
Hoşapın 72 343 139 5571
Mersis No: 07500025557100000

ELİF
ÖZÜŞ

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



Yapı Ruhsatları

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

Yapı Kullanma İzinleri

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

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı Mevzuatı

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

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

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

Sınai Mülkiyet Mevzuatı

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

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


GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asiye Mahallesi Caddesi No: 15/4
Şişli - Fatih / İSTANBUL
Hocapazade V. No: 53 125 5571
Mersis No: 07501255071000001



6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar

2023	<p>Şirket, 09.08.2023 tarihinde Savur Otelcilik'in kısmi bölünmesi suretiyle "Savur Gayrimenkul Anonim Şirketi" ünvanı ile İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde süresiz olarak kurulmuştur. Savur Otelcilik'in aktifinde yer alan Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli, Orient Occident Oteli ve Kandilli Projesi geliştirilen arsadan oluşan ve toplam net kayıtlı değerleri 151.874.371,96 TL olan taşınmazların KVK'nın 19/3b maddesi ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde kısmi bölünmesi yoluyla mukayyet değer üzerinden Şirket'e devrolunmak sureti ile Şirket'in kuruluşu gerçekleşmiştir. Söz konusu kısmi bölünme ile Şirket, Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli ve Orient Occident Oteli'nde %50,0; Kandilli Projesi geliştirilen arsada ise %74,83 oranında malik konumuna gelmiştir. Bu kuruluş 10.08.2023 tarih ve 10890 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.</p>
	<p>31.08.2023 tarihinde ise Şirket sermayesi 693.850.000,00 TL bedel ile aynı olarak artırılmıştır. 31.08.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen ve 01.09.2023 tarih ve 10905 sayılı ticaret sicil gazetesinde yayımlanan söz konusu aynı sermaye artışı ile Ramada Otel ve Küçükçekmece Arsası'nda sırası ile %100 ve %50,0 paylar Şirket'e aynı sermaye olarak konulmuştur. Söz konusu aynı sermaye artışı sonrası Şirket toplam sermayesi 845.724.371,96 TL'ye ulaşmıştır.</p>
2024	<p>06.03.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen ve 06.03.2024 tarih ve 11037 sayılı ticaret sicil gazetesinde ilan edilen sermaye artışı kapsamında ise Şirket'in çıkarılmış sermayesi 28.875.628,04 TL nakden artırılmış ve 874.600.000,00 TL'ye ulaşmıştır. Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla mevcut çıkarılmış sermayesi de 874.600.000,00 TL'dir.</p>
	<p>SPK'nın 09.05.2024 tarih ve 25/655 sayılı iznini takiben 30.05.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Şirket'in 24.05.2024 tarihli Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin olağanüst genel kurul kararı ile Şirket, "Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ünvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.</p>

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar

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

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

Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi*	Finansal Tablolarda Sınıflama	Finansman Şekli
Saint Sophia Otel	İstanbul İli, Fatih	%100	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları
Orientbank Oteli	İstanbul İli, Fatih	%100	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları



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

*30.09.2025 itibarıyla tamamlanma dereceleri verilmiştir.

Söz konusu gayrimenkuller, finansal tablolarda kısmen stoklar kısmen de yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanmıştır. Şirket'in İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir:

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

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 30.09.2025 tarihinde hazırlanan değerlendirme raporlarına göre Şirket portföyündeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul	Savur GYO Mülkiyet %	Rapor No	Savur GYO Payı Değeri (TL)
Ramada Otel	100,00	2025/415	961.000.000
Orientbank Otel	50,00	2025/414	633.350.000
Orient Occident Otel	50,00	2025/413	811.350.000
Saint Sophia Otel	50,00	2025/412	402.950.000
Küçükçekmece Arsası	50,00	2025/417	203.820.000
Kandilli Projesi	74,83	2025/416	2.001.600.000
TOPLAM			5.014.070.000

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

1888 - 1907 yılları arasında inşa edildiği tahmin edilen gayrimenkul İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hobyar mahallesi, Fındıkçı Remzi sokağı üzerinde 7 kapı numaralı yerde konumlu Orient Bank (Germany Han) oteldir. Otel, Reşadiye Caddesi'ne 250 metre (sahil yoluna), Sirkeci Tren Garı'na (marmaray istasyonu) ve Galata Köprüsü'ne 400 metre, Kapalı Çarşı'ya ise yaklaşık 500 metre mesafede yer almaktadır. Otel'in yer aldığı parsel, Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan Fatih İlçesi Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1 / 1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 'Geleneksel Ticaret' alanında kalmaktadır.

Otel'in üzerinde konumlu olduğu parsel 245 metrekare yüzölçümüne sahiptir. Orient Bank Otel bodrum, zemin ve 6 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmakta olup, 2.104 m² kullanım alanına sahiptir. Otelde 20 - 45 m² aralığında 36 oda bulunmaktadır. Otel'in çatı kısmında kubbe şeklinde teras/oturma alanı bulunmakta olup, bu alanın Haliç ve Galata Köprüleri ile deniz manzarası bulunmaktadır.

(Handwritten signature)

SAVUR
 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Akmerkez 1 Caddesi No: 15/4
 Şişli - Fatih - İSTANBUL
 Hacıosman V.D. 125 9571
 MERSİB No: 07520025557100002



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





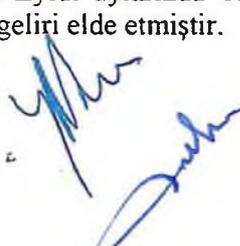
3- Orient Occident Otel (İstanbul / Fatih / Hobyar Mah. / 306 Ada / 1 Parsel):

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.

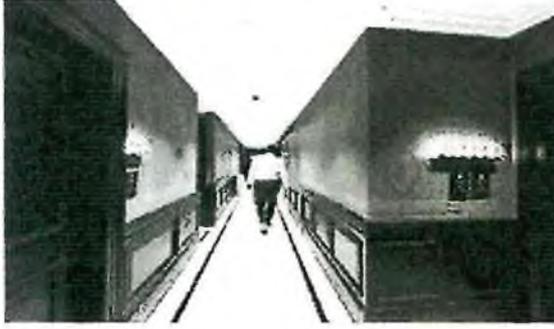
Otel'in yer aldığı parsel, Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan Fatih İlçesi Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 'Geleneksel Ticaret' alanında kalmaktadır. Söz konusu parselde tescilli eski eser kaydı 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 değerlendirme 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.


SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aşir Efendi Caddesi No: 15/4
Sirkeci - Fatih - İSTANBUL
Hocapasa V. 0753 125 5571
Merkezi No: 033 8887200001





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 değerlendirme 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.


SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asiye İsmail Caddesi No: 15/4
Sıracı - Fatih - İSTANBUL
Hocapaşa V.K. 33 125 5571
Tic. Sic. No: 299719557100001



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 Oteli	İstanbul İli, Fatih	%100	Yatırım Amaçlı Gayimenkul	Şirket Özkaynakları
Orient Occident Oteli	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.

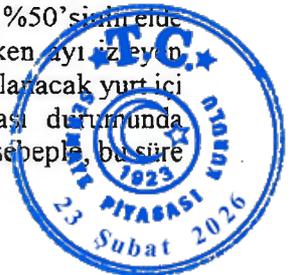
6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi

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 sifıra 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

Asgari Kurumlar Vergisi Kanunu Madde 15/3
Sirkeli - Fatih - İSTANBUL
Hecapasa M.D. No: 125 5571
81



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

[Handwritten signature]

SAVUNMA
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asıl Sermaye Ortaklığı No: 15/4
Şirket - Faaliyet MERKEZİ: 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 ihraççının 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.

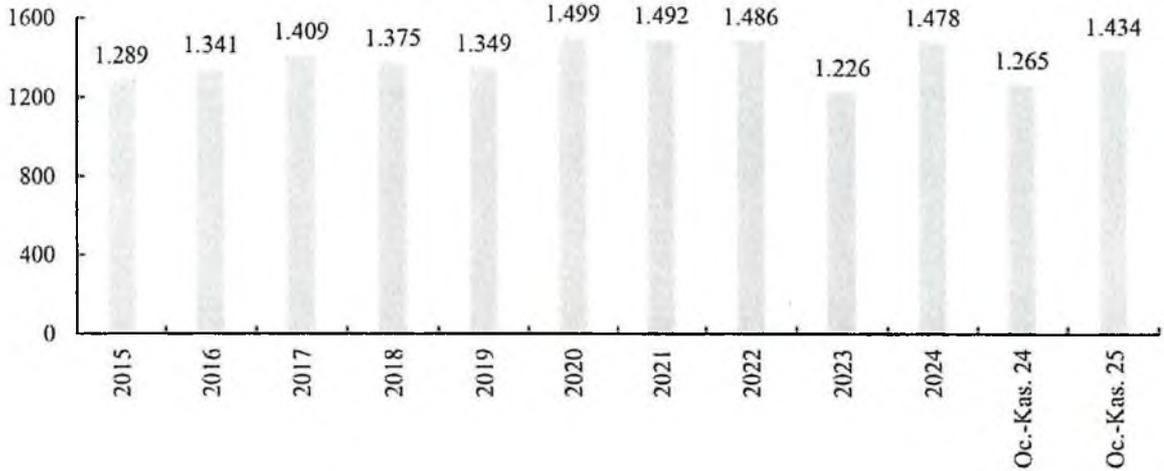
Gayrimenkul Sektörü

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. Gayrisafı 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-Kasım-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).

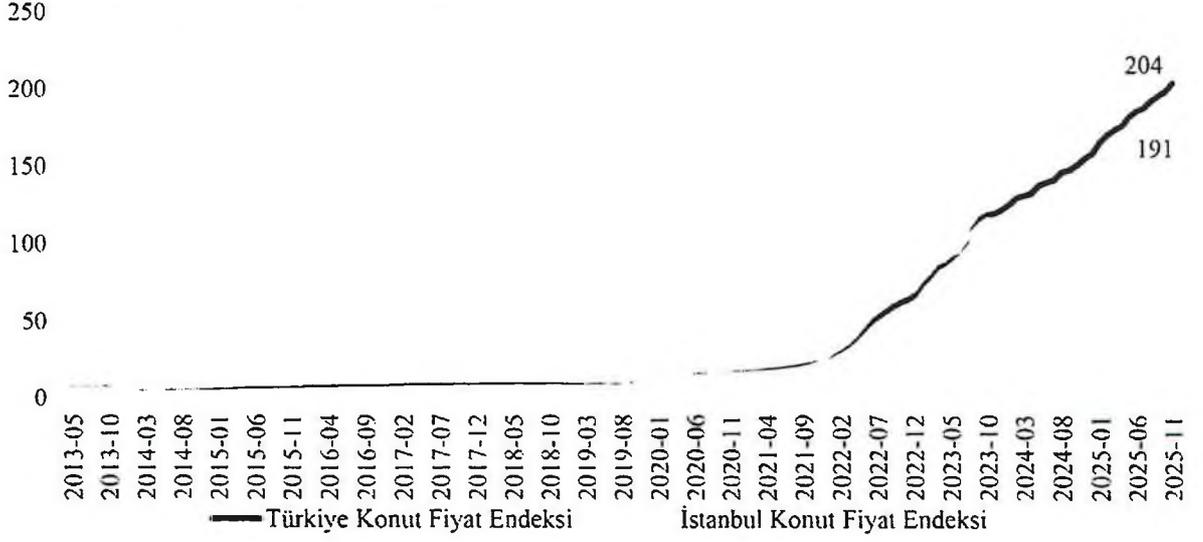
83
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşıkpaşalı Caddesi No: 15/4
Sıracık - Fatih - İSTANBUL
Hocapaşa V.D. No: 15 198 5571
Merkez No: 075 612 5571 88102



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



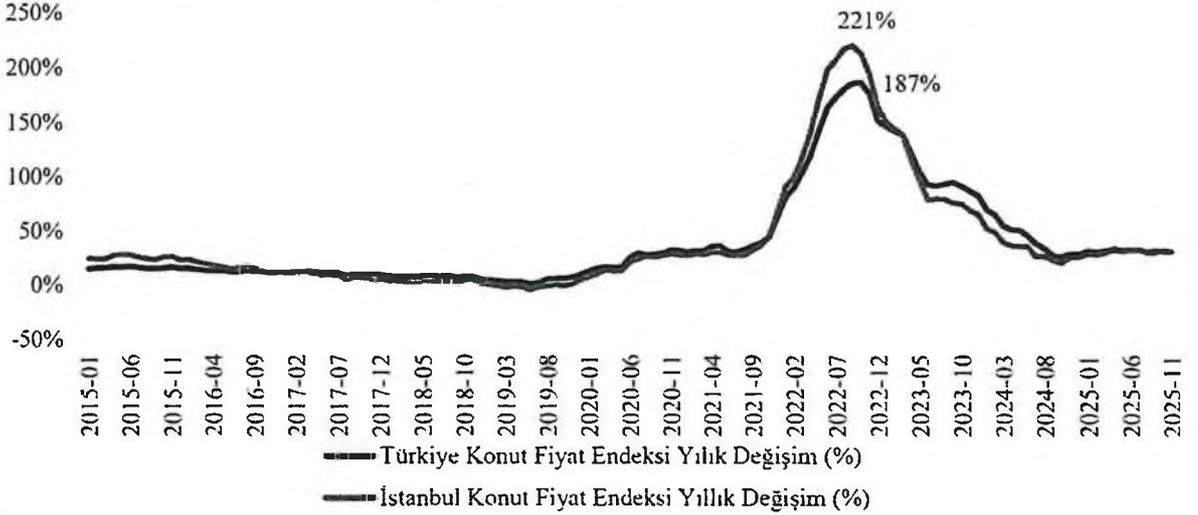
Konut Fiyat Endeksi (2023=100)



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

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/serieMarkeci>

Ticari Gayrimenkul Fiyatları

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

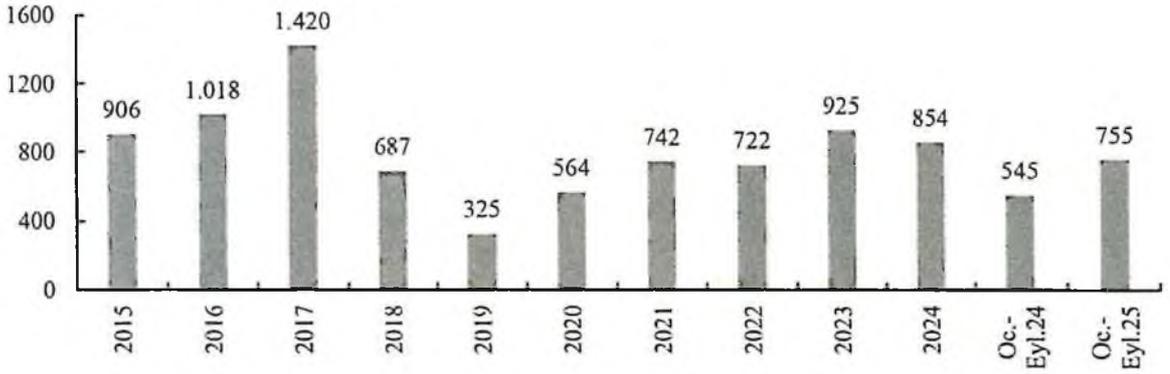
(Handwritten signature)

SAYUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşrafpaşa Caddesi No: 15/4
Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Harapalar V.B. 753 125 5571
Mersis No: 0753015557100001

84



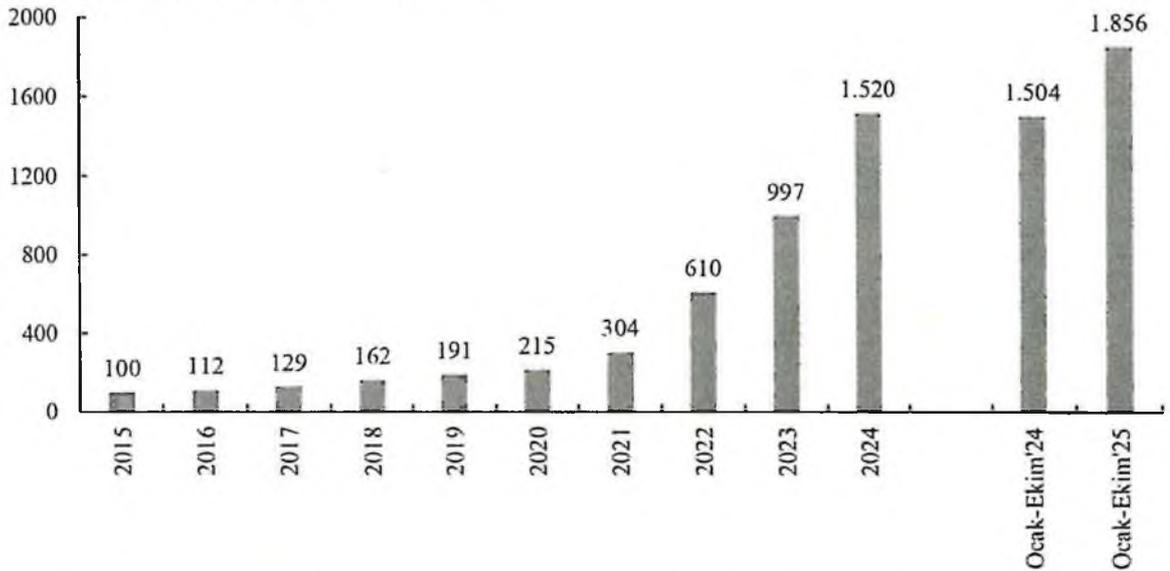
Yapı (İnşaat) Ruhsat Adedi (Bin)



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)



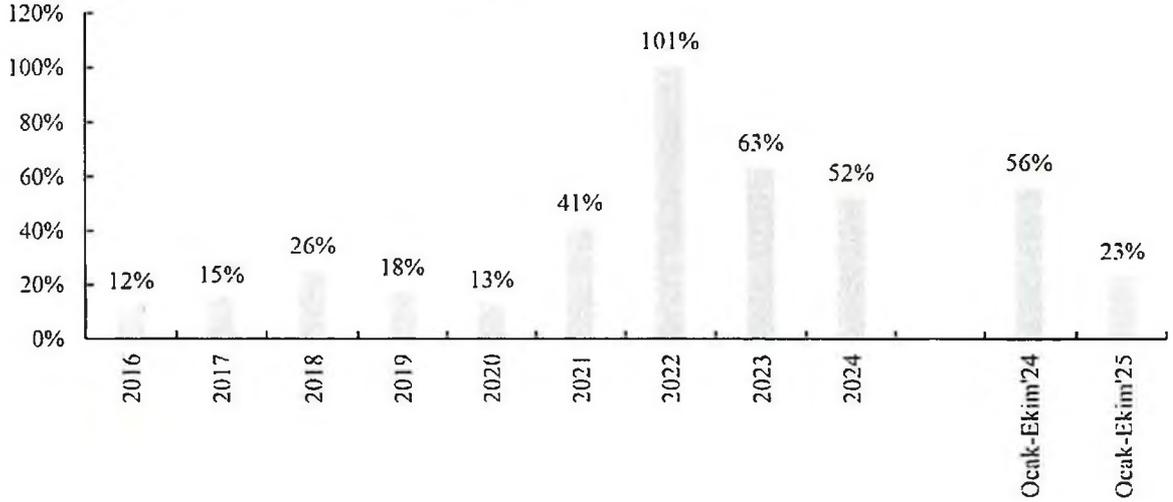
Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliviet-Endeksi-Ekim-2025-53890>

(Handwritten signatures)

SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asiye Sokakı Caddesi No: 15/4
Şişli - Fatih - İSTANBUL
Herneke V.D. No: 13 125 5571
Mersis No: 07720018957490001



Bina İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık % Değişim



Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulien/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

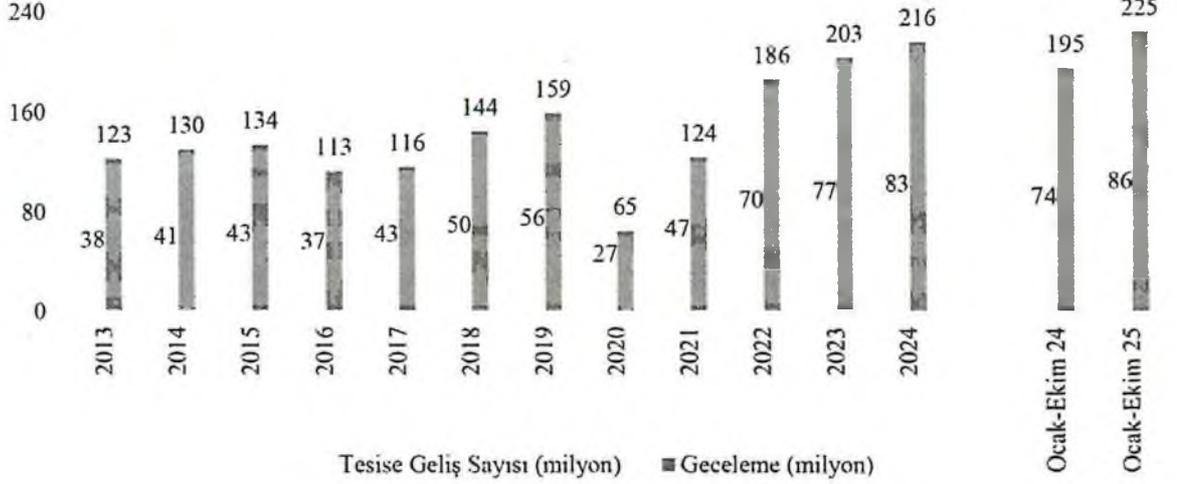
Şirket gayrimenkul portföyünde 4 adet otel bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkuller İstanbul ili Fatih ilçesinde yer almaktadır. Şirket'in portföyündeki oteller İstanbul'da yılın her döneminde turizmin canlılığını koruduğu ve turistlerin yoğun ilgi duyduğu bir bölgede yer almaktadır.

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.


SAVUN
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşırı İnançlı Caddesi No: 15/4
Şişli - Fatih - İSTANBUL
Hocapasa No: 798 425 6671
Mersis No: 0753125557100001



Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş Sayısı ve Geceleme



Kaynak: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201121/bakalik-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/İl-İlçe

SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşıkpaşalı Caddesi No: 15/4
Sirket - Fatih - İSTANBUL
Hicranisa V.C. / 53 125 5571
Mersis No: 34110000000000000000000000



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.

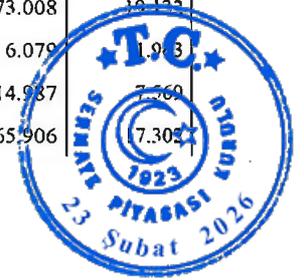

SAVUN
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 15/4
Şişli - İSTANBUL
Hesap No: 763 125 5571
Mersis No: 0752125557100002



	Ortaklığın Unvanı	Çıkarılmış Sermaye (milyon TL)	Portföy Dağılımı %				Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (milyon TL)	Piyasa Değeri (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	18.122
33	ÖZDERİCİ GYO	650	89.34	8.25	1.65	0.75	6.079	1.933
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

[Handwritten signature]

91. SAVUNULAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asirlikli Cephesi No: 15/4
Sirkeli - Etiler - İSTANBUL
Hocapazası M. 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	SİNPAŞ 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:

SAVUN
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asiye Çarşısı No: 15/4
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Hacettepe No: 788 175 8871
Tic. Sic. No: 53125557100061



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 İstatistikler:
(<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 Savur Otelcilik'tir.


SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşir Mah. Eddes No: 15/4
Şirket: Fatih / İSTANBUL
Hocama V.D. 153 125 5571
Mersis No: 0752001535091000003
94



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.

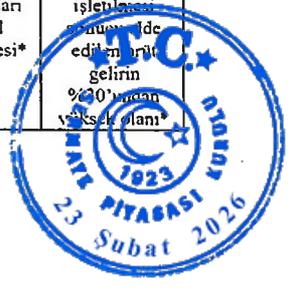
Finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlıklar bulunmamaktadır.

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 Otelcilik 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 Otelcilik 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 Otelcilik 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

[Handwritten signature]

SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İstanbul / Fatih / Hobyar Mah.
Mersis No: 0753 25557100001



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 / Safra	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) Fazullah Paşa Vakfı (1/576) - Fazullah 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.
Adı: Nispetiye Cad. No: 15/4
Şirket: FENİSTANBUL
Hesap No: 793 126 5571
Mersis No: 0753125557100004
97



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



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 şerhiye kaleminin bulunması halinde, İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerhiye 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
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	-	3.148.069	2.522.234	17.146.011
Diğer Alacaklar	-	-	44.072	17.653
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	-	-	44.072	17.653
Peşin Ödenmiş Giderler	-	3.185.932	8.336.868	27.174.8
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	-	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	3.962.794.376



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
<i>Çalışanlara Sağlanan Favdalar Kapsamında Borçlar</i>	-	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 Tabii 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 sözleşmelerine göre revize edilerek sunulmasından hem de şirketin faal olması nedeniyle yapılan harcamaların net olarak kaynaklanmaktadır.

[Handwritten signature]

GARANTİ VE MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kandilli Caddesi No: 15/4
Sisli - Fatih - İSTANBUL
Hocca Paşa Vadi 25a 125 5571
Mersis No: 33120557100001

99



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.


GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asiye Hanım Caddesi No: 15/4
Şişli - Beşiktaş - İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 753 125 5571
Tic. Sic. No: 275 125 2273 00001



(TL)	9.08.2023	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
İş Avansları	-	-	164.230	81.978
Devreden KDV	220	-	10.374.353	27.203.232
Toplam	220	-	10.538.583	27.285.210

B. Duran Varklıklar

Duran varlıkların toplam varlıklar içerisindeki payı 09.08.2023, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sırasıyla; %99,99, %99,79, %94,31 ve %95,11 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in duran varlıkları; 09.08.2023 döneminde 2.404.528.109 TL iken 31.12.2023 tarihinde %67,69 oranında artışla 4.032.056.730 TL, 31.12.2024 tarihinde %6,27 oranında bir azalışla 3.779.165.248 TL ve 30.09.2025 döneminde ise %4,86 oranında artarak 3.962.794.376 TL olarak gerçekleşmiştir. Duran varlıklar, 30.09.2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, stoklar, maddi duran varlıklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer alacaklardan oluşmaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 09.08.2023, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 itibarıyla duran varlıklar içindeki payı sırasıyla; %88,12, %88,04, %81,80 ve %76,02'dir.

Şirket, 09.08.2023 tarihinde Savur Otelcilik'ten kısmi bölünme suretiyle kurulmuştur. Kısmi bölünme sureti ile Şirket'in kuruluşu sırasında, Savur Otelcilik'in bilançosunda yer alan Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli, Orient Occident Oteli ve Kandilli Projesi geliştirilen arsadan oluşan taşınmazlar Şirket'e devrolunmuştur. 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 aynı olarak artırılmıştır. Söz konusu aynı sermaye artışı ile Mehmet Ali Yıldırım ve Mehmet Sami Yıldırım'a ait Ramada Otel ve Küçükçekmece Arsası'nda sırası ile toplamı %100,0 ve %50,0 mülkiyet payları Şirket'e aynı sermaye olarak eklenmiştir.

Kuruluş akabinde Şirket; Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli, Orient Occident Oteli, Ramada Otel ve Küçükçekmece Arsası'nı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından sırası ile 21.03.2024, 31.12.2024 ve 07.10.2025 'te hazırlanan değerlendirme raporları ile belirlenmiştir.

09.08.2023 tarihli Şirket kuruluşu ile 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 dönem sonlarında Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerleri ve değer değişim tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TL)	09.08.2023	İlaveler (*)	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31.12.2023
Ramada Oteli	-	1.207.398.390	-	(53.831.536)	1.153.566.854
Orientbank Oteli	728.694.184	-	-	1.385.060	730.079.244
Orient Occident Oteli	923.721.824	-	-	11.536.580	935.258.404
Saint Sophia Otel	466.397.653	-	-	1.005.183	467.402.836
Küçükçekmece Arsası	-	239.873.567	-	23.617.761	263.491.328
Toplam	2.118.813.661	1.447.271.957	-	(16.286.952)	3.449.788.560

*31.08.2023 tarihli aynı sermaye artışının etkisidir. Söz konusu aynı sermaye artışı ile Mehmet Ali Yıldırım ve Mehmet Sami Yıldırım'a ait Ramada Otel ve Küçükçekmece Arsası'nda sırası ile toplamı %100,0 ve %50,0 mülkiyet payları Şirket'e aynı sermaye olarak eklenmiştir.

101,

SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşiriyendi Caddesi No: 15/4
Şişli - Fatih - İSTANBUL
Hocca Paşa C. D. 753 125 5571
Merkezi Sicil No: 274949/000001



***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 Otel	1.153.566.854	-	-	(167.690.295)	985.876.559
Orientbank Otel	730.079.244	-	-	(81.670.990)	648.408.254
Orient Occident Otel	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 Otel	985.876.559	-	-	(24.876.559)	961.000.000
Orientbank Otel	648.408.254	-	-	(15.058.254)	633.350.000
Orient Occident Otel	830.657.446	-	-	(19.307.446)	811.350.000
Saint Sophia Otel	414.921.077	-	-	(11.971.077)	402.950.000
Küçükçekmece Arsası	211.455.471	-	-	(7.635.471)	203.820.000
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 değerlendirme raporlarında yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri toplamı 3.012.470.000 TL olarak belirlenmiştir. Enflasyona göre endekslenmiş 31.12.2024 değeri ile gerçeğe uygun değer arasındaki fark -78.848.807 TL gerçeğe uygun değer değişimini olarak finansal tablolara yansımıştır.*

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

İl / İlçe / Mah.	Ada / Parsel	Gayrimenkul	Savur GYO Mülkiyet (%)	Rapor Tarihi	Değerleme Tarihi	Rapor No	Savur GYO Paş. 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.
Ayırcıkent Caddesi No: 15/4
102.İrkeci - Fatih - İSTANBUL
Hocapaşa Y.D. 724 125 5571
Merkezi No: 07 222 222 210 0881



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 değerlendirme 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.

(Handwritten signature)

SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşıkpaşalı Caddesi No: 15/4
Şirket - Fatih - İSTANBUL
Hocapazası V.K. - 53 125 5571
Merkez No: 07 53 125 557 100001
103



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.

SAVUR OTELCELİK YATIRIM VE TİCARİ A.Ş.
 Adres: Etiler Cad. No: 15/4
 Şişli - Beşiktaş / İstanbul
 Halkın İhtiyarına Sunulan
 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)
- Ertelemiş 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 tamamını ilan reklam ve tanıtım giderleridir.

[Handwritten signature]

SAVUN
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşıkpaşazade Caddesi No: 15/4
Şişli - Beşiktaş - İSTANBUL
Hesap No: VIB. 783 425 5571
Me107 No: 075312555710000



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:

(Handwritten signatures and stamps)

108



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 Karamamede 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)

GAZİPAPAZ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Genel Müdürlüğü No: 15/4
 Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 263 124 8571
 Mersis No: 09 3125557100003



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 bilgiler

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 kalınabilecek 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	963.640
Ertelenmiş Gelirler	-	-	-	2.511.504
Dönem Kar Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	49.200
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	517.799.741	460.587.542	509.449.563	607.996.229
ÖZKAYNAKLAR	3.886.728.588	3.562.113.801	3.134.576.399	3.037.538.177



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 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 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.

SAVUR
GAYRİ MENKUL YATIRIM KURULUĞU A.Ş.
Aşiretli Cad. No: 15/4
/Şirket - Fatih - İSTANBUL
Hocapasa V.B. No: 175 5571
Mdi2 No: 312555/100003



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 İhracının 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 yatırımdaki 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-Eylul,-2025-77151>

Yapı ruhsatlarının sayısı:



SAVUN
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Caddesi No: 15/4
Saklıbaşı - Etiler - İSTANBUL
Hesap No: 784 125 5571
Mersis No: 07 52125557100001
113.



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



Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2023-2025							
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	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

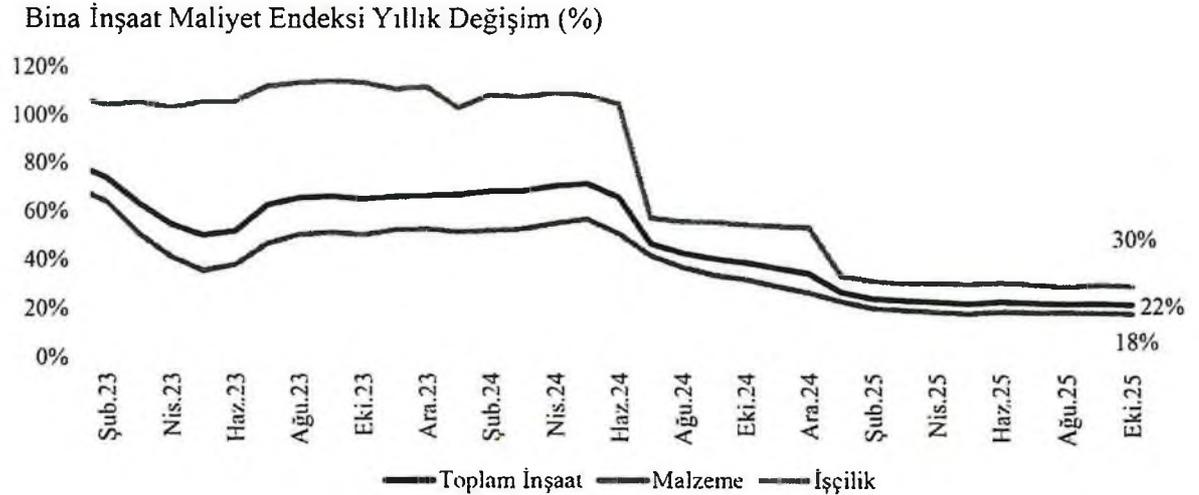
Kaynak: <https://data.tik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul.-2025-54152>

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.



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

* Aylık endeks değerinin yıldan yıla değişimidir

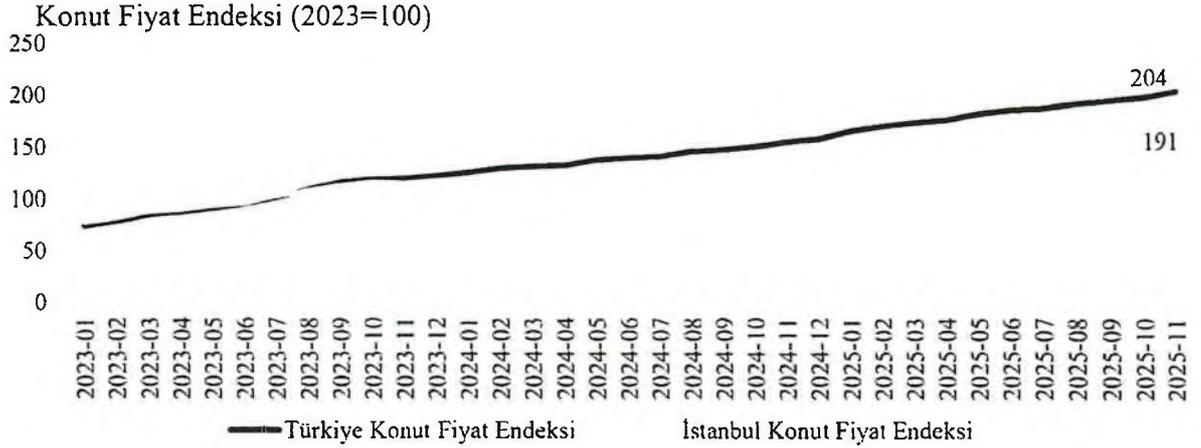
Konut Fiyatları

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

115

GAZİ İNŞAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLERİ FEN LİSTANBUL
Nispetiye Cad. No: 7/3 34393 Beşiktaş/İSTANBUL
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.

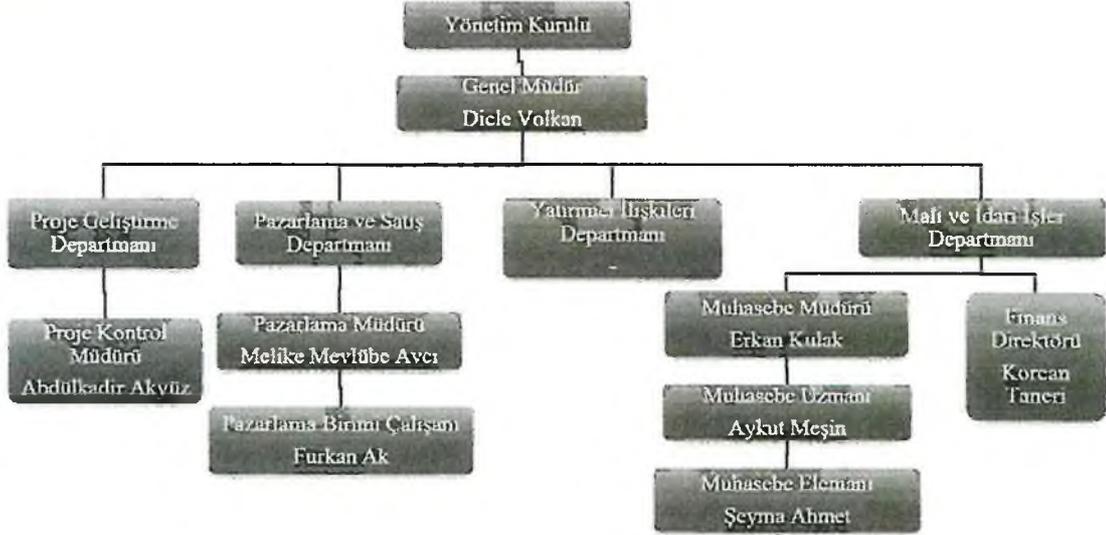
Yoktur.

SAVUN
GİRİŞİM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asil Defteri Cad. No: 15/4
Şişli - Beşiktaş - İSTANBUL
Hesap No: 751 129 5471
Mevzuat No: 2758125557100001



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.

(Handwritten signature)

GARİBİPAP. FATİH İNŞAAT A.Ş.
Aşirefendi Cad. No: 15/4
Fatih/İSTANBUL
İhracçısı V. 751 125 5571
MFTB: 0751125557100001



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

120

SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşirefendi Cad. No: 15/4
Sicil No: Fatih/İSTANBUL
Hocapazası V.Ş. 53 129 9571
Merkezi No: 9 52129527100001



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.



121

SAVUR
GİRİMLER VE YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asil Menkul Değerler Yat. No: 15/4
Sicil No: 270900 İSTANBUL
Hollanda No: 753 125 5571
Mersis No: 083125557100001



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. İhraççının 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.



124

SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşıkpaşalı Cad. No: 15/4
Sirkatı No: 191 ANKARA
Tic. Sic. No: 278123/5571
Mersis No: 0755125537190002



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

125

GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Asiye Sok. Cad. No: 15/4
Şişli, Fatih, İSTANBUL
Hocca Paşa Vp. 753 125 5571
Merkezi No: 02122557100001



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 edebilir 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 İHTİSAP ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Caddesi No: 15/4
Sisli - 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. Gerekteğinde, 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

GAYRİMENFAA'YI ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşıkpaşalı Cad. No: 15/4
Şirket - Etiler - İSTANBUL
Telefon No: 753 125 5571
Mersis No: 0753125557100001



- (iv) Yönetim Kuruluna risk yönetim uygulamaları ve modellerini iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,
- (v) Risk yönetimi politikaları ve uygulamalarının tüm Şirket birim ve çalışanları tarafından benimsenmesi ve uygulanması konularında gerekli çalışmalar yapılması.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'te Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetir. Şirket tarafından ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmaması durumunda, Kurumsal Yönetim Komitesi bu 2 (iki) komitenin görevlerini de yerine getirir. Bu bağlamda Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi için belirlenmiş yetki ve sorumlulukları da kapsayacak şekilde yapılandırılmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi en az 2 (iki) yönetim kurulu üyesi ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi'nden oluşur. Kurumsal Yönetim Komitesi başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra başkanı veya genel müdür Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görev alamaz. Kurumsal Yönetim Komitesi Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde iki üyeden oluşması halinde her ikisi, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Gerekliğinde yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere Kurumsal Yönetim Komitesi'nde yer verilebilir.

Kurumsal Yönetim Komitesi kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Toplantı ve karar nisabı üye toplam sayısının salt çoğunluğudur. Kurumsal Yönetim Komitesi'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur. Komite, yetki ve sorumluluk alanına giren konularda Yönetim Kurulu'nun bilgilendirilmiş olmasını sağlar.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumlulukları başlıca şunlardır:

- (i) Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini, bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmek,
- (ii) Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- (iii) Yatırımcı ilişkileri biriminin faaliyetlerini gözetmek,

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin aday gösterme ve ücretlendirme konusundaki görev ve sorumlulukları ise başlıca şu şekildedir:

- (i) Yönetim Kurulu'na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında oluşturulan sistemin değerlendirilmesi ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak,
- (ii) Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak,
- (iii) Yönetim kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlemek ve bunların gözetimini yapmak,

[Handwritten signatures]

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asiye İsmaili Caddesi No: 15/4
Şirkeci - Fatih - 35100 ANKARA
Hocanisa V.D. 03125 5571
Tic. Sic. No: 075521/00000002

128



- (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 nitelikte Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda 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.

GAYRİ MENKUL HAK İZMİR ÇİFTLİĞİ A.Ş.
Aşıkpaşalı Caddesi No: 15/4
Şirket - Fatih - İSTANBUL
Hocapaşa V.D. 33 125 5571
Merkezi Mül 07 22 2552710004
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.savungrup.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 dağıtılabilir.

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.
Açılış Yılı Cezası No: 15/4
Şirket - Fatih - İSTANBUL
Hocabaşı Vd: 753 125 6571
Merkezi No: 153125507100001

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
SAPUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asiye İsmaili Caddesi No: 15/4
Şirket - Fatih - İSTANBUL
Hocamışa V. No: 73 135 5671
Mersis No: 0873125557100001



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.

(Handwritten signatures)
SAVUR
 GENEL KURUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Aşiriyendi Caddesi No: 15/4
 Sirkeci - Fatih / İSTANBUL
 Mersis No: 0753125557100001
 Mersis No: 0753125557100001



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 çıkarılmaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılmaz." 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

134

Şirketin Adı: İSTANBUL İNŞAAT VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 27220
Ticari Sicil No: 27220
Kısmi - Fatih - İSTANBUL
Mecidiyeköy - No: 753 125 5571
Mersis No: TR753125557100001



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 uygulanması 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
CAYIRI MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Caddesi No: 15/A
Şişli - Fatih - İSTANBUL
Hesap No: 753 125 5571
Muhür 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 bulunmamasıyla 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 kardeşlerdir. 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

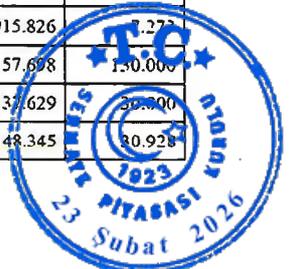
İzahnameye konu finansal dönemler itibarıyla Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlem bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

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	1.273.273
Kısa Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	Dicle Volkan	-	-	57.698	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

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
MÜRUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Caddesi No: 15/4
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 27531255571
MERSİS No: TR33125557100001



Doğrulama Kodu: 61bd3318-8523-49e4-9738-c77f3a3e3c00
<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 İhraçının 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.
AŞİTİ İZMİR ŞİRKETİ NO: 15/4
SİRKETİ - FATİH / İSTANBUL
138 44 44 44 44 44 44 44 44 44
Mersis No: 080125557100001



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 arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1 TL nominal değerinde 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. Varantlı 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 OTELCİLİK VE TURİZM YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Savur Otelcilik ve Turizm Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Savur Otelcilik ve Turizm Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Savur Otelcilik ve Turizm Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Savur Otelcilik ve Turizm Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Savur Otelcilik ve Turizm Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Savur Otelcilik ve Turizm Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Savur Otelcilik ve Turizm Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Savur Otelcilik ve Turizm Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Savur Otelcilik ve Turizm Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



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

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Asiye Çiğdem Caddesi No: 15/4
Sirket Mahallesi KAT: 125 5571
140 Hacıpaşa V.Ö. 255571/İstanbul
Mersis No: 07320012555710001



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 Taniyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı taniyan 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, SPK'nin 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 - İTANBUL
141 Mecidiyeköy Caddesi No: 255/25 5571
Merkezi Tel: 0212 2555710000



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 bulunmasa 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

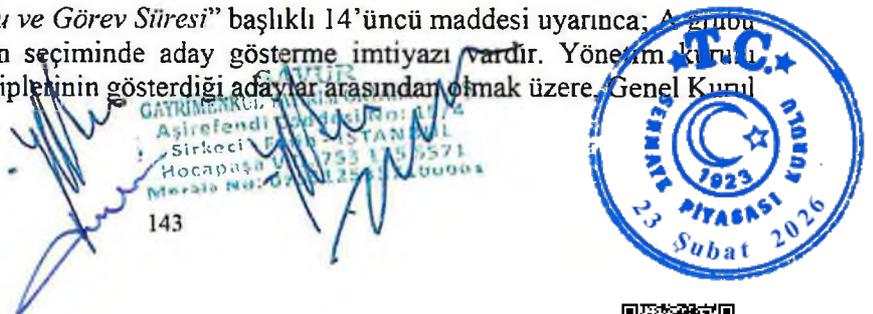
Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin bilgiler işbu İzahname bölüm 17.3'te yer almaktadır.

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.



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 çağrılabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağrılabilir. 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 kabulüne değişiklikler hususlarını içeren bir iç

144
Aşırı Kurul Kararı N: 15/4
Şirket: 1998 - İSTANBUL
Merkez: D: 750195 5571
Merkez: 750195 5571/500691
T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
TİCARET KURULU
23 Şubat 2026



yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak SPKn uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23'üncü maddesi uyarınca Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında Esas Sözleşme'nin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Esas Sözleşme'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24'üncü maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır. Genel kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca; Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK'nın iznine tabidir.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 (yüzde on) ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul'un 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.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşiretendi Sokakı No: 15/6
Sakacı Sk. 34090 KATILIM
Mecidiyeköy - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272531/010
Mers: 0810001253071999994

145



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 tasarımı, 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 Oteli'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 Oteli'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 Oteli'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 Hediye 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 hediyelik 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.





GAYRİ MENKUL YATIRIM MENKULİĞİ A.Ş.
Asiye Hüseyin Caddesi No: 15/4
Şişli - Fatih / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27931255571
Mersis No: 3531005550000000



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.
AŞİTİMİNİN Caddesi No: 15/4
Fahriye - KADIKÖY - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271125/0001
Mers. No: 087502557190001



23.7. Son 12 (on iki) ayda İhraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Son 12 ay içerisinde Şirket aleyhine karara bağlanması halinde Şirket'in faaliyeti, faaliyet sonuçları veya mali durumu üzerinde tek başına veya hep birlikte önemli derecede etkisi olmuş ve olabilecek herhangi bir idari işlem, dava, tahkim veya sair idari takip bulunmamaktadır.

23.8. İzahname'de yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla ihraç edilerek Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı*	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)*	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	-	208.400.000	23,85	1,00	208.400.000	23,83	19,24

* Halka arz öncesi grup pay sayısı esas alınmıştır.

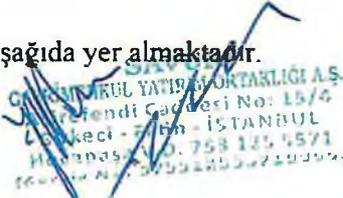
Halka Arz Eden Pay Sahipleri'ne ait olan paylardan, Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı*	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	-	87.000.000	9,96	1,00	87.000.000	9,95	8,03

* Halka arz öncesi grup pay sayısı esas alınmıştır.

Halka arz öncesi ve sonrası sermaye hakkında bilgi aşağıda yer almaktadır.







Kardan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi

Hak Kazanılan Tarih:

SPK'nın madde 19 ve Kar Payı Tebliği madde 5 uyarınca, halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibarıyla ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın diğer paylarla birlikte eşit olarak kar payı alma hakkı elde eder.

Zaman Aşımı:

Zamanaşımına uğrayan kar payı ve kar payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Ancak anılan Kanun'un tüm hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 tarih ve 2018/136 E. ve 2019/21 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımını bulunmamaktadır.

Hakkın Kullanımına İlişkin Sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından prosedürü:

Yoktur.

Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:

Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul'ca kararlaştırılır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)

SPK'nın 23 ve 24'üncü maddesi ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ayrılma hakkının doğmadığı haller ve bu hakkın kullanımına ilişkin usul ve esaslar mevzu bahis tebliğ ile düzenlenmektedir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının %98 (yüzde doksan sekiz)'ine (ya da SPK tarafından ileride değiştirilebilecek bir orana) veya daha fazlasına ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirler. Satım bedeli SPK'nın 27'nci maddesi Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümleri çerçevesinde belirlenir.

Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Ortaklıktan çıkarma ve satma hakkının kullanımına ilişkin prosedür Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümlerine tabidir.

153

SATIM
GENEL KURUL KARARI ORTAKLIKTAN ÇIKARMA VE SATMA
Aşırı Temin Maddesi No: 15/4
Şirketin Adı: İTANBUL
Hocacı No: V.153.125.5571
Mersis No: 2225557100005



Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507)

Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in malvarlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 34'üncü maddesi uyarınca Şirket'in sona ermesi, tasfiyesi ile buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)

TTK'nın 462'nci maddesi uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoaya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

SPKn'nin 19'uncu maddesi ve sayılı Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihinde mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18)

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu, SPKn hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak kaydıyla yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırma; imtiyazlı veya nominal değerinin altında veya üzerinde paylar ihraç etme; pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısıtlama hususlarında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Yönetim Kurulu sermaye artırımı kararında yeni pay haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527)

Genel Kurul, toplantıya Esas Sözleşme'de gösterilen şekilde, Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta, Elektronik Genel Kurul Sistemi ("EGKS") sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az 3 (üç) hafta önce yapılır.

Genel Kurul'a katılacak pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabildikleri gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler.

Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür.

Bu nedenle EGKS'de işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle MKK, e-MKK Bilgi Portalı'na kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmeleri ve ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. E-MKK Bilgi Portalı'na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurul'a katılmaları mümkün değildir.

Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29.08.2012 tarih ve 28396 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

154

SAVUR
GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sicil No: 15/4
Şirket - Faaliyet Yeri: İSTANBUL
Yatırım No: 753 125 5571
Mevzuat No: 28395/28396/19999



Fiziki ortamda Genel Kurul'a şahsen katılmak isteyen pay sahiplerimiz, MKK sisteminde yer alan "Pay Sahipleri Listesi"nde kayıtlı olan paylarına ilişkin haklarını kimlik ibraz etmek suretiyle kullanabileceklerdir.

SPKn madde 30 uyarınca Genel Kurul'a katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK 407,409,417)

TTK'nın 407'nci maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurul'da kullanırlar. TTK'nın 409'uncu maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun 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.

Esas Sözleşme'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurul'a Çağrı" başlıklı 24'üncü maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

TTK'nın 417'nci maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, SPKn'nin 13'üncü maddesi uyarınca Genel Kurul'a katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurul'a katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin 1'inci ve 2'nci fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurul'a katılabilecekler listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurul'un yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, Şirket'in esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurul'a katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

SPKn'nun 13'üncü maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin MKK'dan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere ayların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 433, 434,435,436)

TTK madde 432 uyarınca.

1) Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler.

2) Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması halinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

GENEL KURUL BAŞKANLIĞI A.Ş.
Asiretli Cad. No: 15/6
Şirket - Faaliyet İSTANBUL
Merkezi No: 2753 125 5571
Merkezi No: 2753 125 5571



TTK madde 433 uyarınca,

Oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

TTK madde 434 uyarınca,

1) Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.

2) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir.

TTK madde 435 uyarınca,

1) Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca,

1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hakimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPK'n madde 30 uyarınca,

(1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

(2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

(3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

(4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olduğunu gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları halinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekalet toplanmasına ve vekaleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanun'un 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

(5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

SAYIN
GİRİŞİMÇİLERİN GENEL KURULU A.Ş.
Azırcıoğlu Caddesi No: 15/4
Şirket - Faah - İSTANBUL
Hocapasa YÜ: 753 125 5571
Maras No: 0753122062100003

156



Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437)

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve Yönetim Kurulu'nun kar dağıtım önerisi, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya ilan edilir, Genel Kurul toplantılarından önce Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar 1 (bir) yıl süre ile merkezde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'ndan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)

Yönetim Kurulu'nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, Genel Kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren 30 (otuz) gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde Yönetim Kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kar payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için Ortaklığa, pay sahiplerine, Ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kar payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve Yönetim Kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren 30 (otuz) gün içinde iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın: çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurul'a katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, Genel Kurul'a katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren 3 (üç) ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559 SPKn madde 27):

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulu'ndan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurul'u toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme 7 (yedi) iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurul'un toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) TL olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.



TTK madde 531 uyarınca haklı sebeplerin varlığında sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme fesih yerine davacı pay sahiplerine paylarının karar tarihine en yakın gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin Şirket'ten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439):

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kurul'dan isteyebilir. Genel Kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi 30 (otuz) gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK madde 439 uyarınca, Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) Türk Lirası olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket Yönetim Kurulu 02.10.2025 tarih ve 2025/14 sayılı ve 06.02.2026 tarih ve 2026/1 sayılı kararları ile;

1. Şirket'in 874.600.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 4.300.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 208.400.000 TL artırılarak 1.083.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 208.400.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 208.400.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 208.400.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 208.400.000 adet B Grubu hamiline yazılı paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
3. Şirket'in mevcut pay sahipleri Mehmet Sami Yıldırım ve Mehmet Ali Yıldırım'ın Şirket sermayesinde sahip olduğu, yukarıda yazıldıkları sırayla, 43.500.000 TL ve 43.500.000 TL olmak üzere toplamda 87.000.000 TL nominal değerli 87.000.000 adet B grubu hamiline yazılı payın halka arz edilmesine ilişkin taleplerin kabulüne ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,
4. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 208.400.000 TL nominal değerli 208.400.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ile Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin sahip olduğu toplamda 87.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 87.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın, halka arza aracılık eden aracı kurum Tera Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin hazırlayacağı fiyat tespit raporu ile belirlenecek halka arz fiyatından primli olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri başta olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemi ile İzahnamede belirlenecek esaslar çerçevesinde halka arz edilmesine ve Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında gerekli iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine,
5. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve çıkarılan paylarının tamamının halka arz kapsamında satılmaması durumunda, halka arz kapsamında satılmayan payların halka arz sonrasında alınacak bir yönetim kurulu kararı ile tasfiye edilmesine,

Şirketin Ticaret Sicil No: 15/6
Sicil Sicil - Fahi İSTANBUL
Hizmetler No: 14 148 5571
Mersis No: 071125557100001



6. Halka arz edilecek paylar için Tera Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin lider aracı kurum olarak yetkilendirilmesine, Tera Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi ve sözleşmede adı geçebilecek diğer konsorsiyum üyeleri ve Şirketimiz arasında "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" imzalanmasına ve aracılık yönteminin "En İyi Gayret Aracılığı" olarak belirlenmesine,
7. Bu kararın ve ekte yer alan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 461'inci maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu'nun ilgili Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne tescil ve ilan edilmesi ve Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
8. Sermaye artırımını ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulması ve tadil tasarısına dair uygun görüş alınmasını müteakip esas sözleşmenin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,
9. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluş A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., ilgili Ticaret Sicili Müdürlüğü de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle: ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket'imiz imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına

karar verilmiştir.

24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi
Halka Arz Edilen Paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır. Ancak, SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, söz konusu bu İlke Kararı yürürlükte kaldığı sürece halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi halinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan ortakların diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler Kurul'ca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptaline ve bunlar karşılığında çıkarılacak yeni payların kendilerine



satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPK'nın 24'üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208'inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPK'nın 23'üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, söz konusu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihten önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalamasından satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPK'nın 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hallerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda İhraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi Yoktur.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arzın gerçekleştirilmesi için SPK'nın onayı haricinde, halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için ilgili hükümler çerçevesinde BİAŞ tarafından kotasyon başvurusunun olumlu karşılanması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne işbu İzahname'nin "I" numaralı bölümünde yer verilmektedir. Halka arzda SPK ve BİAŞ dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca, halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca Borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve Borsa'da satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

25.1.2. Halka Arz Edilecek Payların nominal değeri:

Sermaye artırımı ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen B grubu payların nominal değeri 295.400.000 TL olup, Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %27,28'dir.

Sermaye artırımı ve ortak satışı yoluyla ihraç edilerek Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

SAYIŞ
Aşıkpaşalı Caddesi No: 15/4
SİRKETİN FİBAH - İSTANBUL
Hesap No: 07531255571
Mersis No: 0753125557100001



Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	Birim Nominal Değer (TL)	Halka Arz Edilen Pay Adedi	Toplam Nominal Değer	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	1,00	208.400.000	208.400.000 (Sermaye Artırımı)	19,24
B	Hamiline	1,00	87.000.000	87.000.000 (Ortak satışı)	8,03
TOPLAM			295.400.000	295.400.000	27,28

Şirket, kayıtlı sermaye sistemini tercih etmiş olup halka arz sonucu sermaye artırımı ile oluşturulan paylardan satılmayan paylar Yönetim Kurulu tarafından iptal edileceğinden, böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde çıkarılmış sermaye tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran yönetim kurulu kararı ile belirlenecek olup SPK'nın onayını müteakip tescil ve ilan edilecektir.

Halka arzda halka arz edilecek payların tamamının satılmasına yetecek talebin gelmemesi ve halka arz büyüklüğünün küçültülmesine karar verilmesi halinde önce sermaye artırımı yoluyla ihraç edilecek paylar, sonra ortak satışı yoluyla ihraç edilecek paylar satılacaktır.

Şirket paylarının (III-48.1) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11'inci maddesinde belirtilen asgari %25 olan halka arz oranına ulaşması planlanmakta olup, söz konusu asgari halka arz oranına ulaşamaması halinde halka arzın iptal edileceğini ve en geç 3 ay içerisinde Şirket esas sözleşmesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerini kapsamayacak şekilde değiştirmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulacaktır.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir.

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi

Talep toplama süresi 3 (üç) iş günü olacaktır. Kesin satış süresinin başlangıcı ve bitiş tarihleri SPK'nın İzahname'yi onaylaması ve BİST'in uygun görüşü sonrasında Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile KAP'ta ilan edilecektir. Halka arzın 2026 yılının ilk çeyreğinde yapılması planlanmaktadır.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli

Satış Yöntemi:

Şirket paylarının halka arzı Tera Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" yöntemiyle gerçekleştirilecektir. Halka arza aracılık faaliyeti "En İyi Gayret Aracılığı" esasına göre gerçekleştirilecektir.

Talep toplama süresi 3 (üç) iş günü olacaktır. Satışa sunulan paylara talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplama devam edilir. Satış planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmez.

SAVUR
 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Aşıkpaşalı Caddesi No: 15/4
 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
 Hecapasa V.D. No: 125 5573
 Mersis No: 08720015557100000

161



Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar, “Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar”, “Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar”, “Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar” ve “Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar”dır.

Başvuru Şekli:

Halka arza yatırımcıların; Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır.

i) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar: Azami 2.750.000 adet lot başvuru yapmaları şartıyla; i) Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye’de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ii) yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye’de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanlar gerçek kişiler, iii) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tanımları dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. (Anonim ve limited şirketler bu kategoriden başvurabilir.) SPK’nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca işbu İzahnamenin 25.1.14 numaralı bölümünde yer alan halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı Grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar. Bu kategorideki yatırımcılar için azami pay başvuru miktarı 2.750.000 adet olup; bu kategoriden dağıtımına dahil olmak isteyen yatırımcılar en fazla 2.750.000 adet talepte bulunabileceklerdir.

ii) Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar: Asgari 2.750.001 adet lot başvuru yapmaları şartıyla; i) Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye’de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ii) yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye’de devamlı olarak 6 aydan fazla oturan gerçek kişiler, iii) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tanımları dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. (Anonim ve limited şirketler bu kategoriden başvurabilir.) SPK’nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca işbu İzahnamenin 25.1.14 numaralı bölümünde yer alan halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı Grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar. Bu kategorideki yatırımcılar için asgari pay başvuru miktarı 2.750.001 adet olup; bu kategoriden dağıtımına dahil olmak isteyen yatırımcılar en az 2.750.001 adet talepte bulunabileceklerdir.

iii) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar: Merkezi Türkiye’de bulunan;

- Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, (girişim sermayesi yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım fonları hariç olmak üzere) emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları ve varlık yönetim şirketleri,
- Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu’nun geçici 20. maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
- Kamu kurum ve kuruluşları ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ,
- Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurul tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

Kurul’un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı uyarınca, PYŞ’ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, ünvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ md. 31/1’de bendi



SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM KURULU A.Ş.
Etiler Cad. No: 15/4
Şişli - Beşiktaş - İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 275312/5571
Mersis No: 343100071000000



kapsamındaki kuruluşların iletteği talepler yurt içi kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir

iv)Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar: 32 Sayılı Karar ile tanımlanan yurt dışında yerleşik olan, aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca Borsa İstanbul'da işlem görecektir şekilde halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar, söz konusu payları Türkiye'de satın alacaklardır.

Ayrıca, SPK'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı uyarınca;

1. Halka arz edilen payların piyasa değeri 750.000.000 TL ve altı olan halka arzlarda borsada satış yönteminin uygulanması zorunludur.
 2. Halka arz edilen payların piyasa değeri 750.000.000 TL üzeri olan halka arzlarda borsa dışında talep toplama yoluyla satış yönteminin kullanılması durumunda;
- a) *Yurt içi bireysel yatırımcı grubundaki yatırımcılara, Tebliğ'in 20'nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan esaslara göre eşit dağıtım yapılacaktır.*
- b) *İzahnamede tanımlanması şartıyla, kurumsal yatırımcı grubu dışında kalan yüksek talepte bulunacak yatırımcı grubu için halka arz edilecek toplam tutarın %10'una kadar tahsisat yapılabilir. Bu grup için, Tebliğ'in 20'nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları kapsamında eşit dağıtım veya oransal dağıtım yöntemi kullanılabilir. Tebliğ'in 20'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca oransal dağıtım yönteminin kullanılması durumunda, talepte bulunulan tutarın tamamı kadar nakit ve/veya %120'si oranında BİST30 endeksinde yer alan pay teminatı gösterilmesi gerekmektedir. Yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçmeyecektir.*
- c) *Yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin (PYŞ) kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. PYŞ'ler ve PYŞ'lerin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide buldukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.*
- ç) *PYŞ'ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, ünvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ madde 31/1-d bendi kapsamındaki kuruluşların iletteği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.*
- d) *İzahnamenin ilgili bölümünde halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hisımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.*
- e) *Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin beşinci fıkrası kapsamında talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılmayacaktır.*

163

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A.Ş. Caddesi No: 15/4
Sıhhiye - Fatih - İSTANBUL
Hocca Paşa V.D. No: 125 4571
Bilgiye No: 0 212 255 7100001



Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilir.

- f) Satışa sunulan paylara ilişkin Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ekinde yer alan talep formu, tarih ve saat belirtecek şekilde müteselsil sıra numarasıyla düzenlenecektir. Elektronik ortamda alınan talep formlarında, Kurul'un belge kayıtlı düzenlemelerindeki elektronik ortamda alınan emirlere ilişkin yükümlülükler uyulur.
- g) Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği 23'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca düzenlenecek dağıtım listesi, iletilen her bir talep bazında ve anılan fıkradaki bilgilere ek olarak talep numarasını, talep formunun yazılı veya elektronik olduğunu gösterir şekilde çeşidini ve verilen teminat tutarı ile türünü de içerecek şekilde hazırlanacaktır.
- ğ) Yurt dışı yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımlarda, yukarıda yer alan diğer dağıtım esaslarına ilişkin hükümleri dolanmaya veya bertaraf etmeye yönelik dağıtım yapılması halinde, (yurt içinde mukim gerçek veya tüzel kişilerin, yurt dışında sahip oldukları fon veya diğer tüzel kişiliklere dağıtım yapılması gibi) ihraççı ve halka arza aracılık eden yetkili kuruluş (konsorsiyum oluşturulması durumunda konsorsiyum lideri) sorumludur. İhraççı ve halka arza aracılık eden yetkili kuruluş/konsorsiyum lideri, yukarıda yer alan hükme uyum sağlayacağına ve yurt dışı yatırımcılar hakkında gerekli incelemeyi yapacağına dair Kurul'a hitaben bir taahhütname verir.

3. Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği 18'inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.

4. Dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Payları halka arz edilen ortaklığın mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

5. Taleplerin kabul edilmesi ve dağıtımın Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve 20/412 sayılı İlke Kararı hükümleri ile izahnamede yer alan esaslara uygun olarak yapılmamasından İhraççı ve/veya Halka Arz Eden ile yetkili kuruluş ya da varsa Konsorsiyum Lideri ve eş liderleri, kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur.

Talep toplama ve dağıtım SPK'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı'na aykırı olmamak koşuluyla işbu izahnamede belirtildiği şekilde yapılacaktır.

Şirket paylarının halka arzına katılmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu'nun halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu izahnamenin 25.1.3.2. (c) bölümünde belirtilen başvuru yerlerindeki Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar talep formunda, talep ettikleri pay adedini ve pay fiyatını belirteceklerdir.

Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı halka arz edilen toplam adet miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde, talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirtebilirler. En az talep miktarı 1 (bir) adet olacaktır.



Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Tera Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir.

Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler ise kabul edilmeyecektir.

Aracı kuruluşlar tarafından gerekli güvenlik önlemlerinin sağlanmış olması koşuluyla, talep formu elektronik ortamda da doldurularak onaylanabilir. İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalanmış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) gerekmektedir.

Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini ve tutarını belirteceklerdir. Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılan hesaplara aktarılması zorunludur.

Her bir yatırımcının tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir:

- 1. Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi.
- 2. Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesini, vergi levhası ve ticaret sicili kayıt belgesi fotokopisi.

Talep Toplama:

Halka arzından talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır.

Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) İlke Kararı uyarınca, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, Halka Arz Edilecek Paylar'ın toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri veya portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide buldukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın toplam tutarının %2'sini geçemez. Portföy yönetim şirketlerinde bahsi geçen kısıtlama kapsamında Tera Yatırım, portföy yönetim şirketlerinin yöneticisi oldukları fonların belirlenmesinde yetkili ve sorumludur.

İnternet, telefon bankacılığı, mobil bankacılık veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi, mobil bankacılık veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalanmış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

Halka arzda talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır.

- Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu:** 1 (bir) TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu

165
GAYRİMENFAAA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Asiye Caddesi No: 15/4
Sirketler Mahallesi TANBUL
Hocapazı V.D. No: 126 5571
Ticaret Sicil No: 27331/1555/100003



bulunan pay bedelini, konsorsiyum üyesi aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben teminat yöntemiyle yatıracaklardır.

Yatırımcı bazında azami pay başvuru miktarı 2.750.000 adet olan yatırımcılar “Yurt İçi Bireysel Yatırımcı” grubundan dağıtıma dahil edilecektir. Yatırımcı bazında asgari pay başvuru adedi 2.750.001 ve üzeri adet olan yatırımcılar “Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı” grubundan dağıtıma dahil edilecektir.

Yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu olarak başvuranlar; 1 TL nominal değerdeki bir payın 25.3.1 maddede belirtilen fiyatın, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, Tera Yatırım’ın belirteceği halka arz hesabına nakden veya hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaklardır.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, “Yurt İçi Bireysel Yatırımcı” ve “Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu” başvuruları, Sermaye Piyasası Araçlarının Satış Tebliği’nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye’de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar da iptal edilerek dağıtıma dâhil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra, nihai talep adedi belirlenecektir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

- **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar talep pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin talebi alan aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00’ye kadar ödeyeceklerdir.
- **Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:** Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin talebi alan aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00’ye kadar ödeyeceklerdir.

Sermaye Piyasası Araçlarının Satış Tebliği ekinde yer alan talep formuna ve Kurul Karar Organı’nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı’na göre içermesi gereken asgari bilgiler ve KKTC vatandaşları ile Türkiye’de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtları iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden çıkartıldıktan ve talepler her bir tahsisat grubu bazında ayrıldıktan sonra nihai talep adedi belirlenecek sonra dağıtım işlemi aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ile Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar Grubu tarafından iletilen talepler mükerrer taramadan geçirilerek ve en yüksek miktarlı talepleri dışındaki diğer talepleri iptal edilerek dağıtıma konu edilmeyecektir. **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar** gruplarındaki bir yatırımcının en yüksek miktarlı talebini birde-

166

GAYRİ MENKUL YATIRIM MENKUL HİZMETLER A.Ş.
Aşilendi Cad. No: 15/4
Mikrıköy - Fatih / İSTANBUL
Hocapasa V.D. 753 125 5571
Mevcut No: 271125557199991



fazla konsorsiyum üyesinden iletmesi durumunda, dağıtımına konu olacak talep zaman önceliği kuralına göre belirlenecektir.

Mükerrer talepler iptal edilerek dağıtım listesinden çıkarıldıktan ve her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra nihai talep adedi belirlenecektir.

Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) İlke Kararı uyarınca yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, ilgili gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

Dağıtım Şekli

Toplanan talepler Tera Yatırım tarafından Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar için ayrı ayrı konsolide edildikten sonra, başvuru taleplerinin satışa sunulan pay miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler karşılanır. Taleplerin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda aşağıda belirtilen esaslar her bir tahsisat grubuna dağıtım ayrı ayrı olacak şekilde yapılacaktır.

Kendi grubu içerisinde "eşit dağıtım yöntemi"ne göre dağıtım yapılacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların yatırımcıların müşterek hesaplardan girdikleri talepler iptal edilerek dağıtımına dahil edilmeyecektir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım: Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden az olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden fazla olması durumunda tahsis edilen pay miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünür ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılır. Bu şekilde dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtımcıya kadar devam olunur. Yatırımcı sayısı kadar dağıtımına konu edilebilecek yeterli sayıda pay olmadığı durumda kalan paylar için, yatırımcılar arasında, Konsorsiyum Lideri, Halka Arz Eden Pay Sahipleri ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulur.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılara Dağıtım: Oransal Dağıtım Yöntemine göre yapılacaktır. Oransal dağıtımda; ilk aşamada (yetmesi kaydıyla) her bir yatırımcıya birer adetlik pay verilecektir. Daha sonra kalan tahsisat miktarının, kalan talep miktarına bölünmesiyle "arızın talebi karşılama oranı" bulunacaktır. Bulunan arzın talebi karşılama oranı her bir yatırımcıya ilişkin birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. 1'er adet pay dağıtıldıktan sonra, yatırımcıların dahil edildikleri tahsisat grubu içinde kabul edilmiş tüm talepleri için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından yukarıda belirtilenin haricinde bir mükerrer talep kontrolü işlemi yapılmayacaktır. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulur.

Dağıtım hesaplamasında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Lideri ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır. Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı gereği Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu için talep edilebilecek azami pay miktarı, alınan gruba tahsis edilen pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

167

TEK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2024/1574
SİRKÜLER - EKİM İSTANBUL
Hesap No: V.G. 788 125 5571
Merkez No: 075 K15557100000



Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım: Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı'ya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerileri de dikkate alınarak Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından karar verilecektir. Ancak, Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı gereği, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır.

Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide buldukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım: Her bir Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcı'ya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerileri de dikkate alınarak Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından karar verilecektir. Konsorsiyum Lideri, Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcının talebini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

Öte yandan, dağıtımda Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09. Eylül 2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) İlke Kararı 20/412 sayılı İlke Kararı kapsamındaki kısıtlamalar uygulanacaktır. Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması hâlinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Lideri veya Halka Arz Edenler'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Konsorsiyum Lideri, talep toplama süresinin bitimini takip eden ilk iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri'ne verecektir. Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Konsorsiyum Lideri'ne bildirecektir. Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım sonuçlarının Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirmesini müteakip derhal satışı gerçekleştirilen Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar işbu izahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurarak talepte bulunabilirler. Her bir tahsis grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay bedelini kısmen veya tamamen nakden yatırabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce kredili işlem veya açığa satış gibi işlemler de dahil olmak üzere farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir blokaj olmayan kıymetlerin ve/veya dövizlerin bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli" talep ettikleri pay bedelleri ile pay fiyatı çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

GARANTİ KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aşiret Paşa Caddesi No: 15/4
Şişli - Fatih - İSTANBUL
Hesap No: M.D. 7331 129 5571
Mersis No: 07950055507190000



Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar I (bir) TL nominal değerdeki bir payın Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışta veya bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın Talep Bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışta ve teminatı bozdurmada uygulanacak fiyatlar ve teminat tutarı hesaplamasında uygulanacak formül aşağıda gösterilmektedir:

Teminat tutarı = Talep Bedeli / İlgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı



SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.Ş.
Asiye Mah. 15/4
Fatih - İSTANBUL
Hocapınan V.D. 753 125 5571
Mersis No: 0752000250000001



Teminata Alınacak Varlık	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kamu Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
TL DİBS	%95	Her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı	Her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı
Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)	%95	Bloomberg elektronik alım satım ekranında her bir Konsorsiyum üyesi, bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.
Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	%85	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikalarını teminata konu edebilir.)	%85	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/ işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Kira Sertifikası Katılım Fonları	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Hisse Senedi Fonu, Hisse Senedi Yoğun Fon	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Değişken Fon	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (BİST 30'da yer alan paylar)	%90	BİST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı



Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)	%90	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinden alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın cari kuru
Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı – TL	%100	-	-
Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı – (ABD Doları, Avro, Sterlin)	%90	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, tahsilatın yapıldığı andaki her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşturmayacak şekilde yukarı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar;

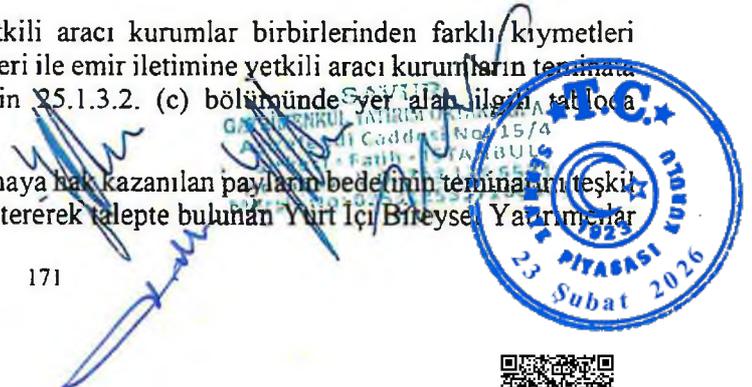
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12.00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki blokaj aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12.00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler yatırımcının belirteceği sıra ile bozdurulacaktır.

Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve emir iletimine aracılık eden yetkili kuruluşların teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için öncelikle talebi giren yatırımcının vadesiz hesabı kontrol edilerek varsa kalan bakiye tahsil edilecek, tahsilatın bu şekilde tamamlanamaması durumunda teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır. Ancak ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, konsorsiyum üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil etme yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler, talebi giren aracı kuruma aittir.

Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kurumlar birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler. Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kurumların teminata kabul edecekleri kıymetler işbu izahnamenin 25.1.3.2. (c) bölümünde yer alan ilgili talimata belirtilmektedir.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelini teminata teşkil etmek üzere, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar



talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan kıymetler üzerinde, hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki kıymetler ve/veya dövizler, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen teminat bozumunda uygulanacak fiyat üzerinden re'sen paraya çevrilerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zarardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaktırlar.

Her bir konsorsiyum üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul Karar Organı'nın i-SPK45.4 (24/03/2022 tarihli ve 14/461 s.k) ve i-SPK.45.5 (16/06/2022 tarihli ve 32/917 s.k.) çerçevesinde, İlke Kararları ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dahilinde kalmak kaydıyla kredili başvurularını kabul edebilirler ve tahsis edilen krediye ilişkin faiz hesaplaması hususunda hangi tarih aralığının esas alınacağı taraflar arasında akdedilecek çerçeve sözleşme hükümleri uyarınca serbestçe tayin edilebilir.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu, işbu izahnamenin 25.1.3.2.c (Başvuru Yerleri) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin ilgili başvuru yerlerinde talep formu doldurarak talepte bulunabilirler.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedeline kısmen veya tamamen nakden yatırabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen BİST-30 endeksinde yer alan %120 katsayısı ile teminat gösterebilir. Ödeme seçenekleri sadece "nakden ödeme" veya sadece "blokaj yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu, 1,00 TL nominal değerdeki bir payın Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini tamamı kadar nakit ve/veya %120'i oranında BİST-30 endeksinde yer alan pay teminatı göstererek ödeyebilir.

Nakden Ödeme:

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedellerini nakden ve / veya hesaben yatırabileceklerdir.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

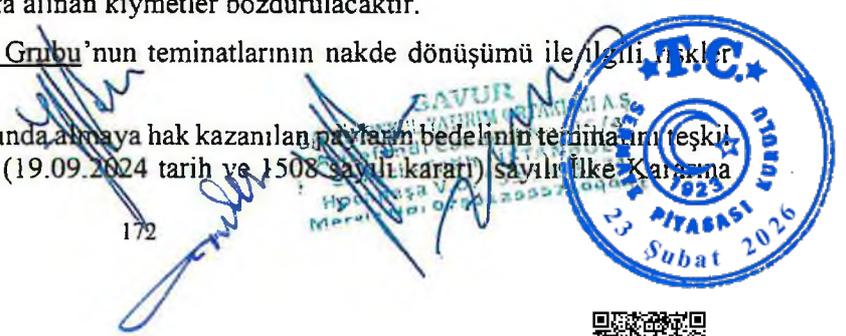
Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar talep bedeli karşılığında talep bedelinin %120'si oranında BİST-30 endeksinde yer alan pay teminatı gösterilmesi gerekmektedir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu:

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan BİST-30 endeksinde yer alan pay teminatları üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozduurulacaktır.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu'nun teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelini teminatını teşkil etmek üzere, Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararına



Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Konsorsiyum Lideri'ne başvuruda bulunabileceklerdir ve talepleri sadece Konsorsiyum Lideri tarafından toplanabilecektir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin bildirilmesini takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden ve Konsorsiyum Lideri'nin bildireceği halka arz özel hesabına yapılacaktır. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Konsorsiyum Lideri, Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcıların talebini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararlarına uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır.

Satışı gerçekleştirilen pay bedelleri Konsorsiyum Üyeleri tarafından, dağıtım listelerinin bildirildiği günü takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye ait AKBANK T.A.Ş. MASLAK TİCARİ Şubesi nezdinde açılan TR17 0004 6007 8688 8000 2108 91 IBAN numaralı hesabına komisyon kesintisi yapılmadan gönderilecektir.

Halka arza katılan yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri, tahsil edilince Konsorsiyum Lideri tarafından halka arz için Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri adına açılmış olan aşağıdaki hesaplara aktarılacaktır.

Hesap Sahibi	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Banka	Türkiye Garanti Bankası A.Ş.
Şube	Beyoğlu Ticari Şubesi
IBAN Numarası	TR37 0006 2001 6710 0006 2969 91

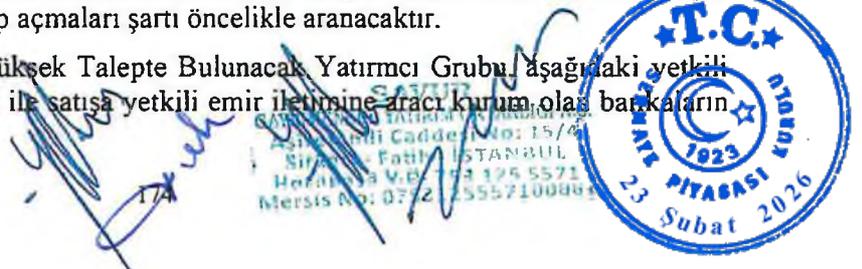
Hesap Sahibi	Mehmet Sami Yıldırım
Banka	Türkiye Garanti Bankası A.Ş.
Şube	Bahçekapı Şubesi
IBAN Numarası	TR26 0006 2000 0860 0006 2910 49

Hesap Sahibi	Mehmet Ali Yıldırım
Banka	Türkiye Garanti Bankası A.Ş.
Şube	Bahçekapı Şubesi
IBAN Numarası	TR96 0006 2000 0860 0006 2910 50

c) Başvuru yerleri:

Şirket paylarının halka arzına Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler. Yatırımcıların aşağıda listesi verilen Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ya da satışa yetkili acente olan bankalardan talepte bulunabilmeleri için talepte buldukları aracı kurumda bir hesap açmaları şartı öncelikle aranacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan bankaların



Bürosu, Konya İrtibat Bürosu, Gaziantep İrtibat Bürosu ve www.ahlatciyatirim.com.tr internet adresi ve AHL PRO Mobil uygulaması

PUSULA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Fulya Mah. Büyükdere Cad. Torun Center A Blok Apt. No: 74 A/80 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 370 03 70 Faks: 0212 370 03 71

Ankara, İzmir, Erzurum, Karabük Şubeleri, www.pusulavyatirim.net internet adresi, Pusula Yatırım mobil uygulaması

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sokak No:10 Şişli/ İstanbul

Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89

Genel Müdürlük, Merkez Şube ve tüm irtibat büroları, 0212 213 08 00 numaralı telefon, www.alnusyatirim.com internet adresi, Alnus Trader mobil uygulaması

ALTERNATİF MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. 2D Blok No:3M Kat:3/5 Sarıyer/İstanbul

Tel: 444 00 54 Faks: 0212 231 38 42

444 00 54 numaralı telefon ve www.alternatifmenkul.com.tr internet adresi ile Alternatif Trader Mobil uygulaması

ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Yamanevler Mah. Toya Sok. No:3 Ümraniye/İstanbul

Tel: 216 649 7700 Faks: 216 634 5878

Anadolu Yatırım Genel Müdürlük ve Şubeler

Anadolubank'ın Tüm Şubeleri, Anadolubank Mobil Uygulaması

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Cad. No:109 A Blok Kat 12 34349 Balmumcu/İstanbul

Tel: 0212 310 63 84 Faks: 0212 310 62 10

Merkez Şube: Tel: +90 212 310 6300 Emirhan Cad. Atakule No:109 A Blok 34349 Balmumcu/İstanbul, Bostancı Şube: Tel: +90 212 310 6010 Bağdat Cad. Büyükkhanlı Konutları B1 BL K:3 d:13 Suadiye İstanbul, Ankara Şube: Tel: +90 212 310 6082 Kızılırmak Mah/ Dumlupınar Bul. A No: 9a İç Kapı No: 335 Çankaya/Ankara www.atayatirim.com.tr internet adresi, Aktif

Merkez Şube: Tel: +90 212 310 6300 Emirhan Cad. Atakule No:109 A Blok 34349 Balmumcu/İstanbul, Bostancı Şube: Tel: +90 212 310 6010 Bağdat Cad. Büyükkhanlı Konutları B1 BL K:3 d:13 Suadiye İstanbul, Ankara Şube: Tel: +90 212 310 6082 Kızılırmak Mah/ Dumlupınar Bul. A No: 9a İç Kapı No: 335 Çankaya/Ankara www.atayatirim.com.tr internet adresi, Aktif

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



Yatırım Bankası A.Ş. ve şubeleri ve T.O.M. Katılım Bankası A.Ş. (Tel: 0212 310 60 60) ile Ata Yatırım, NKolay ve Hadi Yatırım Mobil uygulamaları

BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe, Büyükdere Caddesi No:173 1. Levent Plaza B Blok Kat:5 Şişli/İstanbul

Tel: 212 410 05 00 Faks: 0 212 410 05 05

Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve İrtibat Büroları, 0212 410 05 00 numaralı telefon ve www.bullsyatirim.com internet adresi, Bulls Yatırım Mobil Uygulaması

BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:13 Kat: 9 34485 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 317 27 27 Faks: 0212 317 27 26

Burgan Bank A.Ş. ve Burgan Yatırım Şubeleri ile www.burgan.com.tr ve www.burganyatirim.com.tr internet adresleri ile Burgan Trade mobil uygulaması

COLENDİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İnkılap Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:2, Blok No:4, İç Kapı No:16, 34768 Ümraniye-İstanbul

Tel: 0216 599 02 46 Faks: 0216 599 02 38

0216 599 02 46 numaralı telefon, www.colendimenkul.com internet adresi

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:141, Kat 9 Esentepe Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 348 91 91 Faks: 0 212 211 83 16

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri ve Denizbank A.Ş. İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com) ile 0 212 906 10 00, 0212 348 9035 no'lu telefonlar ile Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., www.denizyatirim.com'da telefon numaraları bulunan şubeler* ve MobilDeniz mobil uygulaması

**Söz konusu telefon numaraları aracılığı ile yapılan halka arz başvurularında müşterilerden ıslak imzalı talep formu talep edilmeyecektir.*

DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No:56/13 B3 Blok Kat:7 Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0 212 371 01 00 Faks: 0 212 353 10 46

SAVIR
BULLS MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Caddesi No: 15/4
Şişli - Beşiktaş - İSTANBUL
Telefon: 0212 310 60 60
E-posta: iletisim@bullsyatirim.com.tr



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



Merkez Şube, www.dinamikyatirim.com.tr internet adresi ve Slayz mobil uygulaması

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Altayçeşme Mah. Çamlı Sok. No: 21 Kat: 10-11-12 34843 Maltepe/İstanbul

Tel: 0216 453 00 00 Faks: 0216 377 11 36

Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tüm şubeleri, 0216 453 00 53 numaralı telefon ile www.gedik.com internet adresi ve Gedik Trader mobil uygulaması

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı, No:3/89 K:9 34746, Ataşehir/İstanbul

Tel: 0212 244 55 66, Faks: 0212 244 55 67

Merkez Şube, İzmir Şube, Bursa Şube, Adana Şube ve Ankara Şube, 444 0 321 numaralı telefon ile www.global.com.tr internet sitesi ve Global On-Line mobil uygulaması

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. WBC İş Merkezi Blok No:9 İç Kapı No:21 Ataşehir/İstanbul

Tel: 0216 285 09 00 Faks :0216 688 53 90

Halk Yatırım İstanbul (Avrupa), İstanbul (Asya), İstanbul (Beylikdüzü), İstanbul (Kadıköy), Adana, Ankara, Ankara Başkent, Antalya, Bursa, Denizli, İzmir, Samsun Şubeleri ile tüm Türkiye Halk Bankası A.Ş. şubeleri, 444 42 55 numaralı telefon ile şube iletişim kanalları www.halkyatirim.com.tr ve www.halkbank.com.tr internet adresleri, Halk Yatırım Borsa, Halk Yatırım Trader, Halkbank Mobil uygulamaları

ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No:8 Kat:10 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 367 70 00 Faks: 0212 367 70 70

ING Yatırım Menkul Değerler Ankara, Maslak, Kadıköy, Antalya, İzmir Şubeleri ve ING Özel Bankacılık Şubeleri, 0850 222 0 600 numaralı telefon ile www.ing.com.tr internet adresi ve ING Mobil uygulaması

INVEST AZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mh. Büyükdere Cd. 126, Özsezen İş Merkezi C Blok 34394 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 238 88 88 Faks: 0212 347 66 00

SAVUR
MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 15/4
Kadıköy Şubesi - İSTANBUL
Hesap No: 753 175 9671
Mersis No: 0753125507100001

178



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

Ankara, Çankaya, İzmir, Edremit, Eskişehir, İzmir Pasaport, Bursa Private, Finans Şehir, Kadıköy Rıhtım ve Giresun İrtibat Büroları ile 0212 238 88 88 numaralı telefon ve www.investaz.com.tr internet adresi, InvestAZ Borsa mobil uygulaması

İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah., İhlamur Blv., No:3, Ağaoğlu My Newwork, İç Kapı No:188 Ataşehir/İstanbul

Tel: 0212 700 35 00 Faks: 0216 692 12 75

Etiler, Maslak, Çankaya, Söğütözü, Ankara, İzmir ve Denizli şubeleri, Ataşehir, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Levent, Şişli, Tuzla, Adana, Aydın, Balıkesir, Bursa, Gaziantep, Kırıkkale ve Mersin İrtibat Büroları www.infoyatirim.com internet adresi ve İfo Trade Pro ve İfo mobil uygulaması

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Saat Sokak Spine Tower No:5 Kat:2 İç Kapı No: 41-46 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 329 32 00 Faks: 0212 328 30 81

0212 329 33 10 numaralı telefon ve www.integralyatirim.com.tr internet adresi

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri Kule 2 Kat:13 No:10/14 34330 Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0212 350 20 00 Faks: 0212 350 20 01

Genel Müdürlük, Adana, Ankara (Ankara, Anadolu, Başkent), Antalya, Bodrum, Bursa, Çorlu, Denizli, Diyarbakır, Eskişehir, Gaziantep, İstanbul (Ataşehir, Bağdat Caddesi, Beylikdüzü, Boğaziçi, Etiler, Güneşli, Kalamış, Levent, Maslak, Maltepe, Nişantaşı, Taksim, Tuzla, Yeşilyurt), İzmir (9 Eylül, Ege, İzmir), İzmit, Kayseri, Konya, Mersin, Samsun ve Trabzon şubeleri, TradeMaster Web, TradeMaster Mobile Uygulaması, Herkese Borsa mobil uygulaması Herkese Borsa uygulamasında başvuru sırasında teminat olarak kabul edilebilecek kıymetler sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu'dur.), Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.isbank.com.tr adresi ve İşCep mobil uygulaması (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu teminata alınarak kabul edilecek başvurular)

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yamanevler, Ahmet Tevfik İleri Cd No:26, 34768 Ümraniye/İstanbul

Tel: 444 1 101



Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük, 444 1 101 numaralı telefon ile Kuveyt Türk Katılım Bankası AŞ Mobil Şube*, Tradeplus mobil uygulamaları

**Halka arz olacak Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılama durumunda geçerlidir. Şirket katılım endeksine dahil olma kriterlerine sahip değilse, bu kanallardan talep toplanmayacaktır.*

MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Ecza Sk. No:6 Safter İş Merkezi Şişli/İstanbul

Tel: 0212 286 30 00 Faks: 0212 286 30 50

Marbaş Menkul Değerler A.Ş. genel müdürlük ve tüm şubeleri, 0212 286 30 00 numaralı telefon ile www.marbasmenkul.com.tr internet adresi ve M-Trader2 mobil uygulaması

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kavacık Mah. Şehit Teğmen Ali Yılmaz Sk. No:13 Güven Sazak Plaza A Blok K:3-4 Beykoz/İstanbul

Tel: 0216 681 34 00 Faks: 0216 693 05 70 -71

Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şube ve irtibat büroları ile www.meksa.com.tr internet adresi ve Meksa Mobile mobil uygulaması

OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. Nurol Plaza B Blok No 255 Kat 8 Maslak Sarıyer/İstanbul

Tel: 444 1 730, 0 212 366 88 00, 0 312 466 93 28, 0 232 484 35 70, 0 322 458 91 08, 0 258 262 18 88, 0 212 366 88 66, 0 224 452 34 36 Faks: 0212 328 40 70

İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Adana, Denizli şubeleri ile 444 1 730, 0 212 366 88 00, 0 312 466 93 28, 0 232 484 35 70, 0 322 458 91 08, 0 258 262 18 88, 0 212 366 88 66, 0 224 452 34 36 numaralı telefon ve <https://online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp> internet adresi ve Aktif Trader Mobil ve Osmanlı Mobil uygulamaları

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 319 12 00 Faks: 0212 351 05 99

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Fibabanka A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri* ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri* ve 0850 222 0 414

180
G. MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A.Ş. Fendi Caddesi No: 15/4
Sarıyer - Fatih - İSTANBUL
Hizmetleri V.İ. 0212 319 0571
Mersis No: 075022555710004



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



Tel: 0212 355 46 46 Faks: 0212 282 09 98

Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri, Girne, Mersin, Alsancak, Çukurambar, Çankaya, Bodrum, Karşıyaka Şubeleri ve Merkez Şubesi ile İzmit, Marmaris, Akatlar ve Trabzon irtibat büroları ve Odea Bank A.Ş. şubeleri ile <http://www.tacirler.com.tr/> internet adresi ve Tacirler Yatırım Mobil Uygulaması

TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 2 Kat: 6 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 345 00 62, 0212 345 00 66 Faks: 0212 345 07 66

Ankara, İzmir ve Adana Şubeleri ile 444 39 34 numaralı telefon ve www.trive.com.tr internet adresi ve TRIVE Plus Mobil Uygulaması

TURKISH MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mahallesi, Ali Kaya Sokak, No:1A/52 Polat Plaza A Blok Kat:4 Levent/İstanbul

Tel: 0212 315 10 00 Faks: 0212 315 10 02

Genel Müdürlük ve tüm şubeleri ile www.turkishmenkuldegerler.com internet adresi

ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No: 21 Kat: 1 Maslak İstanbul, Türkiye

Tel: 0212 367 36 36 Faks: 0212 367 36 41

İstanbul, Ankara, İzmir, Bağdat Caddesi ve Antalya şubeleri ile www.utrade.com.tr ve www.unlumenkul.com internet adresleri ve UTRADE ve Piapiri mobil uygulamaları

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F2-A Blok No:18 Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0212 352 35 77 Faks: 0212 352 36 20

Vakıf Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. tüm şubeleri, Vakıf Katılım Bankası A.Ş. tüm şubeleri*, www.vakifbank.com.tr, www.vakifyatirim.com.tr ve www.vakifkatilim.com.tr* internet adresleri ile T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık ve Vakıf Katılım Mobil*

**Halka arz olacak Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılama durumunda geçerlidir. Şirket katılım endeksine dahil olma kriterlerine sahip değilse, bu kanalla dağıtım toplanmayacaktır.*

EMİR
MÜNİR
SARPYENER

Dijital olarak imzalayan EMİR MÜNİR
SARPYENER
Tarih: 2026.02.20 18:06:11 +0300'

182

SAVUN
GAYR MENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Eski Büyükdere Caddesi No: 15/4
Sarıyer - Etiler - İSTANBUL
Hizmet No: 153 125 6571
Mersis No: 085125527100001



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

ELİF
ÖZÜŞ
Dijital olarak imzalayan ELİF ÖZÜŞ
Tarih: 2026.02.20 18:15:12 +03'00'

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Meclisi Mebusan Cad. No:81 Fındıklı, Beyoğlu/İstanbul

Tel: 0212 317 69 00 Faks: 0212 282 15 50-51

Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü ve tüm şubeleri, 0212 317 69 00 numaralı telefon ile www.yf.com.tr internet adresi ve YFTrade Mobile uygulaması

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No: 44B İç Kapı No: 15 Ümraniye/İstanbul

Tel: 0216 590 17 00

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş., T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası A.Ş., Ziraat Dinamik Banka A.Ş., Prim Menkul Değerler A.Ş., Pay Menkul Değerler A.Ş., 0850 22 22 979 numaralı telefon, www.ziraatyatirim.com.tr, www.ziraatkatilim.com.tr*, www.ziraatbank.com.tr ve www.ziraatdinamik.com.tr internet adresleri ve Zborsa, Ziraat Trader, Ziraat Mobil, Ziraat Katılım Mobil* ve Ziraat Dinamik Mobil uygulamaları

* Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
AI Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none">Para Piyasası FonuKısa Vadeli Borçlanma Araçları FonuTL DİBSÖzel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)Hisse Senedi FonuPay (BİST 30'da yer alan paylar)Döviz Blokesi - ABD DolarıDöviz Blokesi - Avro
Acar Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none">Para Piyasası FonuKısa Vadeli Borçlanma Araçları FonuTL DİBSDeğişken FonPay (BİST 30'da yer alan paylar)
Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none">Para Piyasası FonuKısa Vadeli Borçlanma Araçları FonuTL DİBS

EMİR
MÜNİR
SARPYENER

Dijital olarak
imzalayan EMİR
MÜNİR SARPYENER
Tarih: 2026.02.20
18:14:39 +03'00'

ELİF
ÖZÜŞ

Dijital olarak
imzalayan ELİF ÖZÜŞ
Tarih: 2026.02.20
18:16:39 +03'00'

183

SAVUR
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Caddesi No: 15/4
Sisli Fatih İSTANBUL
Hizmetleri V.B. 3125 6571
Mersis No: 08120015507800000



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



	<ul style="list-style-type: none"> • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi -ABD Doları • Döviz Blokesi -Avro • Döviz Blokesi -Sterlin
Pusula Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi -ABD Doları • Döviz Blokesi -Avro • Döviz Blokesi -Sterlin • Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi (TL) • Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi- ABD Doları • Vadeli Mevduat Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi - Avro • Vadeli Mevduat Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi - Sterlin
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi -ABD Doları • Döviz Blokesi -Avro • Döviz Blokesi -Sterlin • Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi (TL) • Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi- ABD Doları • Vadeli Mevduat Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi -Avro

184

SAVUR
GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asiye Caddesi No: 15/2
Zirve - Fikir - İstanbul
Hocapasa V. 153 125 5571
Mersis No: 0750125057100001



	<ul style="list-style-type: none"> Vadeli Mevduat Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi-Sterlin
Alternatif Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Para Piyasası Fonu Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu Kamu Borçlanma Araçları Fonu Hisse Senedi Fonu Değişken Fon Pay (BİST 30'da yer alan paylar) Döviz Blokesi -ABD Doları Döviz Blokesi -Avro Döviz Blokesi -Sterlin
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Anadolubank A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Pay (BİST 30'da yer alan paylar) Döviz Blokesi – ABD Doları Döviz Blokesi – Avro Döviz Blokesi – İngiliz Sterlini <p><i>*Anadolubank Mobil uygulaması üzerinden yapılacak başvurularda, yatırımcının Anadolu Yatırım nezdindeki cari hesabında bulunan TL tutarı sadece teminat olarak dikkate alınacaktır. Diğer kanallarda ise yukarıda belirtilen tüm teminatlar dikkate alınmaktadır.</i></p>
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Aktif Yatırım Bankası A.Ş. T.O.M. Katılım Bankası A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Para Piyasası Fonu Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu Kamu Borçlanma Araçları Fonu Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu TL DİBS Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) Kira Sertifikası Kira Sertifikası Katılım Fonları Hisse Senedi Fonu Değişken Fon Pay (BİST 30'da yer alan paylar) Döviz Blokesi -ABD Doları Döviz Blokesi -Avro Döviz Blokesi -Sterlin
Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Para Piyasası Fonu Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu Kamu Borçlanma Araçları Fonu Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu TL DİBS

[Handwritten signature]

185

SAVUNU
ALTERNATİF MENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ticaret Sicil No: 1536
Şirket Adı: ALTERNATİF MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis No: 33010125557100001



	<ul style="list-style-type: none"> • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi – ABD Doları • Döviz Blokesi – Avro • Döviz Blokesi – İngiliz Sterlini • Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – TL • Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – ABD Doları • Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – Avro • Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – İngiliz Sterlini
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Kullanılmayacaktır.
Colendi Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi -ABD Doları • Döviz Blokesi -Avro • Döviz Blokesi -Sterlin • Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi -ABD Doları • Vadeli Mevduat Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi -Avro • Vadeli Mevduat Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi -Sterlin • Para Piyasası Fonu

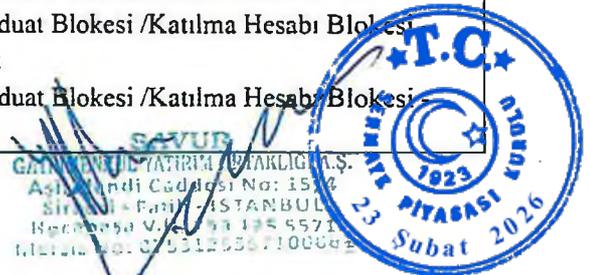
186



<p>Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Denizbank A.Ş.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi – ABD Doları • Döviz Blokesi – Avro • Döviz Blokesi – İngiliz Sterlini • Vadeli Mevduat – TL • Vadeli Mevduat – ABD Doları • Vadeli Mevduat – Avro • Vadeli Mevduat – İngiliz Sterlini
<p>Dinamik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi – ABD Doları
<p>Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi -ABD Doları • Döviz Blokesi -Avro • Döviz Blokesi -Sterlin • Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi - ABD Doları • Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi - Avro

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Global Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi -ABD Doları • Döviz Blokesi -Avro • Döviz Blokesi -Sterlin
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Döviz Blokesi – ABD Doları • Döviz Blokesi – Avro • Döviz Blokesi – İngiliz Sterlini
ING Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ING Bank A.Ş. (Özel Bankacılık Şubeleri)	<ul style="list-style-type: none"> • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi -ABD Doları • Döviz Blokesi -Avro
Invest AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi – Avro • Döviz Blokesi - Sterlin • Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi -ABD Doları • Vadeli Mevduat Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi -Avro • Vadeli Mevduat Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi -Sterlin
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS

188

SAVUR

İNFO MENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Defterdarlık Caddesi No: 15/4

Beşiktaş - Fatih - İSTANBUL

İletişim No: 0212 225 5571

Tic Sicil No: 275122557100001



	<ul style="list-style-type: none"> • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi - Avro • Döviz Blokesi - İngiliz Sterlini
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi - Avro • Döviz Blokesi - Sterlin
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA - sadece kendi ihraç ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören borçlanma araçları) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları <p>*Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Talepte bulunulan tutarın tamamı kadar nakit • Talepte bulunulan tutarın %120'si oranında BİST 30 endeksinde yer alan pay teminatı
Türkiye İş Bankası A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) • TL DİBS (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin; Sadece Sabit Yöntem) (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır) <p>*Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için;</p>

189

SAVUR
T.C. HAZINE VE MALİYE BAKANLIĞI
Maliye Bakanlığı
189
189
189



	<ul style="list-style-type: none"> Talepte bulunulan tutarın tamamı kadar nakit
Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Kullanılmayacaktır.
Marbaş Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Para Piyasası Fonu Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) Pay (BİST 30'da yer alan paylar) Döviz Blokesi - ABD Doları Döviz Blokesi - Avro Döviz Blokesi - Sterlin
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) Döviz Blokesi - ABD Doları Döviz Blokesi - Avro Döviz Blokesi - Sterlin
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Para Piyasası Fonu Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu Kamu Borçlanma Araçları Fonu Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu TL DİBS Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) Hisse Senedi Fonu Değişken Fon Pay (BİST 30'da yer alan paylar) Döviz Blokesi - ABD Doları Döviz Blokesi - Avro
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Fibabanka A.Ş. Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.* Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.* <i>*Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.</i>	<ul style="list-style-type: none"> Para Piyasası Fonu (OYL) Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (OKP) Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu (OGF-OKT)* <i>OGF ve OKT fonları İzahname'de Borçlanma Araçları olarak yer almaktadır. Ancak blokaj listesinde Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu olarak değerlendirilmesi tarafımızca uygundur.</i> TL DİBS Kira Sertifikası Katılım Fonları (OTF) Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (Sadece OYAK Yatırım müşterileri temsilcileri aracılığı ile)* (Satıl mobil veya emir ile)

190



	<p><i>sadece OYAK Yatırım müşteri temsilcileri tarafından BİST30 hisseleri teminat verilerek girilebilecektir.)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi - Avro • Döviz Blokesi - Sterlin
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi - Avro
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi - Avro • Döviz Blokesi - Sterlin • Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi - ABD Doları • Vadeli Mevduat Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi - Avro • Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi - Sterlin
QNB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Değişken) • TL DİBS (Değişken)

GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Caddesi No: 25/3
 Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
 Mersis No: 0757002557100001
 191 Mersis No: 0757002557100001



	<ul style="list-style-type: none"> • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) (Değişken) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.) (Değişken) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (Değişken) • Döviz Blokesi – ABD Doları (Değişken) • Döviz Blokesi – Avro (Değişken) • Döviz Blokesi – İngiliz Sterlini (Değişken)
QNB Bank A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu (<i>Sadece QNB Portföy Para Piyasası Fonu - F15</i>) (<i>QNB Mobil'den alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır</i>)
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şekerbank T.A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi - Avro • Döviz Blokesi - Sterlin
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Odeabank A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi - Avro • Döviz Blokesi - Sterlin
Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu (Sadece KIE Fonu) • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi - Avro • Döviz Blokesi – Sterlin
Turkish Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Döviz Blokesi - ABD Doları

192

Görsel Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Büyükdere Caddesi No: 15/4
 Kat: 11. Kat - Etiler - Beşiktaş / İstanbul
 Tic. Sic. No: 270900 / Mersis No: 0750125557100001

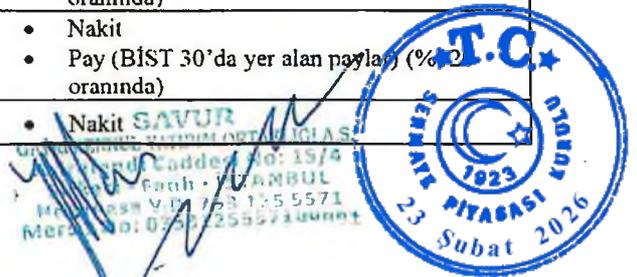


Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi – ABD Doları • Döviz Blokesi – Avro
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Ziraat Katılım Bankası A.Ş.* Ziraat Dinamik Banka A.Ş. Prim Menkul Değerler A.Ş. Pay Menkul Değerler A.Ş. * Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) • Kira Sertifikası Katılım Fonları (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'a oransal dağıtım yapılması durumunda her bir Konsorsiyum Üyesi'nin Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar olarak başvuranlardan teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
AI CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
ACAR MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
PUSULA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
ALTERNATİF MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
ANADOLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Nakit

194



ANADOLUBANK A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. AKTİF YATIRIM BANKASI A.Ş. T.O.M. KATILIM BANKASI A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit
COLENDİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. DENİZBANK A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST30 endeksinde yer alan) (%120'si oranında)
GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit
ING MENKUL DEĞERLER A.Ş. ING BANK A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
INVEST AZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit
KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit
MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit
OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)

195

YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Caddesi No: 15/4
Beşiktaş - Fatih - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270912
Mersis No: 08170125557100001



OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. FİBABANKA A.Ş. TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.* ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.* <i>* Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.</i>	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
PHİLLİPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
QNB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
QNB BANK A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ŞEKERBANK T.A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ODEABANK A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
TURKİSH MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Nakit Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.* PAY MENKUL DEĞERLER A.Ş. PRİM MENKUL DEĞERLER A.Ş. <i>* Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.</i>	<ul style="list-style-type: none"> Nakit

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları; sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, MKK nezdinde ve hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Paylar, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedelinin

196

YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Şişli Caddesi No: 15/2
 Şişli - Beşiktaş / İSTANBUL
 Halka Arz No: 253 125 5571
 Mersis No: 0810125537100001



ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla kaydi olarak teslim edilecektir.

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama

a) Talep toplama süresi içinde Konsorsiyum Lideri, İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri arasında imzalanan Halka Arz Aracılık Sözleşmesi'nde yer alan aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde Konsorsiyum Lideri Halka Arz Aracılık Sözleşmesi'ni derhal sona erdirip halka arzı durdurabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebilecektir:

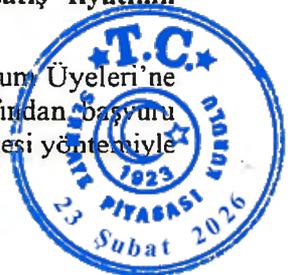
- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin İhraççı ve Konsorsiyum Lideri tarafından yerine getirilmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek bir hukuki düzenlemenin yapılması,
- Halka arzı esash olarak olumsuz etkileyecek ölçüde savaş hali, yangın, deprem, salgın, ayaklanma, terör eylemi, darbe gibi halka arza etki edebilecek doğal afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,
- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin İhraççı ve Konsorsiyum Lideri'nin Halka Arz Edilen Paylar'ın pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı (Şirket'in çıkarılmış sermayesinin asgari %25 (yirmi beş)'inin halka arzının gerçekleştirilememesi halinde) ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- Ülke ekonomisini, ulusal veya uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, İhraççının faaliyet gösterdiği sektörü ya da İhraççının mali bünyesini ciddi etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,
- İhraççının yönetici ve/veya pay sahipleri ile İhraççı hakkında payların pazarlanmasını etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve/veya dava açılması ve İhraççı aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve icra takibi açılması,
- Konsorsiyum Lideri tarafından, Halka Arz Edilen Paylar'ın satışında yeterli talebin oluşmayacağı veya yeterli derinlikte bir piyasasının oluşmayacağı öngörülmesi hali,
- Halka arz süresi içinde, İhraççının ve/veya İhraççının mali durumunda meydana gelen ve İzahname ile sirkülerde yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda doğacak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması.

Yukarıda yer alan koşullar nedeniyle halka arzın iptali halinde, İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri, nakit olarak talepte bulunan yatırımcıların talep bedellerini nemalandırılmaksızın yatırımcılara ödeyecektir. İzahnamede ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda açıklanan konularda değişikliklerle ilgili İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. maddesi hükümleri saklıdır.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne teslim edilmesini takiben derhal satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından borsayı yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve varlık blokesi yöntemiyle

197
T.C. EKİŞİ - FAHRETTİN İSTANBUL
Halka Arzı No: 755 125 5571
Mersis No: 0750125557100000



25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Özel Durumlar Tebliği'nin ilgili düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Şirket'in 02.10.2025 tarihli halka arza ilişkin almış olduğu Yönetim Kurulu kararı uyarınca, mevcut ortağın yeni pay alma hakkı halkın arzın sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirilmesi amacıyla tamamen kısıtlanmıştır.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin İhraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi

Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler

Yoktur. Tasarruf sahiplerine satış duyurusu, İhraççı'nın kurumsal internet sitesinde (www.savurevo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Konsorsiyum Lideri olan Tera Yatırım'ın (www.terayatirim.com) internet sitelerinde ilan edilecektir.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları

Nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 (yüzde beş) ve üzerinde paya sahip ortaklarının ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi / kurumların listesi aşağıda yer almaktadır:

Adı Soyadı	Kurum
Emre Tezmen	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Emir Münir Sarpyener	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ethem Umut Beytorun	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Seda Demirelli Küçükmeral	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Can Ata Ünal	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Emrullah Furkan Gün	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Muhammed Talha Sazak	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mehmet Ali Vardar	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İlayda Aleksanyan	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Melis Aydoğan	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Murat Parmakçı	PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.
İsmail Ay	PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.
Ömer Gökhan Özmen	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Murat Ayyıldız	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Güneş Yalçın	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Selin İlkem Erdem	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Emir Berat Durna	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Ceyda Erçayhan	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Mehmet Ali Yıldırım	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mehmet Sami Yıldırım	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

99

SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A-Ş. Ticaret Sicil No: 15/4
Sicil No: 270115
Hodderneç Sok. 753 126 5571
Mersis No: 0153125507100001



Adı Soyadı	Kurum
Fırat Yıldırım	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dicle Volkan	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yasin Yıldırım	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yahya Erdan	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Funda Bilgin	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Halim Mertek	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ali Ordulu	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Resul Kaya	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Mustafa Kıvanç Kılvan	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cem Gül	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

25.2. Dağıtım ve tahsis planı

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, İhraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin 4'üncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az %10 (yüzde on)'unun Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a ve %10 (yüzde on)'unun Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a tahsis edilmesi zorunlu olup, Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının ve / veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkra da yer alan asgari tahsisat oranlarını 0 (sıfır)'a kadar indirmeye veya 1 (bir) kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

Kurul'un 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, izahnamede tanımlanması şartıyla, kurumsal yatırımcı grubu dışında kalan Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu için halka arz edilecek toplam tutarın %10'una kadar tahsisat yapılabilir.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Halka arz edilen toplam 295.400.000 TL nominal değerli payların;

- 118.160.000 TL (%40) nominal değerli kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara,
- 29.540.000 TL (%10) nominal değerli kısmı Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılara,
- 73.850.000 TL (%25) nominal değerli kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara,
- 73.850.000 TL (%25) nominal değerli kısmı Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara

tahsis edilmiştir.


200


SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ticaret Sicil No: 25/4
Ticaret Sicil Dairesi No: 15/4
Ticaret Sicil İlhi: İSTANBUL
Ticaret Sicil V.D. 753 1.5 5571
Merkezi Adres: 075312555710000



b) Tahsisat değişikliğinin yapılabilceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler

Şirket paylarının Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için %10 (yüzde on), Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için %10 (yüzde on) altına düşmemesi şartıyla;

Kurul'un 19.09.2024 tarih ve 1508 İlke Kararı uyarınca talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır.

Kurul'un 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide buldukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.

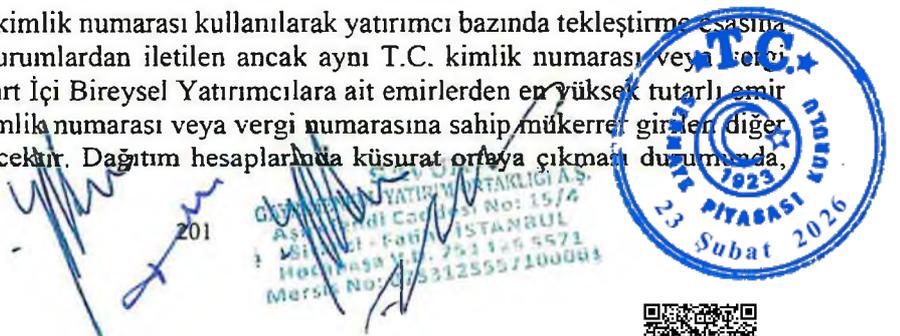
Dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmenleyamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanacaktır.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda, eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır ve mükerrer talep kontrolü yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktarlı talepleri dikkate alınacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar birden fazla talepte bulunan yatırımcıların toplam talep adetleri işbu İzahname'nin 25.1.6 "Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi" başlıklı bölümünde konu edilen azami talep miktarı ile karşılaştırılacaktır. Azami talep miktarını aşan talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar taleplerinin azami talep miktarını aşan kısımları talep zamanları dikkate alınarak en son taleplerinden geriye dönük olarak iptal edildikten sonra söz konusu yatırımcı için toplam azami talep miktarı olarak hesaplamada dikkate alınacaktır.

T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara ait emirlerden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtıma konu edilmeyecektir. Dağıtım hesaplarında küsurat ortaya çıkması durumunda,



dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Tera Yatırım ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Bu gruplar için tahsis edilen toplam lot miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine ilgili grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtıncaya kadar devam edilecektir. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi olmayacaktır.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar grubunda Oransal Dağıtım Yöntemine göre yapılacaktır. Oransal dağıtımda; ilk aşamada (yetmesi kaydıyla) her bir yatırımcıya birer adetlik pay verilecektir. Daha sonra kalan tahsisat miktarının, kalan talep miktarına bölünmesiyle "arzın talebi karşılama oranı" bulunacaktır. Bulunan arzın talebi karşılama oranı her bir yatırımcıya ilişkin birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. 1'er adet pay dağıtıldıktan sonra, yatırımcıların dahil edildikleri tahsisat grubu içinde kabul edilmiş tüm talepleri için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından yukarıda belirtilenin haricinde bir mükerrer talep kontrolü işlemi yapılmayacaktır. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulur.

Dağıtım hesaplamasında kusurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Lideri ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır. Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı gereği Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu için talep edilebilecek azami pay miktarı, anılan gruba tahsis edilen pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu tahsisat grubuna dahil olacak yatırımcıların talep toplama tarihleri itibarıyla söz konusu tahsisat tanımı şartlarını sağlıyor olmaları gerekmektedir. Söz konusu tahsisat grubuna dahil olabilmek için yatırımcıların kurumsal yatırımcı tanımına girmiyor olmaları ve asgari olarak 2.750.001 adet lot talepte bulunmaları gerekmektedir.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı grupları için toplam yatırımcı sayısının ilgili yatırımcı grubuna dağılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmiş ve alt sınır belirtmesi sebebiyle talebi karşılanamayanlar hariç o gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 (bir) lot dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu grupları için toplam yatırımcı sayısının ilgili yatırımcı grubuna dağılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına Tera Yatırım tarafından Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19'uncu maddede yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar

Her bir yatırımcının işbu izahnamede belirlenen tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır. Tüm yatırımcı gruplarında nihai talep adedi belirlendikten sonra bir

202
GÖRÜLMEKTEDİR
No: 15/4
TANBUL
124 5471
109001



defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda ilgili yatırımcının yalnızca en yüksek miktarlı talep tutarı kabul edilecektir. Farklı Konsorsiyum Üyeleri'nden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa hangi talebin kabul edileceğine Konsorsiyum Lideri tarafından karar verilecektir.

Ancak, talep toplama süresi sonunda ilgili yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise; mükerrer talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı 2'nci talep tutarları da dikkate alınabilecektir. İlgili yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarın tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

“Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar” ve “Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu”; Bireysel Yatırımcı kategorisinden başvuracak olup, talep adetlerine göre dağıtımda dahil olacakları tahsisat grubu belirlenecektir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesinde belirtilen şekilde yapılacak mükerrer taramanın ardından yatırımcılardan 2.750.000 adet ve altında başvuru yapan Bireysel Yatırımcı, 2.750.001 adet ve üzerinden başvuru yapanlar Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı olarak dikkate alınacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tanımında bulunmayan yatırımcıların, “Yurt İçi Bireysel Yatırımcı” veya “Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu” tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu olarak başvuranların nihai talep adedi belirlendikten sonra her iki grup konsolide edilerek mükerrer taramaya tabi tutulacaktır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı bir defadan fazla talepte bulunması durumunda ilgili yatırımcının en yüksek miktarlı talebi dikkate alınarak dahil olduğu tahsisat grubu belirlenecektir. Bir yatırımcının en yüksek miktarlı talebi 2.750.000 adet ve altındaysa Yurt İçi Bireysel Yatırımcı, 2.750.001 adet ve üzerindeyse Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı olarak kabul edilecektir. En yüksek miktarlı talebi 2.750.001 adet ve üzerinde olduğu için Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı olarak belirlenen yatırımcıların, 2.750.000 adet ve altındaki talepleri dikkate alınmayacak ve dağıtıma dahil edilmeyecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilirlik tarihler

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi

Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte buldukları Konsorsiyum Üyesi'ne başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler. Ayrıca, halka arz sonuçları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtımın kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi

Yoktur.

203

SAVUR
GATRIYER KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Adres: ... Cadde No: 15/6
... - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: ...
Mers. No: 0850125557100081



25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1.1 TL (bir Türk Lirası) nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Bir payın nominal değeri 1 TL olup, 1 TL nominal değerdeki 1 (bir) adet payın satış fiyatı 3,64 TL olarak belirlenmiştir.

Halka arza talepte bulunan yatırımcılardan talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda aracı kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katılmak zorunda kalabileceklerdir.

Konsorsiyum Üyeleri'nin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Acar Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	MKK'nın almış olduğu ücret.	Takasbank üzerinden alınmaz.	Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti.	Yoktur	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.
Pusula Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	10,00 TL (İşlem başına)	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	50 TL	1-10000 TL – 9.50+BSMV 10.000-50.000 TL – 18.50TL+BSMV 50.000-200.000 TL – 36.50TL+BSMV 200.000 - 1.000.000 TL – 76.50TL + BSMV 1.000.000 TL ve üzeri – 145TL+BSMV	Yoktur	Yoktur

204

GİRİŞİM KURULUŞLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
SİRKÜLERİ
Hocamıza V.D. 15.05.2023
Mersis No: 075200007100001



Alternatif Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	MKK tarifesi + BSMV	MKK tarifesi + BSMV	5TL	Yoktur	Yoktur
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi		MKK Tarifesi	Kurum skalası uygulanacaktır.	Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır	0-400.000 TL arası sabit 40,00 TL, 400.000-8.000.000 TL arası oransal 0.0001, 8.000.000 TL ve üzeri sabit 800,00 TL (Vergi yükümlülükleri hariç). İnternet için 0-500.000 TL, 500.000 TL-1.000.000 TL arası oransal 0.00006 (Vergi yükümlülükleri hariç)	Yoktur	Halka arz sürecine ilişkin diğer gider bulunmuyor, yatırımcı kurum ilişkisinin devamında söz konusu olabilir
Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Colendi Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK tarifesi	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	MKK'nın müşteri özelinde aldığı ücretler yansıtılmaktadır (virman ücretleri vb.).
Dinamik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Hisse başına 1,32 TL	Skalaya Göre	Skalaya Göre	Yoktur	Yoktur
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	YOK	YOK	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir.		Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir.	
Global Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	0 - 50.000 TL arası tutarlar için	Yoktur	Yoktur

[Handwritten signature]
205

[Handwritten signature]
205



				35 TL + bsmv. 50.000 TL - 100.000 TL arası tutarlar için 60 TL + bsmv, 100.000 TL - 250.000 TL arası tutarlar için 70 TL + bsmv, 250.000 TL - 1.000.000 TL arası tutarlar için 300 TL + bsmv		
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın almış olduğu ücret	MKK'nın almış oldu ğu ücret	MKK'nın almış olduğu ücret	Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti	Yoktur	İşlemlere ait düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır.
ING Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK ücret tarifesi	MKK ücret tarifesi	MKK ücret tarifesi	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Invest AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	50.000 TL'ye kadar yoktur. 50.000 TL- 100.000 TL arası 12,50 TL 100.000 TL üstü 19 TL	Yoktur	Yoktur	Yoktur
İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	6,91 TL + BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler: Tutar üzerinden %0,005(Yüzbind e beş + BSMV) (400.000.- /8.000.000.- TL arasındaki tutarlar) Asgari:20,00 TL + BSMV (400.000.- TL'den az olan tutarlar için) Azami:400.00TL +BSMV(8.000.0	Yoktur	Komisyon oranı: %0,1 (Binde 1) + BSMV

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

206

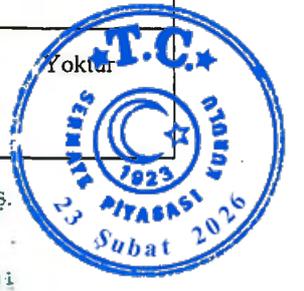
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A.Ş. Adres: ... 15/6
Sicil No: ... İSTANBUL
Tic. Sicil No: ...
MERSİ: ...



				00.-TL'yi aşan tutarlar için)		
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	13,56 TL + BSMV	Yoktur.	Onbinde 0,3 35,17 TL + BSMV alt limit 175,85 + BSMV üst limit	14 TL + BSMV (TL EFT işlemleri) 30 USD + BSMV (Yabancı para EFT işlemler)	Yoktur.	Yoktur.
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Yoktur.	Yoktur.	250 TL + BSMV	Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır	Yoktur.	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı saklama komisyon tarifesi geçerli olacaktır.
Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yoktur	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Yoktur	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Yoktur	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Yoktur	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Marbaş Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	MKK Tarifesi	Yürürlükteki EFT Tarifesi	Yoktur	Yoktur
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL + BMV	Web sitesinde ilan edilen tarife uygulanmaktadır.	Yoktur	Şirketimiz resmi internet sitesi www.osmanline menkul.com.tr adresinde yayımlanır.
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	19,25 TL	Yoktur	21.0 TL	İnternet şubesinden 2.000.000 TL'ye kadar ücretsiz.	Yoktur	Yoktur

207

SAVUNUŞ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Cad. No: 15/4
Şişli - Beşiktaş - İSTANBUL
Hacı Özalp Vefikpaşa 125 4571
Mersis No: 0733125857100001



Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	Yoktur	10 TL (Pay Başına)	10 TL (Pay Başına)	24,50 TL	Yoktur	Yoktur
QNB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK ücret tarifesi	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşterilerden tahsil edilmektedir.
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	26,25.- TL	100,00.- TL	Yoktur	Yoktur
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	15 TL (Pay Başına)	0 TL- 25.000 TL'ye kadar 50 TL, 25.001-75.000 TL'ye kadar 80 TL, 75.001- 300.000 TL'ye kadar 130 TL, 301.000- 1.000.000 TL'ye kadar 240 TL, 1.000.001 TL ve üzeri 380 TL	Yoktur	Yoktur
Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	Yoktur	Kurum Skalası	Kurum Skalası	Yoktur	Yoktur
Turkish Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL + BSMV	0-250.000 TL 250.001- 2.500.000 TL 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (onbinde 1,2)+BSMV 350 TL+BSMV	Yoktur	İnternet üzerinden yapılan EFT'lerde 0-250.000 TL 250.001- 2.500.000 TL 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (onbinde 1,2)+BSMV 350 TL+BSMV
Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	Azami 5 TL	Yoktur	Azami 3,75 TL	Onbinde 1 (Asgari 5 TL Azami 100 TL)	Yoktur	Şirketimiz resmi internet sitesinde https://www.unlumenkul.com/yasal-duyurular/ adresinde yayımlanan
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Saklayıcı Kurum hesap	Saklayıcı Kurum Virman	Saklayıcı Kurum Virman	Takasbank Tarifesi	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması

208



	açma tarifesi uygulanacaktır.	Tarifesi uygulanacaktır.	Tarifesi uygulanacaktır.	Yüzbinde 10 + BSMV		gereken masraflar alınacaktır.
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.	MKK Tarifesi + BSMV	MKK Tarifesi + BSMV	Yürürlükteki eft skalası uygulanacaktır.	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Vakıf Katılım Bankası A.Ş. * Halka arz olacak Şirket'in katılım endeksi kriterlerine uygun olması durumunda geçerlidir.	Yoktur	Saklayıcı Kurum Virmen tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virmen tarifesi uygulanacaktır.	Yoktur	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Maliyet Başına 7 TL + BSMV	0 - 399.999 TL arası: 30 TL + BSMV, 400.000 TL - 999.999 TL arası: 75 TL + BSMV. 1.000.000 TL - 1.999.999 TL arası: 150 TL + BSMV. 2.000.000 TL - 3.999.999 TL arası: 300 TL + BSMV, 4.000.000 TL - 7.999.999 TL arası: 590 TL + BSMV ve 8.000.000 TL ve üzeri 620 TL + BSMV	Yoktur.	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde https://www.yf.com.tr/urun-ve-hizmetler/komisyon-on-ve-ucretlendirmeler internet adresinde yer alan komisyon tarifeleri geçerli olacaktır.
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Ziraat Katılım Bankası A.Ş.* Ziraat Dinamik Banka A.Ş. Prim Menkul Değerler A.Ş. Pay Menkul Değerler A.Ş. * Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini	Yoktur	Yoktur	MKK Tarifesi + BSMV	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.

209

GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A.Ş. İstişare Caddesi No: 35/6
SK. - Park - İSTANBUL
Hacı Ömer V. Cad. No: 128 5571
Merkez No: 0 532 25507180001



karşılması durumunda geçerlidir						
------------------------------------	--	--	--	--	--	--

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi

Pay başına satış fiyatı payın nominal değeri olan 1,00 (bir) TL'den yüksek belirlenmiştir. 1,00 (bir) TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatı 3,64 TL olarak belirlenmiştir.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemler Piyasa Çarpanları Analizi ve Net Aktif Değer Yöntemi'dir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Tera Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, yasal süresi içinde, KAP'ta (www.kap.org.tr), (www.savurgvo.com.tr) ve (www.terayatirim.com.tr) internet adreslerinde ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket'e ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri'ne aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayıcılar hakkında bilgi

Şirket'in halka arz aşamasında yapılacak sermaye artırımında mevcut ortağın yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından doğrudan sadece İhraççı menfaat sağlayacaktır. Sermaye artışıyla Halka Arz Edilen Paylar karşılığında İhraççı fon elde edecektir.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhrî hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları İhraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler izahnamenin "Başvuru Yerleri" başlıklı 25.1.3.2.c maddesinde yer almaktadır.

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri
Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi

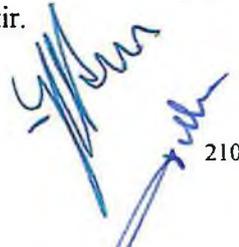
Halka arz "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle gerçekleştirilecektir.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Tera Yatırım ve Şirket arasında 22.09.2025 tarihinde Halka Arza Aracılık Sözleşmesi 06.02.2026 tarihinde ise söz konusu sözleşmeye ilişkin Ek Protokol imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme ve ilgili ek protokol aracılığın türü ve kapsamı, İhraççı, Halka Arz Eden Pay Sahipleri ve Tera Yatırım'ın hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtımına ilişkin hükümler ile işbu İzahname'nin "25.1.4" bölümünde belirtilen aracılık faaliyeti ve halka arzın iptal ve erteleme koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri

Şirket, sermaye artırımını yoluyla Halka Arz Edilen Paylar'ın satışı suretiyle halka arz gelir elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satan Halka Arz Eden Pay Sahipleri ise pay satış geliri elde edecektir.



210





Şirket paylarının halka arzı sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık büroları hukuki danışmanlık ücreti, gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun değerlendirme ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28 numaralı "Halka Arz Geliri ve Maliyetleri" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmaktadır.

Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan Tera Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tera Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Tera Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Tera Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

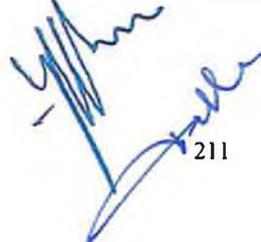
Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile finansal tabloların bağımsız denetimini yapan Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan bağımsız denetim hizmetleri dışında bir ilişkisi bulunmamaktadır. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ile gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlayan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan gayrimenkul değerlendirme hizmetleri dışında herhangi bir gayrimenkul değerlendirme ilişkisi bulunmamaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin halka arza ilişkin sunulan gayrimenkul değerlendirme hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

İhraççı ile halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık Anonim Şirketi) arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) halka arz kapsamında vermiş olduğu hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ile Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.


211


SAVUNU
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 15/4
Tic. Sic. No: 273 136 5571
Mers. No: 0873125557100001



26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri

Halka arzda ihraç edilen payların borsada işlem görmesi BİAŞ Genel Müdürlüğü'nün bu konuda vereceği olumlu karara bağlıdır. Payların kota alınması ve Ana Pazar'da işlem görmesi amacıyla 02.08.2024 tarihinde BİAŞ'a başvurulmuştur. BİAŞ yönetim kurulunun alacağı karar sonucu payların borsada işlem görme tarihi belli olacaktır. Birincil piyasada satış sonrası ikincil piyasa işlem sırasının açılması, en erken, Borsa İstanbul'un Şirket'in KAP sayfasında yapacağı duyuruyu takip eden iş günü gerçekleşir.

Borsa İstanbul'un görüşüne bu İzahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmektedir.

26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arzı konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmamaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Yoktur.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Yoktur.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Yoktur.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Yoktur.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Yoktur.

ELİF
ÖZÜŞ

Dijital olarak
imzalayan ELİF ÖZÜŞ
Tarih: 2026.02.20
18:19:14 +03'00'

EMİR
MÜNİR
SARPYENER
SARPYENER
Tarih: 2026.02.20
18:15:16 +03'00'

212

SAVİR
CENKER ENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 270900 / Şirket Sic. No: 15/4
Sırtüstü - 10000 - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900 / Şirket Sic. No: 15/4
Mersis No: 0833125557100001



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

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi

Halka Arz Eden Pay Sahibi	İş Adresi	Son Üç Yıl İçinde Grup İçinde Aldığı Görevler	Pay Sahipliği Haricinde Önemli Mahiyette İlişki
Mehmet Sami Yıldırım	Hobyar Mah. Aşirefendi Cad. No: 11 İmar Han No: 15 İç Kapı No: 4 Fatih/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi/Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Ali Yıldırım	Hobyar Mah. Aşirefendi Cad. No: 11 İmar Han No: 15 İç Kapı No: 4 Fatih/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi/Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Üyesi

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Halka Arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 874.600.000 TL'den 1.083.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 208.400.000 TL nominal değerli 208.400.000 adet hamiline yazılı B Grubu pay ile Halka Arz Eden Pay Sahipleri'ne ait olan ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen toplam 87.000.000 TL nominal değerli 87.000.000 adet hamiline yazılı B Grubu pay olmak üzere toplam 295.400.000 TL nominal değerli 295.400.000 adet hamiline yazılı B Grubu payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir.

Halka arz sonucunda Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:

Halka Arz Öncesi ve Sonrası Sermaye Hakkında Bilgi					
		Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Grubu	Tutarı (TL)	Oranı (%)	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Mehmet Sami Yıldırım	A	500.000,00	0,06	500.000,00	0,0462
Mehmet Sami Yıldırım	B	360.862.814,02	41,26	317.362.814,02	29,304
Mehmet Ali Yıldırım	A	500.000,00	0,06	500.000,00	0,0462
Mehmet Ali Yıldırım	B	360.862.814,02	41,26	317.362.814,02	29,304
Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi	B	151.874.371,96	17,36	151.874.371,96	14,024
Halka Açık	B	-	-	295.400.000,00	27,276
Toplam		874.600.000,00	100,00	1.083.000.000,00	100,00

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Şirket'in 02.10.2025 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden verdiği 03.10.2025 tarihli taahhüdü ile Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arzı konulmayacağına, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve / veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılmayacağına taahhüt edilmiştir.

EMİR
MÜNİR
SARPYENER
Dijital olarak imzalayan EMİR MÜNİR SARPYENER
Tarih: 2026.02.20
18:16:33 +03'00'

ELİF
ÖZÜS
Dijital olarak imzalayan ELİF ÖZÜS
Tarih: 2026.02.20
18:16:33 +03'00'

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



yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Şirket'in Halka Arz Edilen Paylar'dan edinebileceği paylar hariçtir.) ilişkin taahhütte bulunmuştur.

Ayrıca, Şirket'in 09.02.2026 tarih ve 2026/07 sayılı yönetim kurulu kararı ile onaylanan Fon Kullanım Yeri Raporu'nda bahsi geçen harcamalar dışında döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacağı da kabul, beyan ve taahhüt edilmektedir.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

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

Halka Arz Eden Pay Sahipleri ile Savur Otelcilik'in ayrı ayrı verdikleri 12.09.2025 tarihinde noter tarafından onaylanan taahhütleri ile; Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca maliki olduğu Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satılmaması, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmaması, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılması ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağına alıcılara bildirilmesi doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

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

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

İşbu bölümün (b) maddesinde belirtilen taahhütler sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilmesi gereken taahhütleri de kapsamaktadır.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:

Yoktur.



28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin İhraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet

Halka arz sermaye artırımını yoluyla 208.400.000 TL nominal değerli 208.400.000 adet (B) Grubu pay ve ortak satışı yoluyla 87.000.000 TL nominal değerli 87.000.000 adet (B) Grubu pay olarak gerçekleştirilecektir.

Şirket'in sermaye artırımını yoluyla gerçekleşecek halka arzdan 758.576.000 TL brüt; 714.857.672,97 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir. Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin halka arzdan 316.680.000 TL brüt; 302.932.072,03 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 57.466.255 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,19 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri arasında Pay Tebliği'nin 32'nci maddesine göre paylaşılacak olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetini 43.718.327,03 TL'sine; Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin ise 13.747.927,97 TL'sine katlanması beklenmektedir.

Tüm tahmini halka arz maliyetleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri

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

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

215

ŞİRKETİN SERMAYE ARTIRIMI YOLUYLA HALKA ARZ EDİLECEK PAY KARŞILIĞI ELDE EDİLECEK KAYNaktan HALKA ARZ MALİYETLERİ DÜŞÜLDÜKTEN SONRA KALAN KISMININ; İŞBU İZAHNAME'NİN 8 NUMARALI EKİNDE YER ALAN FONUN KULLANIM YERLERİNE İLİŞKİN RAPOR ÇERÇEVESİNDE, AŞAĞIDA GÖSTERİLEN ORANLARDA VE AMAÇLARLA KULLANILMASI PLANLANMAKTADIR.

ŞİRKETİN SERMAYE ARTIRIMI YOLUYLA HALKA ARZ EDİLECEK PAY KARŞILIĞI ELDE EDİLECEK KAYNaktan HALKA ARZ MALİYETLERİ DÜŞÜLDÜKTEN SONRA KALAN KISMININ; İŞBU İZAHNAME'NİN 8 NUMARALI EKİNDE YER ALAN FONUN KULLANIM YERLERİNE İLİŞKİN RAPOR ÇERÇEVESİNDE, AŞAĞIDA GÖSTERİLEN ORANLARDA VE AMAÇLARLA KULLANILMASI PLANLANMAKTADIR.



Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi
Kandilli Projesi'nin Maliyetlerinin Finansmanı	%25 - %40
Yeni Gayrimenkul Yatırımları	%60 - %75
Şirket'in işletme sermayesinin güçlendirilmesi ve faaliyet giderlerinin karşılanması	%0 - %15
TOPLAM	%100

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.

Şirket, sermaye artırımı yoluyla halka arzdan elde edilen net gelirlerini, yukarıda yer alan alanlarda kullanmadan önce Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandıracaktır. Sermaye artırımı yoluyla halka arzdan elde edilen fon döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacaktır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandıracağına ve nemalandırmanın koşullarına global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde şirket menfaatine uygun olarak karar verecektir. Sermaye artırımı yoluyla halka arzdan elde edilen gelirlerin nemalandırılması yoluyla elde edilen gelirler de yukarıdaki tabloda belirtilen oranlara uygun şekilde kullanılacaktır.

29. SULANMA ETKİSİ

Halka arzlar, bedelsiz pay ihraçları, yatırımcılar tarafından sahip olunan pay opsiyonlarının kullanılması, paya dönüştürülebilir tahvillerin paya dönüştürülmesi, vb. işlemler pay ihracına neden olmakta ve dolaşımdaki pay sayısını arttırmaktadır. Halka arzlarda yatırımcılar tarafından pay başına ödenen tutarlar ile, (halka arz sürecinde İhraççı tarafından katlanılan maliyetler de dikkate alındığında) halka arz sonrası İhraççının finansal tablolarından elde edilecek olan pay başına defter değeri (özkaynak toplamı / pay sayısı) arasında bir fark olması muhtemeldir. Halka arzın gerçekleşeceği birim pay fiyatı ile halka arz sonrasındaki pay başına defter değeri arasındaki fark, pay başına sulanma etkisi olarak ifade edilmektedir.

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Şirket paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan hakları kısıtlanarak sermaye artırımı ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Mevcut ortaklar için sulanma etkisi -0,0082 TL (%-0,24) olacaktır. Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için ise pay başına sulanma etkisi -0,1754 TL (-%4,82) olacaktır.

Sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır;

Sulanma Etkisi	TL
Halka Arz Öncesi Defter Değeri	3.037.318.177
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	874.600.000
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	3,4728
Halka Arz Fiyatı	3,64
Sermaye Artırımı (nominal TL)	208.400.000
Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	758.576.000
Halka Arz Masrafları**	43.718.327

216

GAYRİ MENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
A.Ş. Sicil No: 15/4
Sicil No: 15/4
V.D. No: 125 5571
Tic. Sicil No: 272222/00000



Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	714.857.673
Halka arz Sonrası Defter Değeri	3.752.175.850
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	1.083.000.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	3,4646
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	-0,0082
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	-0,24%
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	-0,1754
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-4,82%

*30.06.2025 tarihli özkaynak tutarıdır.

**Sadece Şirket'in katılanacağı masraflardır.

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi

Mevcut ortaklar için pay başına sulanma etkisi -0,0082 TL ve -%0,24 olacaktır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde İhraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

Halka arz sürecinde İhraççıya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmeti
Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmeti
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmeti
Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık)	Finansal ve Mevzuat Danışmanlığı

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler

İşbu İzahname'de sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel pazar verilerine ve öngörülere yer verilmektedir. İzahname'de üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde, o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir. Bu gibi üçüncü şahıs bilgilerinin İzahname'de doğru bir biçimde aktarılmış olduğunu teyit ederiz. Bununla birlikte; sektör yayınlarında veya kamuya açık bilgi kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmeyle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

İhraççı bildiği ve ilgili üçüncü şahısların yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış ve yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

Bu İzahname'de ihraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin olarak görüşleri sunulan uzman kişi veya kuruluşlar ile finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim kuruluşlarının ihraççı ve/veya ilişkili şirketleri ile hiçbir ilişkisi olmadığı gibi İhraççı ve/veya ilişkili şirketleri tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere veya bunları elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildirlir. Aynı kişiler, ihraççı tarafından daha önce istihdam edilmemişler ya da İhraççı'dan herhangi bir ücret almamışlardır. İhraççının yönetim ve denetim organlarından herhangi birine üye olmamışlardır. Ayrıca bu kişi veya kuruluşların halka arz aracılığıyla Konsorsiyum Lideri olan Tera Yatırım ile herhangi bir bağlantıları bulunmamaktadır.

SAVUN
 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Şifrefendi Cad. No: 15/6
 Şişli - Beşiktaş - İSTANBUL
 Telefon: 0212 253 125 5571
 Faks: 0212 253 125 5572



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



Gayrimenkul Değerleme Raporu

İşbu İzahname'nin içerisinde yatırımcıların incelemesine sunulan Şirket'in gayrimenkulleri ile ilgili bilgiler, işbu İzahname'nin EK-5'inde imzalı sorumluluk beyanları bulunan değerlendirme kuruluşu tarafından hazırlanmıştır.

Gayrimenkul değerlendirme raporlarını hazırlayan değerlendirme kuruluşunun:

Ticaret Ünvanı	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş
Adresi	Acıbadem, Gömeç Sok. Akgün İş Merkezi No:37 D:8, 34718 Kadıköy / İstanbul
Telefon	(0216) 545 48 66
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Mustafa Kıvanç Kılvan, Cem Gül

Hukukçu Raporu

Yatırımcıların incelemesine sunulacak bağımsız hukukçu raporu Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmıştır.

Ticaret Ünvanı	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Avukat	Av. Ömer Gökhan ÖZMEN Av. Güneş YALÇIN
Adresi	Büyükdere Cad. No: 191Apa Giz Plaza Kat: 9 Levent, İstanbul
Telefon	(+90) 212 942 35 25

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın hukukçu raporunun, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri, bağımsız denetim hizmetleri ve gayrimenkul değerlendirme hizmetleri sunan hiçbir taraf, Şirket tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde İzahname'nin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınlandığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynaklarına ilgili bölümlerde yer verilmekte olup bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmeyle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraçının finansal yatırımları hakkında bilgi

Şirket'in finansal yatırımı bulunmamaktadır.

ÖZMEN YALÇIN AVUKATLIK ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 191A
5. Kat - Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Posta No: 34398
219
212 942 35 25



32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özet olarak sunulan borsada işlem görecekt payların elde tutulması, elden çıkarılması ile kar paylarının ve kar payı avanslarının vergilendirilmesi hakkında açıklamalar, genel bilgi vermek amacıyla işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı uyarınca hazırlanmıştır. Vergi mevzuatı ile uygulanan vergi oran ve tutarlarının ileride değişebileceğini ve özellikli durumların doğuracağı vergisel sonuçlarla ilişkili olarak yatırımcıların vergi danışmanları ile görüşerek bilgi alması gerektiğini belirtmek isteriz.

32.1. Genel Bakış

32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

GVK ve gelir vergisine ilişkin sair mevzuat uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen 2 (iki) çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları buna benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat amacıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

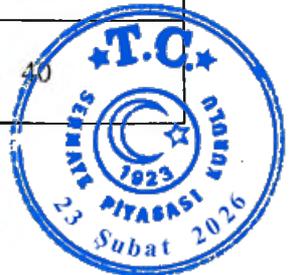
Halka Arz Edilen Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilen Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kar paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2025 takvim yılında elde ettikleri beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
158.000 TL'ye kadar	15
330.000 TL'nin 158.000 TL'si için 23.700 TL, fazlası	20
800.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL (ücret gelirlerinde 1.200.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL), fazlası	27
4.300.000 TL'nin 800.000 TL'si için 185.000 TL (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL'nin 1.200.000 TL'si için 293.000 TL), fazlası	35
4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.410.000 TL (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.378.000 TL), fazlası	40

220

SAĞLIKLI YATIRIM ORANLIĞI A.Ş.
Açık Halka Arzı İçin
Sıradaki Faah - BİSTANKUL
Halka Arzı V. No: 253/2024/5571
Mevzuatı No: 0/2024/5571/10000



32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir karları VUK ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir.

Halihazırda kurum karlarına uygulanmakta olan kanuni oran %25 olup bu oran 7316 sayılı Amme Alacakları tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak değiştirilmiştir. Kurumlar vergisi oranı 7456 sayılı "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun", 15.07.2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Söz konusu Kanun değişikliği ile, Kurumlar Vergisi oranı 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25 olarak belirlenmiştir. Bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisi %30 oranında alınır. İlgili düzenleme, 01.10.2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere; kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan kurumların ise 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere 15.07.2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Ayrıca, 17.11.2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20 (yüzde yirmi)'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere 5 (beş) hesap dönemi boyunca 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanacaktır. İndirimden yararlanılan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması durumunda zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyai cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin T.C.'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin T.C. dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin T.C.'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek T.C. içinde gerekse T.C. dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden T.C.'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece T.C.'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının T.C.'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin T.C.'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının T.C.'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış doğuran işin veya muamelenin T.C.'de ifa edilmesi veya T.C.'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin T.C.'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, T.C.'de ödeyenin veya tam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya ayrılmasıdır.

KVK'nın 5/1 d-4 maddesi hükmü uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan

221
SAYILI
Adi Caddesi No: 15/4
5. Sınıfı - Fatih / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274114 / 126 9571
Mers. No: 0833002271000000



oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç) kurumlar vergisinden müstesnadır. Ancak, 01.01.2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK’nın 5. maddesinde değişiklik yapılmıştır. İlgili düzenleme uyarınca GYOlar tarafından vergi istisnasından faydalanılabilmesi için GYOlar’ın sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması gerekmektedir. 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.

02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK’da 32/C maddesinde yurt içi asgari kurumlar vergisi düzenlenmiştir. İlgili düzenleme tahtında şirketler adına hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10’undan az olamayacaktır. Bu Yurt içi asgari kurumlar vergisi hesaplanırken şirketlerin kazancından KVK 32/C.2 maddesi kapsamındaki istisna ve indirimler düşülmektedir. Bu çerçevede, Şirket sahip olduğu taşınmazlardan elde edilen kazançlar dışında KVK’nın 5.d maddesinde belirtilen kazançlar istisna tutulmaktadır.

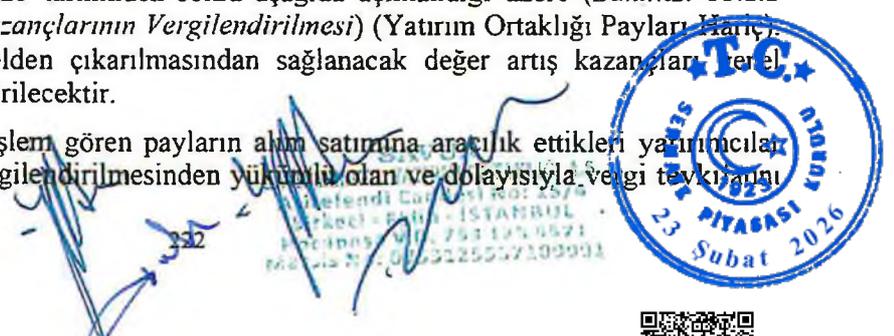
Öte yandan, KVK’nın 15/3. maddesi hükmü uyarınca GYO’ların kazançlarından, dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Ancak Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar 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.

32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

01.01.2006 ve 31.12.2025 tarihleri arasında BİST’te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK’nın geçici 67’nci maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK’nın geçici 67’nci maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. Mevcut düzenlemeler kapsamında GVK’nın geçici 67’nci maddesi 01.01.2006 – 31.12.2025 tarihleri arasında uygulanacak olup, Cumhurbaşkanı bu tarihi 5 (beş) yıla kadar uzatmaya yetkilidir. GVK’nın geçici 67’nci maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dahil edilmemesi durumunda 31.12.2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST’te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları, elden çıkarılması hükmü çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST’te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatı



yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. Takasbank - MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

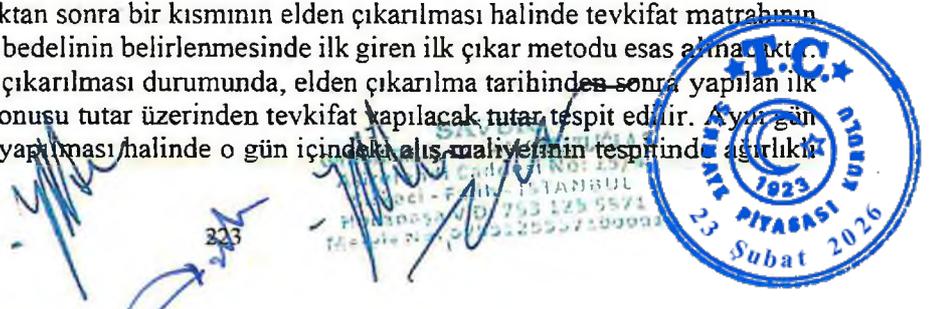
Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 (yüzde on beş) olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- Alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- Alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- Menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tabsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- Aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0, SPKn'na göre SPK'ca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15; ve (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında kalan kazançlar için %10 uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı



ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dahil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dahil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son 3 (üç) aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, Tam Mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler bakımından GVK'nın değer artışı kazançlarına ilişkin Mükerrer 80'inci maddesi uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67'nci maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5'inci maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması, elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda belirtilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

224

GARANTİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu Yatırım Menkul Değerleri Kurulu
Nispetiye Cad. No: 15/4
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275000/00000000000
MERSİS No: 08750125557100001



2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulunca %0 (yüzde sıfır) olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nin geçici 67'nci maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67'nci maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin T.C.'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01.01.2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi sadece, izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (halihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

T.C.'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmalarının Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.


225


SAHUR
GAYRİMENKUL KİYMETLERİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 15/4
Mersis No: 34010100000000000000
KURUMUN KURULUŞ YILI: 2007
KURUMUN KURULUŞ YERİ: 34010100000000000000



32.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın geçici 67'nci maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1. Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81'inci maddesi uyarınca iktisap bedeli elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81'inci maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli elden çıkarılan mal ve hakların elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın 86/1(c) maddesi uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2025 yılı için 330.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 86/2'nci maddesi çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı T.C.'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde 101/2 uyarınca, bu kazançların mal ve hakların T.C.'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak T.C. ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2. Kurumlar

32.2.2.2.1. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2. Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1(e) maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az 2 tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5'inci yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, ilgili maddenin gerekçesi uyarınca söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve

226
SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Asgari Ortaklık Bedeli (TL): 15/4
Şirketin Kuruluş Tarihi: 15/08/2023
Muhür No: V.G. 125 6571
KURUMUN MÜHÜR NO: 125 6571/00001



birakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 94/6-b maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 22.12.2024 tarih ve 9286 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2024 tarihinden itibaren %15 oranında tevkifat yapılacaktır (gayrimenkul yatırım ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1. Gerçek Kişiler

32.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanun ile eklenen 22/3 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kar paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. İlaveten, GVK'ya 7491 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/4 maddesi uyarınca kanuni merkezleri Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde bulunmayan anonim ve limited şirket niteliğindeki, kurumlardan edinilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kar paylarının yarısı %50'si, (i) ilgili şirketin ödenmiş sermayesinin en az %50'sine sahip olmak ve (ii) edinilen kar paylarını ilgili kurumlar vergisi beyannamesi verilme süresine kadar Türkiye'ye transfer etmek şartıyla, kurumlar vergisinden istisnadır.

Kurumlar kar payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dahil olmak üzere dağıtılan kar payının tamamı (%100'ü) üzerinden %10 (yüzde on) oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kar payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın 86/1-c maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2025 yılı gelirleri için 330.000 TL'yi aşan kar payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde karın dağıtım aşamasında yapılan %10 (yüzde on) oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dahil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, sermayeye eklenmesi kar dağıtımını sayılmaz. Kar payı avansları da kar payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

32.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15 (yüzde onbeş)'tir) tevkifat yapılacaktır. T.C.'nin taraf olduğu bazı Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın 4'üncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kar paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

228
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Açık Adres Kodu: No: 15/4
Sıra No: 15/4 - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273125557100001
MERSİ: TR073125557100001



33.2. İzahname'nin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında İzahname'nin kullanılabilmesi için ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

33A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

33A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

33A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılacağı hakkında açıklama:

Yoktur.

33B. İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

34. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Hobyar Mah. Aşirefendi Cad. No: 11 İmar Han No: 15 İç Kapı No: 4 Fatih/İstanbul adresindeki İhraççının merkezi ve başvuru yerleri ile İhraççının internet sitesi www.savurevo.com.tr ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahname'de yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının İzahname'de yer alması gereken finansal tabloları

ELİF
ÖZÜŞ

Dijital olarak
imzalayan ELİF
ÖZÜŞ
Tarih: 2026.02.20
18:35:47 +03'00'

EMİR MÜNİR
SARPYENER
Dijital olarak imzalayan
EMİR MÜNİR SARPYENER
Tarih: 2026.02.20 18:34:49
+03'00'

230



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



