

## Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Görüş

25 Şubat 2026



## İçindekiler

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Önemli Not .....</b>                                        | <b>3</b>  |
| <b>1 Halka Arz ile İlgili Bilgiler .....</b>                   | <b>4</b>  |
| <b>2 Şirket Hakkında Bilgi.....</b>                            | <b>5</b>  |
| <b>3 Finansal Durum .....</b>                                  | <b>5</b>  |
| <b>4 Değerleme Hakkında Özet Bilgi.....</b>                    | <b>6</b>  |
| 4.1 Maliyet Yaklaşımı – Net Aktif Değer Analizi .....          | 6         |
| 4.2 Pazar Yaklaşımı – Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi ..... | 7         |
| 4.3 Sonuç .....                                                | 9         |
| <b>5 Görüş .....</b>                                           | <b>10</b> |
| 5.1 Maliyet Yaklaşımı – Net Aktif Değer Analizi .....          | 10        |
| 5.2 Pazar Yaklaşımı – Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi ..... | 10        |
| 5.3 Sonuç.....                                                 | 10        |

## Önemli Not

İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği VII-128.1 Pay Tebliği'nin 29. maddesine istinaden İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("İş Yatırım") Kurumsal Finansman Müdürlüğü tarafından, Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Tera Yatırım")'nin halka arza aracılık eden yetkili kuruluş olduğu Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Savur GYO" veya "Şirket") paylarının halka arzı kapsamında Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin hazırladığı 21 Kasım 2025 tarihli fiyat tespit raporunu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir tavsiye veya teklif içermemektedir. Yatırım kararlarının ilgili izahnamenin incelenmesi sonucu verilmesi gerekmektedir. Rapor içerisinde bulunabilecek hata ve noksanlıklardan dolayı İş Yatırım hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

## 1 Halka Arz ile İlgili Bilgiler

| Halka Arza İlişkin Bilgiler         |                                                                                                                   |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aracılık Yöntemi                    | En İyi Gayret Aracılığı                                                                                           |
| Halka Arz Yöntemi                   | Sabit Fiyat ile Talep Toplama                                                                                     |
| Konsorsiyum Liderleri               | Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.                                                                                 |
| Dağıtım Yöntemi                     | Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için Eşit Dağıtım                                                                  |
| Mevcut Çıkarılmış Sermaye           | 874.600.000 TL                                                                                                    |
| Halka Arz Oranı                     | 27.28%                                                                                                            |
| Halka Arz Metodu                    | %70,5 Sermaye Arttırımı<br>%29,5 Ortak Satışı                                                                     |
| Arz Edilecek Paylar (Nominal Değer) | 295.400.000 TL                                                                                                    |
| Ek Satış                            | Yoktur                                                                                                            |
| Satmama Taahhüdü                    | Şirket ve Ortaklar için 1 yıl                                                                                     |
| Tahsisat Grupları                   | Yurt İçi Bireysel: %40<br>Yurt İçi Kurumsal: %25<br>Yurt Dışı Kurumsal: %25<br>Yüksek Başvurulu Yatırımcılar: %10 |
| Fiyat İstikrarı                     | Planlanmamaktadır                                                                                                 |
| Halka Arz Büyüklüğü                 | 1.075.256.000 TL                                                                                                  |
| Talep Toplama                       | 26-27 Şubat, 2 Mart 2026                                                                                          |
| Halka Arz Fiyatı                    | 3,64 TL                                                                                                           |
| Bağımsız Denetçi                    | Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.                                                                            |

Kaynak: İzahname, Fiyat Tespit Raporu

Şirket'in mevcut 874.600.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin halka arz öncesi ve halka arz sonrası itibarıyla ortakları arasındaki dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. Halka arz, Şirket'in 874.600.000 TL olan sermayesinin tamamı nakit karşılığı olarak 874.600.000 TL'den 1.083.000.000 TL'ye çıkarılması suretiyle ihraç edilecek toplam 208.400.000 TL nominal değerli 208.400.000 adet (B) grubu hamiline yazılı pay ve Şirket'in mevcut ortağı Mehmet Sami Yıldırım'a ait toplam 43.500.000 TL nominal değerli 43.500.000 adet (B) Grubu hamiline yazılı pay ile mevcut ortaklardan Mehmet Ali Yıldırım'a ait toplam 43.500.000 TL nominal değerli 43.500.000 adet (B) Grubu hamiline yazılı pay olmak üzere toplamda 295.400.000 TL nominal değerli 295.400.000 adet (B) Grubu hamiline yazılı payın satışı suretiyle gerçekleştirilecektir. Halka arz edilecek toplam 295.400.000 TL nominal değerli (B) grubu hamiline yazılı payların, Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine (1.083.000.000 TL) oranı %27,28 olacaktır.

| Ortaklar             | Pay Grubu | Halka Arz Öncesi   |            | Halka Arz Sonrası    |            |
|----------------------|-----------|--------------------|------------|----------------------|------------|
|                      |           | Tutar (TL)         | Pay (%)    | Tutar (TL)           | Pay (%)    |
| Mehmet Sami Yıldırım | A         | 500.000            | 0,06       | 500.000              | 0,05       |
|                      | B         | 360.862.814        | 41,26      | 317.362.814          | 29,30      |
| Mehmet Ali Yıldırım  | A         | 500.000            | 0,06       | 500.000              | 0,05       |
|                      | B         | 360.862.814        | 41,26      | 317.362.814          | 29,30      |
| Savur Otelcilik      | B         | 151.874.372        | 17,37      | 151.874.372          | 14,02      |
| Halka Açık Kısım     | B         | -                  | -          | 295.400.000          | 27,28      |
| <b>Toplam</b>        |           | <b>874.600.000</b> | <b>100</b> | <b>1.083.000.000</b> | <b>100</b> |

Kaynak: İzahname



| Halka Arz Gelirlerinin Kullanım Yerleri                                              | Kullanıma İlişkin Yüzdesel Aralık |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Kandilli Projesi'nin Maliyetlerinin Finansmanı                                       | %25-%40                           |
| Yeni Gayrimenkul Yatırımları                                                         | %60-%75                           |
| Şirket'in işletme sermayesinin güçlendirilmesi ve faaliyet giderlerinin karşılanması | %0-%15                            |

Kaynak: Fon Kullanım Yeri Raporu

## 2 Şirket Hakkında Bilgi

Şirket, 09.08.2023 tarihinde Savur Otelcilik'in kısmi bölünmesiyle 151.874.372 TL sermaye ile "Savur Gayrimenkul Anonim Şirketi" unvanıyla kurulmuş ve aynı tarihte İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilmiştir. Bu bölünme kapsamında Saint Sophia Otel, Orientbank Oteli, Orient Occident Oteli ve üzerinde Kandilli Projesi geliştirilen arsa defter değerleri üzerinden Şirket'e devredilmiştir.

31.08.2023 tarihinde Şirket'in sermayesi aynı olarak artırılmış; Mehmet Ali Yıldırım ve Mehmet Sami Yıldırım'a ait Ramada Otel ve Küçükçekmece Arsası Şirket'e devredilmiştir.

06.03.2024 tarihinde ise çıkarılmış sermaye 28.875.628,04 TL nakden artırılarak 874.600.000 TL'ye ulaşmıştır. Bu süreç sonunda Şirket, toplam 874.600.000 TL çıkarılmış sermayeye ve dört otel ile iki arsadan oluşan bir portföye sahip olmuştur.

| Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri  | Tamamlanma Derecesi* | Savur GYO Mülkiyet % | Savur GYO Payı Değeri (TL) | Toplam Portföy Oranı |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|
| Stoklar                                  |                      |                      | 2.001.600.000              | 39,92%               |
| Kandilli Projesi                         | 45%                  | 74,83%               | 2.001.600.000              | 39,92%               |
| <b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</b>     |                      |                      | <b>3.012.470.000</b>       | <b>60,08%</b>        |
| Ramada Otel                              | 100%                 | 100%                 | 961.000.000                | 19,17%               |
| Orientbank Oteli                         | 100%                 | 50%                  | 633.350.000                | 12,63%               |
| Orient Occident Oteli                    | 100%                 | 50%                  | 811.350.000                | 16,18%               |
| Saint Sophia Otel                        | 100%                 | 50%                  | 402.950.000                | 8,04%                |
| Küçükçekmece Arsası                      | 0%                   | 50%                  | 203.820.000                | 4,06%                |
| <b>Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri</b> |                      |                      | <b>5.014.070.000</b>       | <b>100,00%</b>       |

\*30.09.2025 itibarıyla tamamlanma dereceleri verilmiştir.

## 3 Finansal Durum

| Özet Finansal Durum Tablosu (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          |
| Duran Varlıklar                  | 2.404.528.109        | 4.032.056.730        | 3.779.165.248        | 3.962.794.376        |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>          | <b>2.404.528.329</b> | <b>4.040.602.028</b> | <b>4.007.196.297</b> | <b>4.166.331.831</b> |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler        | 16.543.641           | 17.900.685           | 92.488.201           | 42.598.810           |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler        | 517.799.741          | 460.587.542          | 780.131.697          | 1.086.414.844        |
| Özkaynaklar                      | 1.870.184.947        | 3.562.113.801        | 3.134.576.399        | 3.037.318.177        |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>          | <b>2.404.528.329</b> | <b>4.040.602.028</b> | <b>4.007.196.297</b> | <b>4.166.331.831</b> |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu



| Gelir Tablosu (TL)                                           | 9.08.2023 - 31.12.2023 | 01.01.2024 - 31.12.2024 | 01.01.2024 - 30.09.2024 | 01.01.2025 - 30.09.2025 |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Hasılat                                                      | 18.223.506             | 78.067.889              | 55.311.962              | 61.327.398              |
| <b>Brüt Kar / (Zarar)</b>                                    | <b>18.223.506</b>      | <b>78.067.889</b>       | <b>55.311.962</b>       | <b>61.327.398</b>       |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)                    | -                      | (1.518.664)             | (1.316.822)             | -                       |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                  | (2.246.673)            | (22.296.286)            | (13.654.684)            | (18.782.203)            |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                           | 37.544.584             | 1.718.706               | 26.519                  | 5.196.306               |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                       | (53.831.536)           | (481.840.166)           | (585.793.050)           | (79.153.341)            |
| <b>Esas Faaliyet Karı / Zararı (-)</b>                       | <b>(310.119)</b>       | <b>(425.868.521)</b>    | <b>(545.426.075)</b>    | <b>(31.411.840)</b>     |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                            | 19.848                 | 1.691.348               | -                       | 69.748.076              |
| <b>Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı/Zararı</b> | <b>(290.271)</b>       | <b>(424.177.173)</b>    | <b>(545.426.075)</b>    | <b>38.336.236</b>       |
| Finansman Gelirleri                                          | -                      | 6.129.672               | 1.691.358               | -                       |
| Finansman Giderleri (-)                                      | (278.403)              | (352.599)               | (1.141.021)             | (705.524)               |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)                  | 230.071.534            | (7.158.709)             | (1.772.347)             | (44.335.935)            |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı</b>       | <b>229.502.860</b>     | <b>(425.558.809)</b>    | <b>(546.648.085)</b>    | <b>(6.705.223)</b>      |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri (-)              | (6.297.703)            | 333.953.994             | 460.587.542             | (90.552.999)            |
| - Dönem Vergi Gelir / Gideri (-)                             | -                      | -                       | -                       | (2.006.333)             |
| - Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)                       | (6.297.703)            | 333.953.994             | 460.587.542             | (88.546.666)            |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı</b>              | <b>223.205.157</b>     | <b>(91.604.815)</b>     | <b>(86.060.543)</b>     | <b>(97.258.222)</b>     |
| Durdurulan Faaliyetler                                       | -                      | -                       | -                       | -                       |
| <b>Dönem Karı / (Zararı)</b>                                 | <b>223.205.157</b>     | <b>(91.604.815)</b>     | <b>(86.060.543)</b>     | <b>(97.258.222)</b>     |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

## 4 Değerleme Hakkında Özet Bilgi

Savur GYO'nun faaliyetlerinin yapısı ve faaliyet gösterdiği sektör göz önüne alındığında, Savur GYO için yapılan değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı ile Maliyet Yaklaşımı esas alınmıştır.

### 4.1 Maliyet Yaklaşımı – Net Aktif Değer Analizi

UDS 200 İşletmeler ve İşletmedeki Paylar standardının 70.1. maddesi "Maliyet yaklaşımı UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 70.2. veya 70.3. no'lu maddelerinde yer verilen kriterleri nadiren sağlamaları nedeniyle normalde işletmelerin ve işletmedeki payların değerlemesinde uygulanamaz. Ancak, maliyet yaklaşımı işletmenin, UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 70.8 maddesinde tarif edilen Toplama Yöntemi ("Net Aktif Değer") ana faaliyet konusu gayrimenkul yatırımları yapmak olan bir yatırım şirketi için uygun bir değerlendirme yöntemi olarak belirlenmiştir.

GYO'ların değerlemesinde kullanılan NAD, firmaların gayrimenkul portföyünün değerine, hazır değerler, alacaklar ve diğer varlıklar eklendikten sonra yükümlülüklerin düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

NAD hesaplamasında Lotus Gayrimenkul Değerleme'nin hazırladığı 30.09.2025 değerlendirme tarihli 5 adet değerlendirme raporu ile Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren dönemleri için özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında yer alan bilgiler dikkate alınmıştır.

Savur GYO'nun net aktif değer hesaplaması aşağıdaki tabloda yer almaktadır:



| Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri                               | 30.09.2025 İtibarıyla Ekspertiz Değeri (TL) | Toplam Portföy Oranı |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|
| <b>Stoklar</b>                                                        | <b>2.001.600.000</b>                        | <b>39,92%</b>        |
| Kandilli Projesi                                                      | 2.001.600.000                               | 39,92%               |
| <b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</b>                                  | <b>3.012.470.000</b>                        | <b>60,08%</b>        |
| Ramada Otel                                                           | 961.000.000                                 | 19,17%               |
| Orientbank Oteli                                                      | 633.350.000                                 | 12,63%               |
| Orient Occident Oteli                                                 | 811.350.000                                 | 16,18%               |
| Saint Sophia Otel                                                     | 402.950.000                                 | 8,04%                |
| Küçükçekmece Arsası                                                   | 203.820.000                                 | 4,06%                |
| <b>Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri</b>                              | <b>5.014.070.000</b>                        | <b>100,00%</b>       |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                             | 131.951.143                                 |                      |
| Gayrimenkul, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | 5.014.070.000                               |                      |
| İştirakler                                                            | -                                           |                      |
| Ticari Alacaklar                                                      | 17.146.011                                  |                      |
| Diğer Varlıklar                                                       | 268.346.881                                 |                      |
| Finansal Borçlar                                                      | 2.729.791                                   |                      |
| Diğer Kaynaklar                                                       | 854.137.931                                 |                      |
| <b>Net Aktif Değer</b>                                                | <b>4.574.646.313</b>                        |                      |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları sektöründe işlem gören yurt içi benzer şirketlerin, eliminasyon sonrası hesaplanan ortalama 0,74 PD/NAD çarpanının, Şirket'in yukarıdaki tabloda 4.574.646.313 TL olarak belirlenen Net Aktif Değeri (NAD) ile çarpılması sonucunda hesaplanan piyasa değeri 3.390.780.215 TL'dir

#### 4.2 Pazar Yaklaşımı – Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi

Pazar Yaklaşımı kapsamında Borsa'da işlem görüp Savur GYO ile benzer özellikler gösteren diğer şirketlerle karşılaştırma yapılarak özkaynak değerinin saptanması için "Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntem kapsamında, Şirket'e benzer firmaların piyasa çarpanları analiz edilmiştir. Bu yöntem, etkin işleyen piyasalarda payların rayiç değerlerinin, ilerleyen dönemde beklenen kazanç artışı ve buna bağlı olan risk düzeyini yansıttığı varsayımını esas almaktadır.

Şirket'in faaliyetlerinin Türkiye'de olması ve sadece Türkiye'deki tüketici eğilimlerinden etkilenmesi, enflasyon muhasebesi uygulaması ve BIST kapsamında Şirket'in ana faaliyet alanı ile ilgili GYO pazarı olmasına bağlı olarak yurtdışı çarpanlar değerlendirme kapsamında kullanılmamıştır.

Yurt içi benzer şirketler olarak BIST gayrimenkul yatırım ortaklıkları endeksinde faaliyet gösteren şirketlerin 30.09.2025 finansal tabloları itibarıyla son 9 aylık verileri üzerinden hesaplanan 19.11.2025 tarihli güncel çarpanları dikkate alınmıştır (Kaynak: Rasyonet).

Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi kapsamında değerlendirme için temel çarpan olan Piyasa Değeri / Net Aktif Değer ("PD/NAD") çarpanının ortalaması dikkate alınmıştır.

Buna göre, belirlenen halka açık şirketlerin 19.11.2025 tarihi itibarıyla kapanış verileri hesaplamaya dâhil edilmiştir.

Borsa'nın XGMYO endeksinde işlem gören firmalar incelenmiş, Şirket'in portföyü de göz önüne alınarak aşağıda yer alan firmalar emsal şirket olarak seçilmiştir. Emsal şirket olarak hesaplama dâhil edilen firmaların PD / NAD çarpanları aşağıda yer almaktadır. PD / NAD çarpanlarından en yüksek 2 çarpan olan Peker GYO ve Fuzul GYO ve en düşük 2 çarpan olan Halk GYO ve Martı GYO uç değer olarak kabul edilerek değerlemeye dâhil edilmemiş ve piyasa çarpanının hesaplamasında; Alarko GYO, Adra GYO, Avrasya GYO, Avrupakent GYO, Doğuş GYO, Deniz GYO, Halk GYO, Kuzugrup GYO, Torunlar GYO, T.S.K.B. GYO, Yeni Gimat GYO ve Ziraat GYO'nun (12 adet şirket) PD/NAD çarpanlarının aritmetik ortalaması alınmıştır.

| Borsa Kodu | Şirket         | PD / NAD* |
|------------|----------------|-----------|
| ALGYO:IS   | Alarko GYO     | 0,42      |
| ADGYO:IS   | Adra GYO       | 1,04      |
| AKFGY:IS   | Akfen GYO      | 0,33      |
| AVGYO:IS   | Avrasya GYO    | 0,62      |
| AVPGY:IS   | Avrupakent GYO | 0,47      |
| DGGYO:IS   | Doğuş GYO      | 0,75      |
| DZGYO:IS   | Deniz GYO      | 0,55      |
| FZLGY:IS   | Fuzul GYO      | 3,18      |
| HLGYO:IS   | Halk GYO       | 0,32      |
| KZGYO:IS   | Kuzugrup GYO   | 0,36      |
| MRTGYO:IS  | Martı GYO      | 0,24      |
| TRGYO:IS   | Torunlar GYO   | 0,54      |
| TSGYO:IS   | T.S.K.B. GYO   | 0,81      |
| YGGYO:IS   | Yeni Gimat GYO | 1,53      |
| ZRGYO:IS   | Ziraat GYO     | 1,48      |
| PEKGYO:IS  | Peker GYO      | 9,33      |
| Ortalama   |                | 0,74      |

Kaynak: Rasyonet (19.11.2025)

\* Şirket'in, %50 ve üzeri oranda kar payı dağıtımını yapmayı planladığına ilişkin 30.12.2024 tarihli ve 2024/20 sayılı yönetim kurulu kararı kapsamında, Şirket'in ertelenmiş vergi yükümlülükleri %10 oranında hesaplama dâhil edilmiştir. Diğer benzer şirketlerin kar dağıtımını yapıp yapmayacaklarından bağımsız olarak benzer şirketlerin net aktif değerleri hesaplanırken finansal tablolarında yer alan ertelenmiş vergi yükümlülükleri de %10 oranında hesaplama dâhil edilmiştir

Yukarıdaki tablolardaki seçili benzer şirketlerin ilgili Piyasa Değeri/Net Aktif Değeri (PD/NAD) çarpanlarına göre hesaplanan piyasa değeri 3.390.780.215 TL'dir

| Yurt içi BİST GYO Şirketleri     | Çarpan | KPI*          | Özkaynak Değeri | Ağırlık | Ağırlıklı Özkaynak Değeri |
|----------------------------------|--------|---------------|-----------------|---------|---------------------------|
| PD / NAD                         | 0,74** | 4.574.646.313 | 3.390.780.215   | 100%    | 3.390.780.215             |
| Toplam Ağırlıklı Özkaynak Değeri |        |               |                 |         | 3.390.780.215             |

\*KPI: Key Performance Indicator (Temel Performans Göstergesi)

\*\*Söz konusu çarpan değeri virgülden sonra ikinci basamağa yuvarlanmıştır.



#### 4.3 Sonuç

Şirket'in özkaynak değerinin tespit edilmesinde Pazar Yaklaşımı (Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi) ile Maliyet Yaklaşımı (Net Aktif Değer Analizi) yöntemlerine yer verilmiştir.

| Değerleme Sonucu                                     | Özkaynak Değeri | Ağırlık | Ağırlıklı Özkaynak Değeri |
|------------------------------------------------------|-----------------|---------|---------------------------|
| Maliyet Yaklaşımı - Net Aktif Değer Analizi          | 4.574.646.313   | 50%     | 2.287.323.157             |
| Pazar Yaklaşımı – Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi | 3.390.780.215   | 50%     | 1.695.390.108             |
| <b>Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri</b>            |                 | 100%    | <b>3.982.713.264</b>      |
| Pay Adedi                                            |                 |         | 874.600.000               |
| <b>Ağırlıklandırılmış Pay Değeri</b>                 |                 |         | <b>4,55</b>               |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

| Halka Arz Yapısına İlişkin Bilgiler (TL)   | 30.09.2025           |
|--------------------------------------------|----------------------|
| Halka Arz Öncesi Özkaynak Değeri           | 3.982.713.264        |
| Halka Arz İskontosu                        | 20%                  |
| <b>Halka Arz İskontolu Özkaynak Değeri</b> | <b>3.186.170.611</b> |
| Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye           | 874.600.000          |
| <b>Halka Arz Pay Başına Değer</b>          | <b>3,64</b>          |
| Halka Arz Edilecek Pay Adedi               | 295.400.000          |
| Sermaye Artırımı (Pay Adedi)               | 208.400.000          |
| Ortak Satışı (Pay Adedi)                   | 87.000.000           |
| <b>Halka Arz Büyüklüğü</b>                 | <b>1.075.256.000</b> |
| Halka Arz Sonrası Piyasa Değeri            | 3.942.120.000        |
| Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye          | 1.083.000.000        |
| <b>Halka Açıklık Oranı</b>                 | <b>27,28%</b>        |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

\* Halka Arz Pay Başına Değer virgülden sonra ikinci basamağa yuvarlanmıştır

## 5 Görüş

İş Yatırım görüşü aşağıdaki değerlendirme yöntemleri üstünden oluşturulmuştur.

### 5.1 Maliyet Yaklaşımı – Net Aktif Değer Analizi

- Ana faaliyet konusu gayrimenkul yatırımları yapmak olan yatırım şirketleri için en uygun değerlendirme yöntemi UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardında NAD olarak belirlendiğinden ve Tera Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan Maliyet Yaklaşımı – Net Aktif Değer Analizi gayrimenkul ekspertiz şirketinin verilerine dayandığından yaklaşım tarafımızca makul bulunmuştur.
- Maliyet Yaklaşımına %50 ağırlık verilmesini makul buluyoruz.

### 5.2 Pazar Yaklaşımı – Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi

- Sektör dinamiklerini yansıtabildiği için bu yöntemin kullanılmasını makul buluyoruz.
- Gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi ana faaliyet alanları gayrimenkul geliştirmek olan şirketler için sahip oldukları gayrimenkul portföylerinin değerleri ön plana çıktığından en anlamlı karşılaştırılabilir çarpan olarak PD/NAD çarpanının seçilmesini ve değerlendirme çalışmasına dahil edilmesini makul bulmaktayız.
- Bununla birlikte, seçilen 12 şirket belirlenirken hangi kriterlere önem verildiğinin daha detaylı açıklanması da faydalı olabilirdi.
- Pazar Yaklaşımına %50 ağırlık verilmesini makul buluyoruz.

### 5.3 Sonuç

İş Yatırım tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmasında, fiyatın makul olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, fiyat tespit raporunda yer alan veriler esas alınarak, pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Tera Yatırım tarafından Şirket için hazırlanan fiyat tespit raporunda şirket ve faaliyet gösterilen sektörlerle yönelik yeterli ve aydınlatıcı bilgiler yatırımcıya sunulmuş olup, raporun kapsamlı hazırlandığı kanaatindeyiz.

Değerlemede kullanılan varsayımlara ilişkin yeterli açıklamaların yapıldığı görülmektedir. Değerleme çalışmasında her bir yöntemle göre (maliyet yaklaşımı, pazar yaklaşımı) Savur GYO'nun Piyasa Değeri hesaplanmıştır. Nihai Şirket değeri tespit edilirken, maliyet ve pazar yaklaşımlarının kullanılması makul bulunmuştur.

Fiyat Tespit Raporu'nda Şirket hakkında kapsamlı bir şekilde bilgilendirme yapılmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemleri ve bu yöntemler temelinde yapılan analizler, Fiyat Tespit Raporu'nda detaylı olarak ve yeterli şekilde açıklanmıştır.

### SONUÇ OLARAK:

Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından kullanılan yöntemler ve ilgili çalışmalar dikkate alınarak yapılan incelemeler sonucunda, **belirlenen 3,64 TL halka arz fiyatının makul olduğu kanaatine varılmıştır.**