

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Analist Raporu

25 Şubat 2026



ahlatciyatirim.com.tr

ahlatci_yatirim ahlatciyatirim

UYARI: İşbu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Pay Tebliği 29. maddesine istinaden Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarının halka arzı kapsamında Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir tavsiye veya teklif içermemektedir. Yatırım kararlarının İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nun incelenmesi sonucu verilmesi gerekmektedir. Rapor içerisinde bulunabilecek hata ve noksanlıklardan dolayı Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Özet Bilgi

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 YILDIRAN ve Mehmet Sami YILDIRAN'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.

SPK'nın 09.05.2024 tarih ve 25/655 sayılı "Savur Gayrimenkul A.Ş.'nin, Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına" ilişkin kararı sonrasında; 24.05.2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında alınan esas sözleşme değişikliğine ilişkin kararlara istinaden 30.05.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş olup Şirket'in ticari unvanı "Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değişmiştir.

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.

Halka Arz Öncesi ve Sonrası Sermaye Hakkında Bilgi					
Ortağın Adı Soyadı/Ticaret Unvanı	Halka Arz Öncesi			Halka Arz Sonrası	
	Grubu	Nominal Sermaye (TL)	(%)	Nominal Sermaye (TL)	(%)
Mehmet Sami YILDIRAN	A	500.000,00	0,06	500.000,00	0,046
Mehmet Sami YILDIRAN	B	360.862.814,02	41,26	317.362.814,02	29,304
Mehmet Ali YILDIRAN	A	500.000,00	0,06	500.000,00	0,046
Mehmet Ali YILDIRAN	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	27,28
Toplam		874.600.000,00	100,00	1.083.000.000,00	100,00

Kaynak: İzahname

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Özet Bilgi (Devamı)

Şirket'in gayrimenkul portföyü Saint Sophia Otel, Orientbank Otel ve Orient Occident Otel, 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 Otel	İstanbul İli, Fatih	%100	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları
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 tarihi itibarıyla tamamlanma dereceleri verilmiştir.

Kaynak: İzahname, Fiyat Tespit Raporu

Lotus Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından 30.09.2025 tarihinde hazırlanan değerleme 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

Kaynak: İzahname

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Özet Bilgi (Devamı)

Halka Arz Detayları	
İhraççı	Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Konsorsiyum Lideri	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Halka Arz Yapısı	Sermaye Artırımı: 208.400.000 TL Ortak Satışı: 87.000.000 TL
Halka Arz Öncesi Sermaye	874.600.000 TL
Halka Arz Sonrası Sermaye	1.083.000.000 TL
Halka Arz Fiyatı	3,64 TL
Halka Arz Büyüklüğü	1.075.256.000 TL
Halka Açıklık Oranı	%27,28
Talep Toplama Tarihleri	26-27 Şubat - 2 Mart 2026
Hisse Kodu	SVGYO
İşlem Göreceği Pazar	Ana Pazar
Halka Arz Satış Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama
Aracılık Türü	En İyi Gayret Aracılığı
Tahsisat Grupları	%40 Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar %10 Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar %25 Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar %25 Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar
Fiyat İstikrarı	Planlanmamaktadır.

Kaynak: İzahname, Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Finansal Bilgiler

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 tarihleri itibarıyla sona eren finansal dönemlere ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30.09.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 09.08.2023
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	203.537.455	228.031.049	8.545.298	220
Nakit ve Nakit Benzerleri	131.951.143	206.589.292	2.211.297	-
Ticari Alacaklar	17.146.011	2.522.234	3.148.069	-
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	17.146.011	2.522.234	3.148.069	-
Diğer Alacaklar	47.653	44.072	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	47.653	44.072	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	27.107.438	8.336.868	3.185.932	-
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	27.107.438	8.336.868	3.185.932	-
Diğer Dönen Varlıklar	27.285.210	10.538.583	-	220
Toplam	203.537.455	228.031.049	8.545.298	220
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	-	-	-	-
Duran Varlıklar	3.962.794.376	3.779.165.248	4.032.056.730	2.404.528.109
Diğer Alacaklar	178.371	178.366	385.022	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	178.371	178.366	385.022	-
Stoklar	736.417.796	581.939.703	479.970.703	285.714.450
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.012.470.000	3.091.318.807	3.549.798.666	2.118.813.659
Maddi Duran Varlıklar	2.411.249	2.970.798	97.722	-
Peşin Ödenmiş Giderler	211.316.960	102.757.574	1.804.617	-
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	211.316.960	102.757.574	1.804.617	-
TOPLAM VARLIKLAR	4.166.331.831	4.007.196.297	4.040.602.028	2.404.528.329

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Finansal Bilgiler (Devamı)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30.09.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 09.08.2023
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	42.598.810	92.488.201	17.900.685	16.543.641
Kısa Vadeli Borçlanmalar	2.729.791	441.862	88.761	-
Ticari Borçlar	34.602.019	2.423.127	315.393	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	34.602.019	2.423.127	315.393	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.295.355	940.312	324.300	-
Diğer Borçlar	968.640	88.682.900	17.172.231	16.543.641
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	725.764	1.419.870	40.109	133.555
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	242.876	87.263.030	17.132.122	16.410.086
Ertelenmiş Gelirler	2.511.504	-	-	-
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	2.511.504	-	-	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	491.501	-	-	-
Toplam	42.598.810	92.488.201	17.900.685	16.543.641
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Var.İlişkin Yük.	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.086.414.844	780.131.697	460.587.542	517.799.741
Ertelenmiş Gelirler	488.418.615	270.682.134	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	176.158.502	42.446.209	-	-
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	312.260.113	228.235.925	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	597.996.229	509.449.563	460.587.542	517.799.741
ÖZKAYNAKLAR	3.037.318.177	3.134.576.399	3.562.113.801	1.870.184.947
Ödenmiş Sermaye	874.600.000	874.600.000	845.724.372	151.874.372
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	936.343.621	936.343.621	918.335.828	164.913.867
Ortak Kontrole Tabi Teş.veya İşl.İçeren Bir. Etkisi	-	-	-	1.553.499.387
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	1.323.632.778	1.415.237.593	1.574.848.444	(102.679)
Net Dönem Karı / Zararı	(97.258.222)	(91.604.815)	223.205.157	-
TOPLAM KAYNAKLAR	4.166.331.831	4.007.196.297	4.040.602.028	2.404.528.329

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Finansal Bilgiler (Devamı)

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren dönemler için özel bağımsız denetimden geçmiş kar veya zarar tabloları aşağıda sunulmaktadır.

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

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Değerleme Hakkında Özet Bilgi

Fiyat Tespit Raporu'nda 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
Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri		100%	3.982.713.264
Pay Adedi			874.600.000
Ağırlıklandırılmış Pay Değeri			4,55

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

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

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Şirket özkaynağının hesaplamasında maliyet yaklaşımı ve pazar yaklaşımı ile hesaplanan özkaynak tutarlarının birbirlerine yakın değerler olması nedeniyle %50/%50 ağırlıklandırılmış ve nihai değer olarak 3.982.713.264 TL şirket özkaynak değeri hesaplanmış olup, %20 halka arz iskontosundan sonra piyasa değeri 3.186.170.611 TL ve halka arz pay başına değer 3,64 TL olarak hesaplanmıştır.

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Nihai Görüş

- Fiyat Tespit Raporu'nda Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve sektör hakkında verilen bilgilerin kapsamlı, yeterli ve anlaşılır olduğu kanaatindeyiz.
- Değerleme çalışmasındaki NAD ve Pazar Yaklaşımı yöntemlerinin eşit ağırlıklandırılmasını makul buluyoruz.
- Değerleme çalışmasında kullanılan yöntemlerin net ve anlaşılır bir şekilde açıklandığı kanaatindeyiz.
- Değerleme çalışmasında kullanılan %20 seviyesindeki halka arz iskontosunun makul olduğunu değerlendiriyoruz.

Sonuç olarak, pay başına 3,64 TL'lik halka arz fiyatının makul olduğu kanaatindeyiz.

Ahlatcı Yatırım Araştırma Departmanı Tarafından Hazırlanmıştır.

Bizi seçtiğiniz için teşekkürler.

GENEL MÜDÜRLÜK

İstanbul Genel Müdürlük Merkez Ofis
Yamanevler Mahallesi Ahmet Tevfik İleri Caddesi
No:22-26 İç Kapı No:49 Ümraniye / İstanbul

ŞUBELERİMİZ

İstanbul Sarıyer Şube
Sarıyer Mahallesi Meserburnu Caddesi No: 25 Sarıyer / İSTANBUL
Çorum Şube
Gülabbey Mahallesi, Eğridere Sokak No:17 Merkez / ÇORUM

İRTİBAT BÜROLARIMIZ

Ankara İrtibat Bürosu

Söğütözü Caddesi No:2 Koç Kuleleri B Blok No:16 Söğütözü Çankaya/
ANKARA

Denizli İrtibat Bürosu

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı Bina No: 53 Kat:4 Bağımsız Bölüm
Pamukkale/DENİZLİ

Isparta İrtibat Bürosu

Çelebiler Mahallesi, Cadde 112, No:7, İç Kapı No: 11, 32000 Merkez/
İSPARTA

İstanbul Bağdat Caddesi İrtibat Bürosu

Feneryolu Mahallesi Gazi Muhtar Paşa Sk. No:59 Feneryolu Sitesi
D:204 K:2 Kadıköy/İstanbul

İstanbul Göktürk İrtibat Bürosu

Göktürk Merkez Mah. İstanbul Cad. Telekom Sk. No:2 İç Kapı No: 36
34077 Eyüpsultan/İSTANBUL

İstanbul Maslak İrtibat Bürosu

Maslak Mahallesi, Taşyoncası Sokak T4a Blok
Kat: -1 NO: 256 Maslak 34485 Sarıyer / İSTANBUL

İzmir İrtibat Bürosu

Mansuroğlu Mah. 1593/1 Sok. Lider Centrio C Blok No:6 K2:D17
Bayraklı/İZMİR

Gaziantep İrtibat Bürosu

Batıkent Mah. Kürşat Tüzmen Bulvarı 9075 Sok. Trio Terrace Kat : 1 B
Blok NO:31 Şehitkamil/GAZİANTEP

Konya İrtibat Bürosu

Musella Bağları Mah. Kule Cad. Kule Plaza İş Merkezi K:13 N:2/18
Selçuklu/KONYA

Mersis No: 0010056453000026

Sermaye Piyasası Kurulunun "Yatırım Hizmetleri ve Faaliyetleri İle Yan Hizmetlere İlişkin Esaslar" Hakkında Tebliği
Uyarınca Yayınlanması Zorunlu Olan

Burada yer alan yatırım, bilgi, yorum ve tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.