

İşbu rapor, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 Pay Tebliği'nin 29. Maddesine istinaden hazırlanmıştır. Rapor, İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Sur Tatil Evleri GYO" ve/veya "Şirket" ve/veya "İhraççı") için hazırladığı Halka Arz Fiyat Tespit Raporu'nu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Bu raporda yer alan Şirket verileri Fiyat Tespit Raporu'ndan sağlanmış olup, yatırımcılar halka arza ilişkin yatırım kararlarını KAP'ta yayınlanan İzahname'yi inceleyerek vermelidirler.

Halka Arz Bilgileri					
Halka Arz Özeti	Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye (TL)	145.000.000	Toplam Halka Arz Edilecek Pay (TL)	45.000.000	
	Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye (TL)	167.500.000	Halka Açılacak Oran (%)	26,87%	
	Sermaye Arttırımı (TL)	22.500.000	Halka Arz Satış Fiyatı (TL)	49,18	
	Mevcut Pay Satışı (TL)	22.500.000	Satış Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama	

Ortaklık Yapısı

Ortağın Unvanı	Pay Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		TL	%	TL	%
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	A	2.071.429	1,43%	2.071.429	1,24%
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	B	142.928.571	98,57%	120.428.571	71,90%
Halka Açık Kısım	B	-	-	45.000.000	26,87%
Toplam		145.000.000	100,00%	167.500.000	100,00%

1.Şirket Faaliyetleri Hakkında Önemli Bilgiler

Şirket Sur Yapı'nın kısmi bölünmesi yoluyla 24.03.2022 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 370711-5 sicil numarasıyla Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi unvanıyla paylarının tamamı Sur Yapı'ya ait olmak üzere 36.200.000 TL sermayeli olarak kurulmuştur. Bu bölünme ile Şirket Sur Tatil Evleri Projesi'nin geliştirilmekte olduğu Antalya ili, Kepez ilçesi, Kepez mahallesi, 28868 ada 1 parselde kayıtlı gayrimenkulü devralmıştır. Şirket 29.03.2022 tarih ve 10547 sayılı TTSG'de ilan edilen sermaye artışı ile sermayesini tamamı nakden karşılanmak suretiyle 70.000.000 TL'ye yükseltmiştir. GYO'ya dönüşüm ve Esas Sözleşme'nin SPKn amaç ve ilkeleri ile SPK düzenlemelerine uygun hale getirilmesi amacıyla, Pay Tebliği ve GYO Tebliği'nin ilgili hükümleri kapsamında gerekli olan değişiklikler 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı SPK onayı ve 20.02.2023 tarih ve B- 50035491-431.02-00083030463 sayılı Bakanlık onayı akabinde, 1 Mart 2023 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı kapsamında tadil edilen ve 8 Mart 2023 tarihinde tescil edilen Esas Sözleşme tadili ile Şirket Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ unvanını alarak GYO'ya dönüşmüştür.

Şirket, Kurul'un 17 Ağustos 2023 tarihli ve E-12233903-340.05.05-41039 sayılı iznini müteakip, 70.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini, 350.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde olmak üzere 75.000.000 TL artırarak 145.000.000 TL'ye yükseltmiştir. Sermaye artırımına ilişkin yönetim kurulu kararı 22 Ağustos 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 22 Ağustos 2023 tarihli ve 10898 sayılı TTSG ile ilan olunmuştur.

2.Halka Arz Gerekçesi ve Halk Arz Gelirlerinin Kullanımı

Halka Arz Gerekçeleri:

Şirket paylarının halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, Şirket'in kurumsal kimliğinin pekiştirilmesi hedeflenmektedir. Bununla birlikte Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunlu olduğundan, mevzu bahis zorunluluğun yerine getirilmesi hedeflenmektedir.

Halka Arz Gelirlerinin Kullanımı:

Şirket halka arzdan 1.057.946.860 TL net gelir elde edecektir.

Şirket, sermaye artırımını suretiyle elde edeceği halka arz gelirlerinin %10-15'lik kısmını işletme sermayesinde geriye kalan %85-90'lık kısmını ise mevcut ve tek projesi olan Sur Tatil Evleri Antalya projesinin finansmanı amacıyla kullanacaktır.

3.Özet Finansallar

Gelir Tablosu (TL)	01.01.2023 - 30.06.2023	24.03.2022 - 30.06.2022	24.03.2022 - 31.12.2022
Hasılat	-	-	-
Satışların Maliyeti	-	-	-
Brüt Kar	-	-	-
Esas Faaliyet Karı	989.331.671	(5.394.546)	638.828.602
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı	989.331.671	(5.394.546)	638.828.602
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı	989.214.774	(5.402.969)	638.794.813
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri	124.625.233	1.211.003	(128.238.178)
Net Dönem Karı	1.113.840.007	(4.191.966)	510.556.635

Bilanço (TL)	30.06.2023	31.12.2023	24.03.2022
Dönen Varlıklar	222.067.744	181.257.481	8.322.606
Duran Varlıklar	2.853.596.332	1.810.889.693	1.088.768.207
Toplam Varlıklar	3.075.664.076	1.992.147.174	1.097.090.813
Kısa Vadeli Yükümlülükler	38.728.255	29.215.804	7.501.360
Uzun Vadeli Yükümlülükler	344.450.332	586.455.919	257.470.637
Özkaynaklar	2.692.485.489	1.376.475.451	832.118.816
Toplam Kaynaklar	3.075.664.076	1.992.147.174	1.097.090.813

4. Değerleme

Şirketin pay başına değerinin belirlenmesi amacıyla aşağıda belirtilen değerlendirme yöntemleri kullanılmıştır:

- Maliyet Yaklaşımı
- Pazar Yaklaşımı (PD/NAD)

Maliyet Yaklaşımı

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri	(TL)	Toplam Portföy Oranı
Ticari Alan (1 adet)	180.150.000	1,83%
Sur Tatil Evleri Antalya Projesi	180.150.000	1,83%
Devremülk (1 Adet)	9.678.337.325	98,17%
Sur Tatil Evleri Antalya Projesi	9.678.337.325	98,17%
Toplam Portföy Değeri	9.858.487.325	100,00%
NAKİTLER (BANKA+KASA)	2.474.700	
STOKLAR	20.350.199	
TİCARİ ALACAKLAR	12.009	
DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	219.581.035	
MADDİ DURAN VARLIKLAR	129.231	
AKTİF TOPLAMI	10.101.034.499	
TİCARİ BORÇLAR	36.411.643	
DİĞER BORÇLAR	1.454.257	
DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	862.355	
DİĞER UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	344.450.332	
PASİF TOPLAMI	383.178.587	
SERMAYE ARTIRIMI*	75.000.000	
NET AKTİF DEĞER	9.792.855.912	
Çıkarılmış Sermaye	145.000.000	
Pay Başı Net Aktif Değer	67,54	

*Şirket NAD hesaplamasına konu finansal tablo tarihinden sonra, 22.08.2023 tarihli tescil ile sermayesini 75.000.000 TL tutarında artırmış olduğundan, anılan sermaye artırımını net aktif değer hesaplamasına dahil edilmiştir. İşbu raporda Şirket'in pay başına değer hesaplamalarında da güncel sermayesi esas alınmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Çarpan Analizi Sonucu	Çarpan	Şirket Değeri (TL)	Ağırlık (%)	Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri (TL)
PD/NAD	0,82	8.047.578.341	100%	8.047.578.341
Toplam Değer				8.047.578.341

Değerleme Yöntemleri Sonuçları

Değerleme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı Analizi ve Pazar Yaklaşımı Analizi eşit ağırlıklandırılarak nihai değer tespit edilmiştir.

Değerleme Sonucu (TL)	Şirket Değeri	Ağırlık	Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri
Maliyet Yaklaşımı - Toplama Yöntemi	9.792.855.912	50,0%	4.896.427.956
Pazar Yaklaşımı - Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi	8.047.578.341	50,0%	4.023.789.171
Şirket Değeri			8.920.217.127
Halka Arz İskontosu			%20,05
İskontolu Şirket Değeri			7.131.713.593
Ödenmiş Sermaye			145.000.000
Halka Arz Fiyatı			49,18

5.Halka Arz Hakkında Nihai Değerlendirme

- Fiyat Tespit Raporu'nda Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hakkında verilen bilgilerin kapsamlı, yeterli ve anlaşılır olduğunu düşünüyoruz. Şirket ve sektör hakkında verilen bilgiler oldukça detaylıdır.
- Sur Tatil Evleri GYO için yapılan değerlendirme çalışmasında "Maliyet Yaklaşımı" ve "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemlerinin net ve anlaşılır bir şekilde açıklandığını düşünüyoruz.
- Değerleme yöntemi olarak Maliyet Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı'nın eşit ağırlıklandırılmasının makul olduğunu düşünüyoruz.

Kullanılan değerlendirme yöntemleri sonrasında pay başına değerden %20,05 iskonto oranı uygulanarak 49,18 TL pay başına fiyat hesaplanmıştır.

YASAL UYARI

Burada yer alan bilgiler Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Yatırım Danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak Yatırım Danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.