

Sur Tatil Evleri GYO A.Ş.

07/12/2023

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesine dayanılarak Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Fiyat Tespit Raporuna ilişkin değerlendirme raporu olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Yatırımcılar, halka arza ilişkin izahnameyi inceleyerek kararlarını vermelidirler.

1. HALKA ARZ HAKKINDA ÖZET BİLGİ

Halka Arz Fiyatı	49,18 TL
Halka Arz Şekli	Sermaye Artırımı ve Mevcut Ortak Satışı
Halka Arz Yöntemi	Sabit Fiyat ile Talep Toplama
Halka Arz Dağıtım Yöntemi	Eşit Dağıtım
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	145.000.000
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	167.500.000
Halka Arz Miktarı Toplam Nominal	45.000.000
Sermaye Artırımı	22.500.000
Ortak Satışı	22.500.000
Halka Arz Büyüklüğü	2.213.100.000 TL
Halka Açıklık Oranı	%26,87
Ek Satış	-
Tahsisat Grupları:	
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara	36.000.000 (%80)
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara	9.000.000 (%20)
Halka Arz Tarihleri	7-8 Aralık 2023
BIST İşlem Kodu	SURGY
Halka Arza İlişkin Taahhütler	Şirket, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca herhangi bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapmayacağını, bu şekilde dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağını, yeni bir satış veya halka arz yapılmasına yönelik karar almayacağını, Ortaklar, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca herhangi bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını kararlarında olumlu oy kullanmayacağını sahip olunan ve halka arza konu olmayan Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasında yol açacak şekilde satışa ve/veya halka arza konu etmeyeceklerini taahhüt etmiştir.

2. HALKA ARZ GELİRİNİN KULLANIM ALANI

- Sur Tatil Evleri Antalya Projesinin Finansmanı: %85-90
- İşletme Sermayesi: %10-15

3. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şirket'in mevcut durumda tek yatırımı Antalya ili Kepez ilçesi Kepez Mah. 28868 Ada 1 numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olan Sur Tatil Evleri Projesi'dir. 1.401 adet bağımsız bölüm ve 7 adet ticari üniteden oluşan projede 67.248 adet devre mülk yer almaktadır.

Antalya, turizmin şehir ekonomisinde çok ön planda olduğu ve şehir merkezinde denize girebilme imkanı sunan bir şehirdir. Kepez Antalya'nın ana merkezinde bulunan beş ilçeden birisidir. Güney sınırı halk arasında Çevre Yolu olarak bilinen Gazi Bulvarı ve Çakırlar yolu ile başlamakta olup kuzey il sınırına kadar devam etmektedir. 2022 nüfus verilerine göre Kepez'de 608.605 kişi yaşamaktadır. Antalya Büyükşehir Belediyesi Şehirlerarası Otobüs Terminali Kepez' de bulunmakta olup şehir merkezine ulaşımı sağlayan hafif raylı sistem mevcuttur.

Sur Tatil Evleri Projesi'nin bulunduğu bölge orta yoğunluklu konut alanı olarak gelişmiştir. Proje toplu ulaşım hattı Antray'ın istasyonuna yürüme mesafesinde olup otobüs terminali ve Antalya havalimanına tek vasıtayla ulaşılabilir. Şehir merkezine erişim imkanlarının yanı sıra, Sur Tatil Evleri Projesi'nde devre mülk sahiplerine pek çok imkan sunulması planlanmıştır. Bu imkanlar arasında aquapark, özel plaj, kadınlara özel yüzme havuzları, ormana yakınlığı sebebi ile çeşitli doğa aktiviteleri, park ve yeşil alanlar, spor alanları, spa&wellness kulübü ve çocuk kulübü yer almaktadır.

Sur Tatil Evleri Projesi'nde yer alan 1.401 adet mesken 1+1, 2+1 ve 3+1 gibi farklı tiplerden oluşmaktadır. Her bir mesken yılın 48 haftası devre mülke ayrılmış olup, toplam devre mülk sayısı 67.248 adettir. Yılın kalan haftaları bakım ve tadilat için ayrılmıştır.

Şirket, orta ve uzun vadede ise devre mülk veya turizm odaklı yeni projeler ile yatırımlarına devam etmeyi planlamaktadır. Sur Şirketler Grubu, olası devre mülk veya turizm odaklı yatırım fırsatlarını GYO mevzuatı düzenlemelerini de dikkate alarak Şirket üzerinden değerlendirmeyi hedeflemektedir.

Şirket Sermayesinin Dağılımı:

Ortağın Ünvanı	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
	B	142.928.571	98,57	120.428.571	71,90
Halka Açık Kısım	B	-	-	45.000.000	26,87
Sermaye		145.000.000	100,0%	167.500.000	100,0%

4. DEĞERLEME ÖZETİ

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda, pay başına değerini belirlenmesinde Maliyet Yaklaşımı Analizi ve Pazar Yaklaşımı Analizi yöntemine yer verilmiştir.

Şirket'in değerlemesinde İndirgenmiş Maliyet Yaklaşımı Analizi ve Pazar Yaklaşımı Analizi eşit ağırlıklandırılmış olup, Şirket'in ortalama halka arz öncesi özsermaye değeri 8.920.217.127 TL olarak hesaplanmıştır. Buna göre, çıkarılmış sermayesi 145.000.000TL olan Şirket'in halka arz pay başına değeri %20,05 iskonto ile 49,18 TL olarak hesaplanmıştır.

Sur Tatil Evleri - Değerleme Özeti	Özsermaye Değeri	Ağırlık
Maliyet Yaklaşımı - Toplama Yöntemi	9.792.855.912	%50
Pazar Yaklaşımı - Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi	8.047.578.341	%50
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri (TL)	8.920.217.127	

Değerleme Sonucu	(TL)
Nominal Sermaye Tutarı	145.000.000
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	8.290.217.127
Halka Arz Öncesi Pay Başına Değer	57,17
Halka Arz İskontosu	%20,05
Halka Arz İskontosu Sonrası Özsermaye Değeri	7.131.713.593
Halka Arz Pay Fiyatı	49,18

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

- Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Fiyat Tespit Raporunda yer alan bilgilerin açıklayıcı ve verilerle desteklenmiş olduğunu düşünmekteyiz. Şirket'e, sektöre ve Şirket'in sektördeki yerine ilişkin olarak verilen bilgi ve verilerin yeterince açıklayıcı olduğunu düşünüyoruz.
- Şirket'in halka arz edilecek pay başına değerinin tespitinde Maliyet Yaklaşımı Analizi ve Pazar Yaklaşımı Analizi kullanılmış olmasını, Maliyet Yaklaşımı Analizi ve Pazar Yaklaşımı Analizine eşit ağırlık verilmiş olmasını uygun buluyoruz.
- İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda Maliyet Yaklaşımı Analizi ve Pazar Yaklaşımı Analizi ile Şirket'in halka arz öncesi özkaynak değeri 8.920.217.127 TL olarak hesaplanmış olup, halka arz öncesi özsermaye değeri üzerinden, %20,05 halka arz iskonto oranı uygulanarak, halka arz fiyatı hisse başına 49,18 TL olarak hesaplanmış olmasını makul buluyoruz.

EK 1: Sur Tatil Evleri GYO A.Ş. Özeti Bilançolar

(TL)	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.474.700	828.575	21.198
Ticari Alacaklar	12.009	1.000	-
Toplam Dönen Varlıklar	222.067.744	181.257.481	8.322.606
Maddi Duran Varlıklar	129.231	150.770	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	-	15.424.212	12.161.015
Toplam Duran Varlıklar	2.853.596.332	1.810.889.693	1.088.768.207
Aktifler	3.075.664.076	1.992.147.174	1.097.090.813
Ticari Borçlar	36.411.643	26.695.085	7.501.360
Diğer Borçlar	1.454.257	1.972.569	-
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	38.728.255	29.215.804	7.501.360
Uzun Vadeli Borçlanmalar	479.682	445.312	-
Ertelenmiş Gelirler	343.970.650	243.957.580	46.918.985
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	344.450.332	586.455.919	257.470.637
Özkaynaklar	2.692.485.489	1.376.475.451	832.118.816
Pasifler	3.075.664.076	1.992.147.174	1.097.090.813

EK 2: Sur Tatil Evleri GYO A.Ş. Özeti Gelir Tablosu

(TL)	01.01.2023- 30.06.2023	24.03.2022- 30.06.2022	24.03.2022- 31.12.2022
Hasılat	-	-	-
Brüt Kar	-	-	-
Esas Faaliyet Karı/Zararı	989.331.671	(5.394.546)	638.828.602
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	989.331.671	(5.394.546)	638.828.602
Vergi Öncesi Karı/Zararı	989.214.774	(5.402.969)	638.794.813
Dönem Karı/Zararı	1.113.840.007	(4.191.966)	510.556.635

Burada yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum ve istatistikî şekil ve değerler hazırlandığı tarih itibarıyla mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir. Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, karşılığında herhangi bir maddi menfaat temin edilmeksizin, genel anlamda bilgi vermek amacıyla hazırlanmış olup, hiçbir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan bilgiler yatırımcılar tarafından danışmanlık faaliyeti olarak kabul edilmemeli ve yatırım kararlarına esas olarak alınmamalıdır. Bu bilgiler, belli bir getirinin sağlanmasına yönelik olarak verilmemekte ve bu yönde herhangi bir şekilde taahhüt veya garantimiz bulunmamaktadır. Bu itibarla bu sayfalarda yer alan ve hiç bir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan hususlar hakkında herhangi bir sorumluluğumuz bulunmamaktadır. Marbaş Menkul Değerler A.Ş. olarak Fiyat Tespit Raporunda yer alan verilerin gerçeği tam olarak yansıtmış olduğu varsayımı altında ayrıca mali ve hukuki bir inceleme yapmamış bulunuyoruz. Gerek bu yayındaki, gerekse bu yayında kullanılan kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bu yayındaki bilgilerin kullanılması sonucunda yatırımcıların ve/veya ilgili kişilerin uğrayabilecekleri doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan, kâr yoksunluğundan manevi zararlardan ve her ne şekilde olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü zararlardan dolayı Marbaş Menkul Değerler A.Ş. sorumlu tutulamaz.