

 **SUR TATİL EVLERİ
GYO**

YATIRIMCI SUNUMU

Kasım 2023

YASAL BİLDİRİM

İşbu sunum içerisindeki bilgiler, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket” veya “Sur Tatil”) paylarının ilk halka arzı (“Halka Arz”) ve Şirket’in Borsa İstanbul A.Ş.’de (“BİST”) işlem görme hedefleri kapsamında hazırlanmıştır. İşbu sunum ve içeriğinde yer alan bilgiler yalnızca yatırımcıların bilgilendirilmesi amacıyla hazırlanmış olup, işbu sunum içeriğinde sunulan her türlü bilginin kesin suretle gizli tutulması gerekmektedir. İşbu sunum Şirket’in veya Halka Arz’da satışa aracılık edecek lider yetkili kuruluş Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’nin (“Ziraat Yatırım”) yazılı onayı olmaksızın herhangi bir formda çoğaltılamaz, kopyalanamaz, herhangi bir kişiye dağıtım yapılamaz veya kısmen ya da tamamen herhangi bir amaç için yayınlanamaz. Bu sınırlama ve aşağıda bahsedilen diğer sınırlamalara uyulmaması, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) ilgili düzenlemelerine aykırılık teşkil edecektir.

İşbu sunumda Şirket’in finansal konumuna, beklentilerine, büyümesine, iş stratejisine, planlarına ve/veya gelecek operasyonlarına ilişkin tüm bilgilerin kullanılması amaçlanmamış olup, ileriye dönük beyanlar da dâhil olmak üzere Şirket’in bu sunumda kullanılan bilgilerin doğruluğu, tamlığı veya yeterliliği konusunda herhangi bir beyan veya taahhüdün bulunmamaktadır. İşbu sunumun kullanılmasından kaynaklanabilecek herhangi bir zarardan Şirket veya müdürleri, yöneticileri, çalışanları veya üçüncü şahıslar hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

İşbu sunumda yer verilen endüstri, pazar ve rekabet ortamı verileri, çoğunlukla resmi veya üçüncü kişi kaynaklardan derlenmiştir. Söz konusu kaynaklar, genellikle güvenilir olduğu kabul edilen sektör yayınları, çalışmaları ve araştırmalardan elde edilmiştir. Ancak, şüpheye mahal vermemek adına belirtilmelidir ki, bu verilerin doğruluğu ve eksiksizliği konusunda Şirket tarafından herhangi bir garanti veya taahhüt verilmesi söz konusu değildir. Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları, yatırımcılar için hazırlanan ve Halka Arz ile ilgili olarak Türkiye Cumhuriyeti sınırları dahilinde yayımlanacak ve SPK tarafından onaylanacak olan izahnamedeki (“izahname”) bilgiler esas alınarak verilmelidir. Yatırım kararı yalnızca işbu sunum içerisinde yer alan bilgilere dayanılarak verilemez. Taslak izahname’nin SPK tarafından hali hazırda incelenen ve henüz SPK tarafından onaylanmamış halinin kopyası, Şirket’in “www.surtatilevleri.gyo.com.tr” adresli internet sitesinde ve Ziraat Yatırım’ın www.ziraatyatirim.com.tr adresli internet sitesinde yayınlanmıştır. İzahname’nin SPK tarafından onaylanması akabinde onaylı izahname Şirket ve Ziraat Yatırım’ın bahsedilen internet sitelerinde ayrıca yayınlanacaktır. İşbu sunum, kısmen veya tamamen, Şirket’in herhangi bir menkul kıymetine ilişkin bir satış teklifi veya diğer bir arza veya iştirak taahhüdüne veya devralmaya ilişkin olarak teklif ya da davet veya bir yatırım yapılmasına ilişkin bir teşvik teşkil etmemektedir. İşbu sunumun hiçbir bölümü ve bunun dağıtılmış olması durumu, herhangi bir sözleşmenin, taahhüdün veya yatırım kararının temelini oluşturamaz ve bu kapsamda dikkate alınmaz.

İşbu sunum yalnızca kendisi ile yasal olarak iletişime geçilebilecek kişiler kapsamında sınırlı sayıda kişi (“İlgili Kişi”) için hazırlanmış olup, bu kişilere bilgi sunulması hedeflenmektedir. Bu sunumdaki hiçbir bilgi, yatırım tavsiyesi içermemekte olup, burada yer alan herhangi bir tavsiye, yatırım amaçları, finansal durum veya belirli alıcıların risk ve getiri tercihlerine ilişkin değerlendirmeler esas alınarak oluşturulmamıştır. İlgili Kişiler dışındaki kişiler, işbu sunum veya içeriğine dayanmamalı veya bunlara göre hareket etmemeli ve bunları Şirket’e derhal iade etmelidir. İşbu iletişimin ilgilendirdiği herhangi bir yatırım veya yatırım faaliyeti, yalnızca İlgili Kişiler’e uygundur ve yalnızca İlgili Kişiler tarafından iştirak edilebilir. İlgili Kişiler, işbu sunumda yer alan hususlara ilişkin olarak gerekli araştırmaları bizzat kendileri yapmalı, görüşlerini kendi araştırmalarına dayandırmalı ve katılım kararlarını kendileri vermelidirler. Mevzuatın izin verdiği ölçüde Şirket, Ziraat Yatırım ve bunların ilgili yönetim kurulu üyeleri, çalışanları, ilişkili şirketleri, danışmanları veya temsilcileri, bu sunum veya içeriğinin kullanılmasından ya da bu sunum ile ilgili olarak başka bir şekilde ortaya çıkan doğrudan veya dolaylı olarak doğan hiçbir zarardan dolayı hiçbir sorumluluğu kabul etmemektedirler.

İşbu sunum “öngörmek”, “olacak”, “inanmak”, “amaçlamak”, “tahmin etmek”, “beklemek” ve benzeri “ileriye dönük ifadeler” içermektedir. Geçmişe dönük bilgiler dışındaki, Şirket’in finansal konumu, beklentileri, büyümesi, iş stratejisi, planları ve yönetimin gelecekteki operasyonlar ile ilgili hedefleri de dâhil olmak üzere ancak bunlar ile sınırlı olmaksızın, ilgili tüm ifadeler ileriye dönük ifadelerdir. İşbu ifadeler, izahname’de belirtilen ve Şirket’in gerçek sonuçlarının, performansının, bu ileriye dönük ifadelerde belirtilen veya ima edilen sonuç, performans veya başarılarından esaslı derecede farklı olmasına sebep olacak riskler ve belirsizlikler de dâhil, ancak bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla, bilinen ve bilinmeyen riskleri, belirsizlikleri ve diğer önemli faktörleri de içerir. İşbu ifadeler, Şirket’in mevcut ve ileriye dönük iş stratejilerine ve Şirket’in ileride faaliyet göstereceği iş çevresine ilişkin çok sayıda varsayıma dayanmaktadır. Bu ileriye dönük ifadeler, yalnızca işbu sunumun yapıldığı tarih itibarıyla dikkate alınmalıdır, şüpheye mahal vermemek adına belirtilmelidir ki, Şirket’in işbu sunum tarihi itibarıyla sunulan bilgilerde meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle herhangi bir bilgilendirme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Şirket, ileriye dönük ifadelerin Şirket’in gelecekteki performansına bir garanti teşkil etmediğini ve Şirket’in asıl finansal konumu, beklentileri, büyümesi, iş stratejisi, planları ve gelecek operasyonlara ilişkin yönetimin hedeflerinin, işbu sunumda yer alan ileriye dönük ifadelerde belirtilen veya açıklananlar ile esaslı olarak farklılık gösterebileceği hususunda İlgili Kişiler’i uyarılmaktadır. İşbu sunumda yer alan projeksiyon, hedef ve tahminlerin fizibilitesine, gerçekleştirilebileceğine ve makul olduğuna dair herhangi bir beyan ve taahhütte bulunulmamakta olup işbu sunum bir halka arz belgesi değildir.

İÇİNDEKİLER

Gayrimenkul Sektörü	3
Turizm Sektörü	4
Sur Tatil Evleri GYO	5
Strateji	6
Güçlü Yönler	7
Sur Tatil Evleri Antalya	8
Ayrıcalıklı İmkanlar	9
Konum Avantajı	10
Güçlü Satış Ağı	12

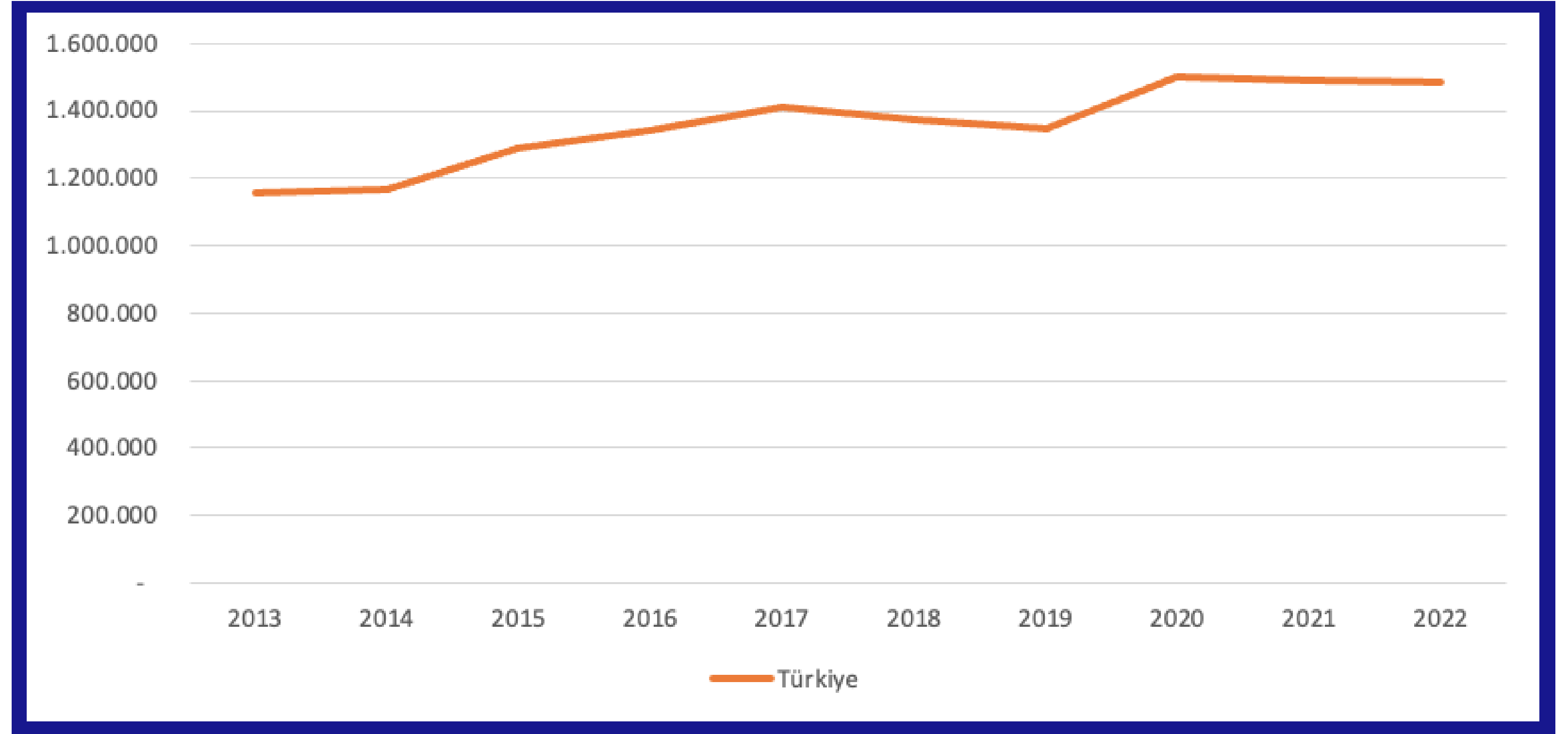
13	Satış ve Fiyat Trendi
14	Sur Tatil Evleri Proje Süreci
15	Sur Yapı Antalya
16	Sur Yapı
17	Finansal Analizler

SEKTÖR VERİLERİ

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

TÜRKİYE GENELİ KONUT SATIŞLARI

Yıl	Türkiye
2013	1.157.190
2014	1.165.381
2015	1.289.320
2016	1.341.453
2017	1.409.314
2018	1.375.398
2019	1.348.729
2020	1.499.316
2021	1.491.856
2022	1.485.622



Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)

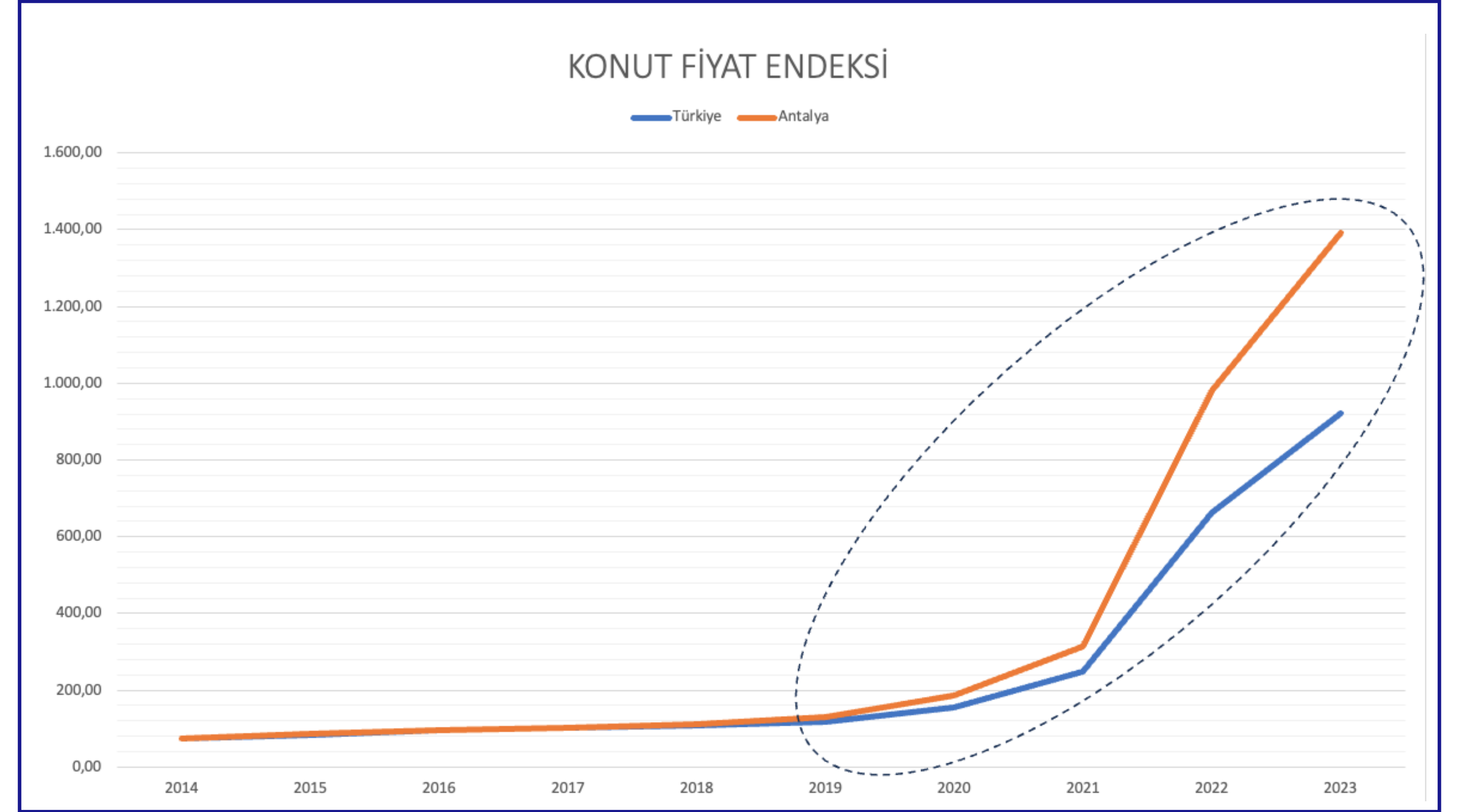
Türkiye'de konut satışları 10 yılda %28 büyümüştür. Yıllık ortalama büyüme ise yaklaşık %3 olarak gerçekleşmiştir.

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Yıl/Year	Yabancı Satışları	Toplam / Total	Antalya'nın Yabancıya Satıştaki % Oranı
2013	Türkiye Geneli Antalya	12.181 5.548	%46
2014	Türkiye Geneli Antalya	18.959 6.542	%35
2015	Türkiye Geneli Antalya	22.830 6.072	%27
2016	Türkiye Geneli Antalya	18.189 4.352	%24
2017	Türkiye Geneli Antalya	22.234 4.707	%21
2018	Türkiye Geneli Antalya	39.663 7.938	%20
2019	Türkiye Geneli Antalya	45.483 8.951	%20
2020	Türkiye Geneli Antalya	40.812 7.735	%19
2021	Türkiye Geneli Antalya	58.576 12.384	%21
2022	Türkiye Geneli Antalya	67.490 21.860	%32
2023	Türkiye Geneli Antalya	22.076 8.446	%38

Kaynak: TÜİK

- Yıllara göre yabancıya satış istatistikleri incelendiğinde Turizmde dünyanın önemli merkezlerinden Antalya'nın öne çıktığı görülmektedir. Türkiye genelinde son 10 yıldaki yabancıya satılan konutların %27'si yabancı satışı olarak gerçekleşmiştir.

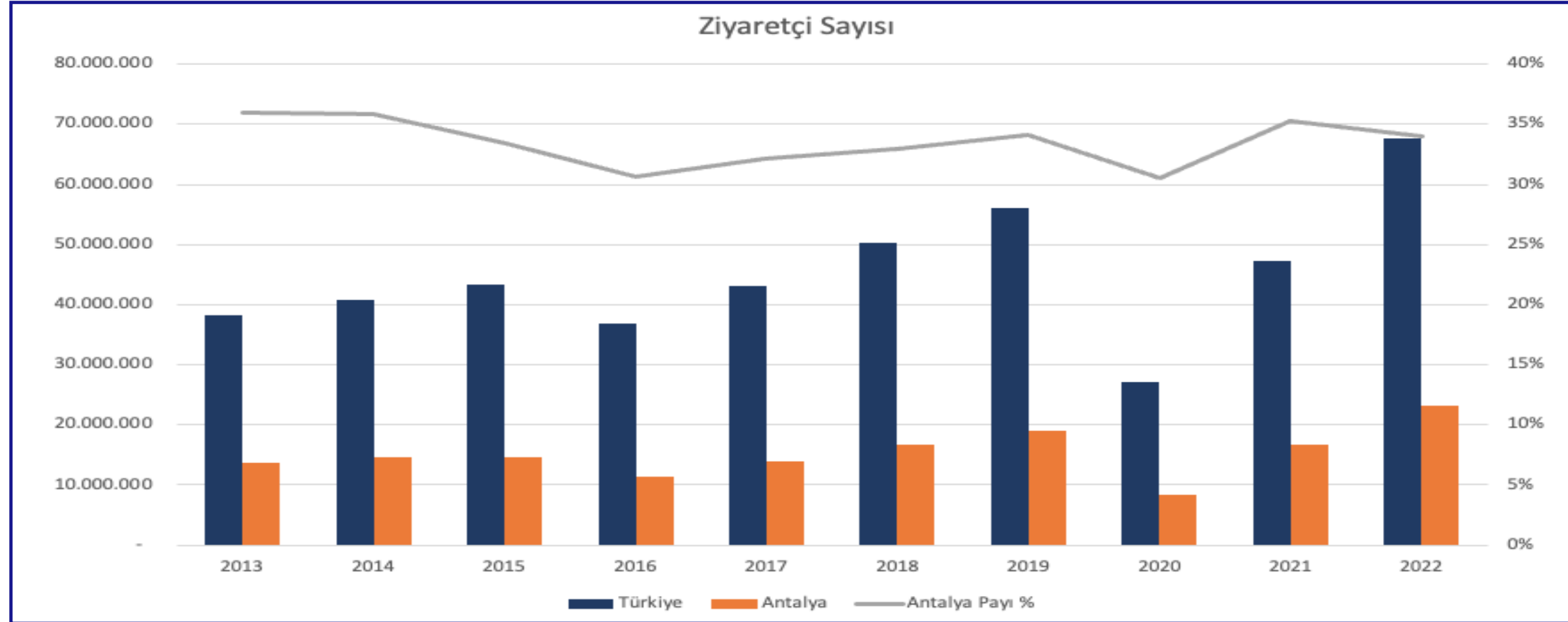


Kaynak: TCMB

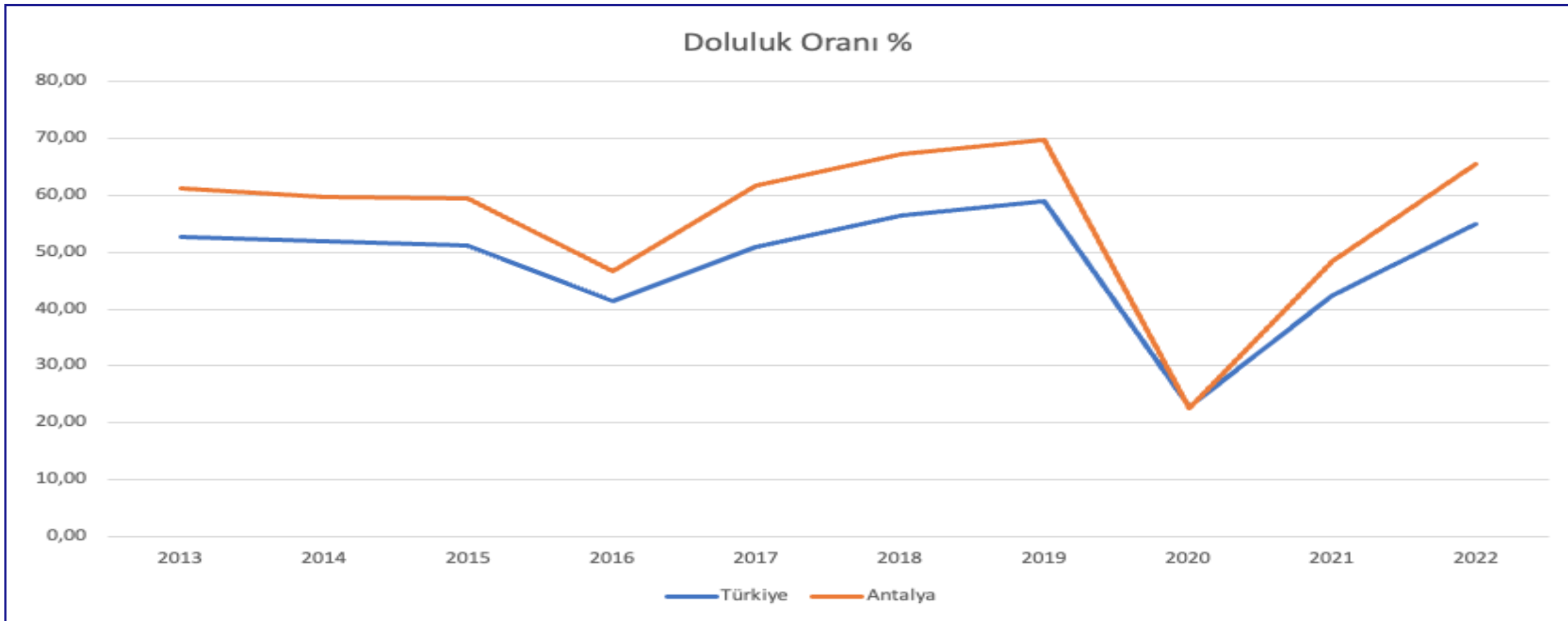
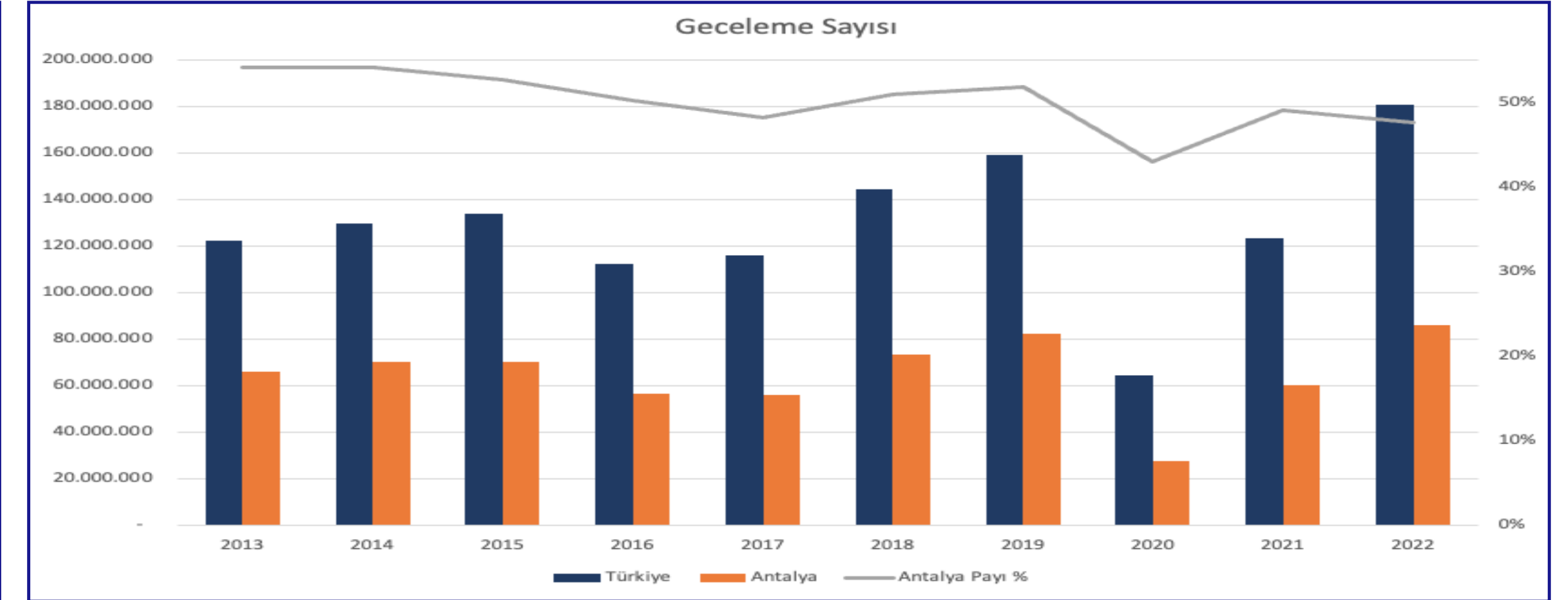
- Antalya, Türkiye'nin önemli turistik bölgelerinden biridir. Turizm, şehirdeki konut piyasasını etkileyen önemli bir faktördür. Konut Fiyat Endeksinde son 10 yıl içerisinde Antalya'nın konut fiyat endeksi Türkiye geneline oranla yüksek istikrarla seyretmiştir. 2019'dan itibaren Antalya konut fiyatları Türkiye genelinden pozitif ayrılmaktadır.
- Antalya'nın 4 yıldaki konut fiyat artışı Türkiye geneline oranla %43 daha fazladır

TURİZM SEKTÖRÜ

Türkiye'de 10 yılda gelen turist sayısı %77 artmıştır. Antalya toplam ziyaretten ortalama %34 pay almaktadır.



Türkiye'de 10 yılda geceleme sayısı %48 büyümüştür. Antalya toplam geceleme sayısından ortalama %50 pay almaktadır.



10 yılda Türkiye genelinde doluluk oranı ortalama %48 iken Antalya'da %56 olarak gerçekleşmiştir.

Kaynak: Turizm Bakanlığı.

SUR TATİL EVLERİ GYO



STRATEJİ

Turizm ve gayrimenkulü bir araya getiren inovatif ürün geliştiriciliği,

Diğer GYO'lardan farklılaşan ürün portföyü,

Antalya turizm piyasası potansiyelinden faydalanma,

Mevsimsel fiyatlama ile yüksek karlılık sağlama,

Antalya gayrimenkul piyasası potansiyelinden faydalanma,

Parçalı satış ile kar maksimizasyonu sağlama,

Paylaşım ekonomisi anlayışıyla geliştirilen iş modeli,

STRATEJİ

GÜÇLÜ YÖNLER



**MARKA
BİLİNİRLİĞİ**



**GÜÇLÜ
ANA
ORTAK**



**HIZLI
BÜYÜME
POTANSİYELİ**



**KREDİ
BORCSUZ
ŞİRKET**



**GÜÇLÜ
NAKİT
AKIŞI**



**YAYGIN
MÜŞTERİ
TABANI**



**YÜKSEK
GİRİŞ
BARIYERİ**



**GÜÇLÜ
SATIŞ
AĞI**

SUR TATİL EVLERİ ANTALYA

SUR TATİL EVLERİ GYO, SUR YAPI TATİL EVLERİ PROJESİNİ
TÜRKİYE'NİN TATİL BAŞKENTİ ANTALYA'DA HAYATA GEÇİRİYOR

AYRICALIKLI İMKANLAR

OTEL
HİZMETİ



ÖZEL
PLAJ



ORMAN
AKTİVİTE
ALANLARI



12
TEMATİK
HAVUZ



ÇOCUK
AKTİVİTE
ALANLARI



SPA &
WELLNESS



KONUM AVANTAJI



Havalimanı
15 km



Antray ile
bağlantı



Şehir
merkezine
15 dakika



Kent
ormanına
komşu



Özel plaja
10 dakika



Saklıkent
Kayak
Merkezi'ne
1 saat

PAYLAŞIM EKONOMİSİ



Kullandığın
kadar
ödeme
avantajı



Tapulu
mülkiyet
yapısı



Satılabilir ve
kiralabilmesiyle
yatırım
imkanı



1 Kere ödeme
yapılarak ömür
boyu tatil
yapma
avantajı

KENT ORMANI'NA KOMŞU KONUMU

Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi, Kent Ormanı'nın yanı başındaki konumuyla ayrıcalıklı konum avantajı sunmaktadır.

Proje aynı zamanda, devre mülk sahiplerine kendilerine özel ayrılmış orman alanı içerisinde bulunan farklı uzunluklardaki koşu ve yürüyüş parkurlarında yürüme, macera parkurları ile vakit geçirebilme, kır kahvelerinde orman havasının tadını çıkarabilme imkanı sunmaktadır.



Basketbol Sahası



Bisiklet Parkuru



Mini Futbol



Gölet



Macera Parkuru

GÜÇLÜ SATIŞ AĞI

Ulusal ve Uluslararası Güçlü Satış Ağı

15 Farklı Satış Noktası

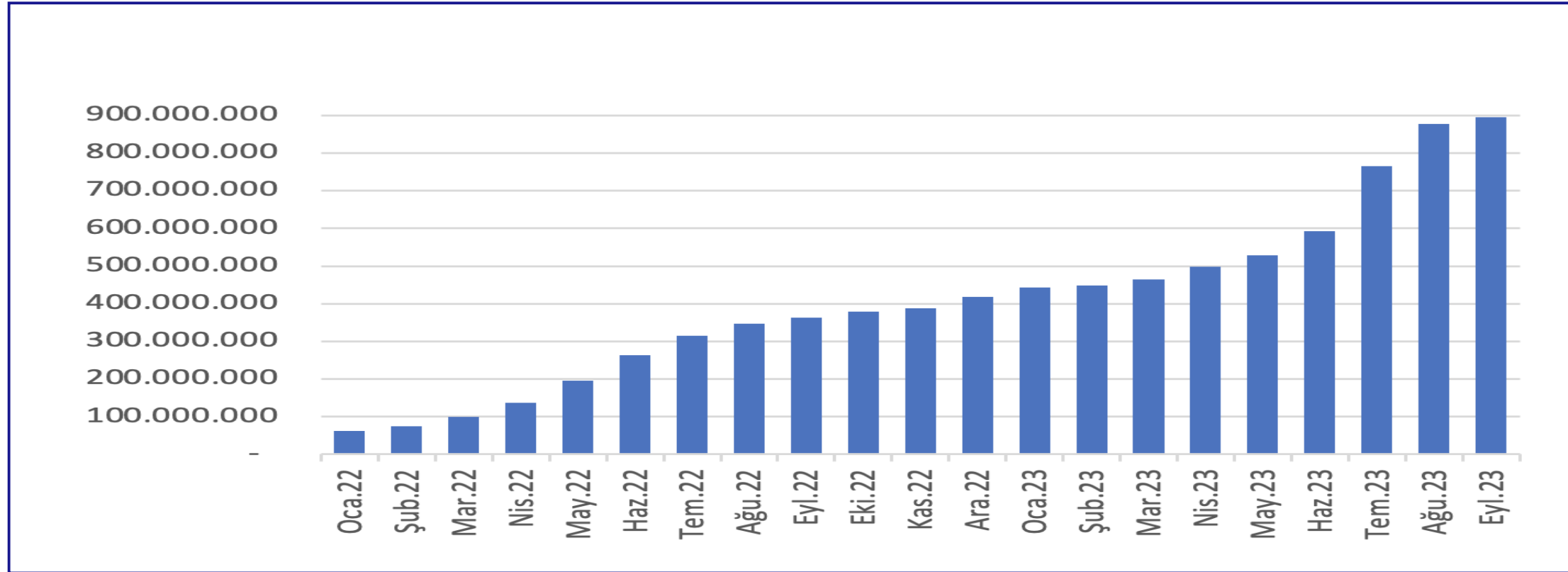
102 Kişilik Uzman Satış Kadrosu

Geniş Çağrı Merkezi Ekibiyle Dünya'nın Her Yerinden Müşteriye Hizmet Verebilme Kapasitesi



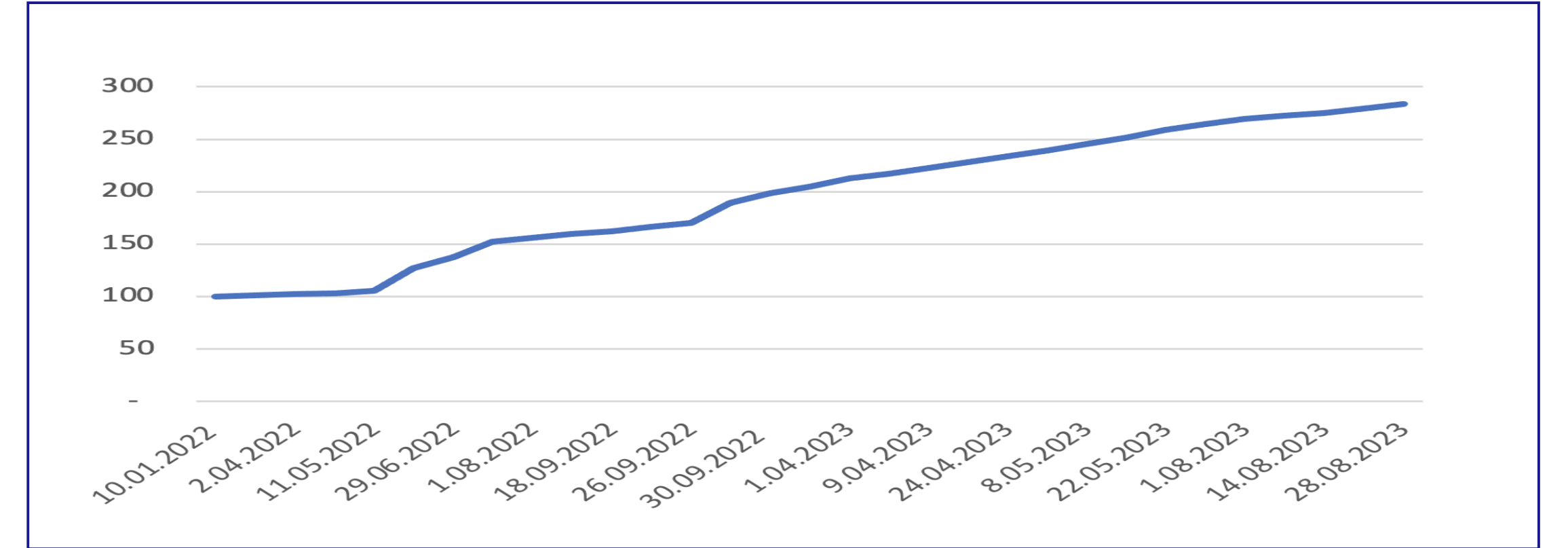
SATIŞ VE FİYAT TRENDİ

SATIŞ TRENDİ



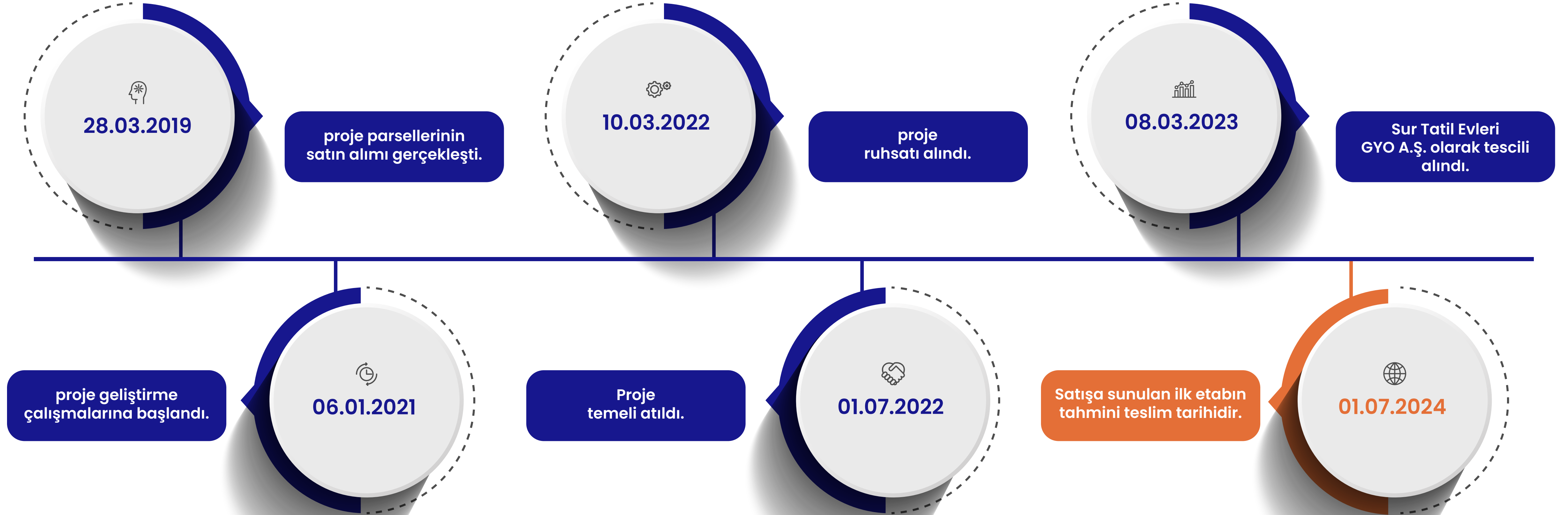
- Ön Satış Trendi proje satışa sunulduğu günden itibaren istikrarlı olarak büyüme göstermiştir.

FİYAT TRENDİ



- Fiyat trendi 20 ayda %187 fiyat artışı göstermiştir.

SUR YAPI TATİL EVLERİ PROJE SÜRECİ



SUR YAPI

SUR YAPI

30
yılı aşkın
tecrübe

6 MİLYON+
m² inşaat bitirmesi

134
farklı
proje

AVM
yatırım ve
yönetimi

70.000'den
fazla kişiye
ev sahipliği

2.500+
istihdam gücü

31.808
adet markalı
konut

ENERJİ
santralleri

GLOBAL
satış ağı

SUR YAPI ANTALYA

AVRUPA'NIN VE TÜRKİYE'NİN EN BÜYÜK KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

1.300.000 m²

proje alanı

19.000



ünite

70.000



kişilik yaşam alanı

157.000 m²

şehir parkı

1.3 km



ticaret caddesi

40.000 m²

AVM alanı

7



eğitim alanı

3



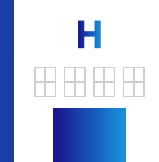
camii

1

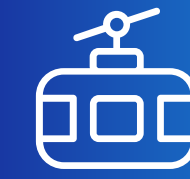


müze

1



hastane



akıllı şehir



ödüllü proje

merkezi konum
avantajı

FINANSAL BİLGİLER

FINANSAL BİLGİLER

CARİ ORAN **5,73**

TOPLAM BORÇ RASYOSU **%12,5**

BORÇ ÖZ SERMAYE RASYOSU **%14,2**

Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)

Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)

Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)

30.06.2023 itibariyle 343.970.650 TL ertelenmiş gelirler tutarı ön ödemeli satışı gerçekleşen devre mülkler için alıcılardan alınan avanslardan oluşmaktadır. Teslimlerin başlamasıyla alıcılara fatura edilecektir ve gelir tablosuna eklenecektir.

Varlıklar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	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

Kaynaklar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Kısa Vadeli Kaynaklar	38.728.255	29.215.804	7.501.360
Uzun Vadeli Kaynaklar	344.450.332	586.455.919	257.470.637
Öz Kaynaklar	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



Kaynak: Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 01 Ocak - 30 Haziran 2023 Ara Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu

FINANSAL BİLGİLER

Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)

Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)

Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)

Özet Gelir Tablosu (TL)	01.01.2023-30.06.2023	24.03.2022-30.06.2022	24.03.2022-31.12.2022
BRÜT KAR	-	-	-
ESAS FAALİYET KARI	989.331.671	(5.394.546)	638.828.602
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	989.331.671	(5.394.546)	638.828.602
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	989.212.774	(5.402.969)	638.794.813
DÖNEM KARI	1.113.840.007	(4.191.966)	510.556.635
DIĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)	202.170.031	-	-
TOPLAM KAR	1.316.010.038	(4.191.966)	510.556.635

- Şirket'in kuruluş tarihi 24.03.2022'dir. Muhasebe standartları gereği teslim gerçekleştikten sonra satış hasılatı yazılmaktadır. 30.06.2023 finansal tabloları itibarıyla henüz herhangi bir teslim gerçekleşmediğinden satış hasılatı elde edilmemiştir.
- Şirketin esas faaliyet karındaki temel etmen yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirmesinden kaynaklı 1.028.562.072 TL değer artışıdır.

HALKA ARZ BİLGİLERİ

HALKA ARZ BİLGİLERİ

Halka Arz Edilen Şirket	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Çıkarılmış Sermaye	145.000.000 TL
Halka Arz Büyüklüğü (nominal)	Sermaye Artırımı: 22.500.000 TL (Halka arz sonrası sermayeye oranı %13,43) Ortak Satışı: 22.500.000 TL (Halka arz sonrası sermayeye oranı %13,43) Toplam: 45.000.000 TL
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	167.500.000 TL
Ek Satış	Planlanmamaktadır
Halka Açıklık Oranı	%26.87
Konsorsiyum Lideri	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Ziraat Yatırım)
Talep Toplama Yöntemi	Sabit Fiyat ile Talep Toplama
Aracılık Yöntemi	En İyi Gayret Aracılığı
Tahsisat Oranları	36.000.000 TL (%80) nominal değerli kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara 9.000.000 TL (%20) nominal değerli kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.
Satmama Taahhüdü	Şirket ve Hakim Ortak için 1 yıl
Fiyat İstikrarı Süresi	Payların BİAŞ'da işlem görmeye başlamasını takiben 30 gün süreyle Ziraat Yatırım tarafından fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin yapılması planlanmaktadır.

HALKA ARZ BİLGİLERİ

Halka arz sonucunda şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:

Ortağın Adı Soyadı /Ticaret Ünvanı	Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		Tutarı (TL)	Oranı (%)	Tutarı (TL)	Oranı (%)
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	%71,89
Halka Açık Kısım	B	-	%0,00	45.000.000	%26,87
Toplam		145.000.000	%100,00	167.500.000	%100,00

TEŞEKKÜRLER

171793