



**SUR TATİL EVLERİ  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE  
ESAS ALINAN VARSAYIMLARA İLİŞKİN  
GERÇEKLEŞME VE DEĞERLENDİRME RAPORU**

Rapor No: V  
31.12.2024 DÖNEMİ

**11 MART 2025**

**İşbu Rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun  
VII-128.1 No.lu Pay Tebliği'nin 29'uncu Maddesinin 5'inci  
Fıkrası Uyarınca Hazırlanmıştır**

## 1. Raporun Konusu ve Gerekçesi:

Bu rapor, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım ortaklığı A.Ş. ("SURGY" ya da "Şirket") hisselerinin halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeler içermekte olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29'uncu maddesinin 5'inci fıkrası uyarınca Şirket Denetim Komitesi tarafından hazırlanmıştır.

## 2. Açıklamalar:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29'uncu maddesinin 5'inci fıkrasında yer alan "Payları ilk defa halka arz edilen ortaklığın, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonraki iki yıl boyunca finansal tablolarının kamuya açıklanmasını müteakip, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporun ortaklığın internet sitesinde ve KAP' ta yayımlanması zorunludur. Bu yükümlülük ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilir. Denetimden sorumlu komite kurma zorunluluğu bulunmayan ortaklıklar için bu yükümlülük yönetim kurulu tarafından yerine getirilir." hükmü uyarınca;

Şirketimiz payları **49,18 TL** fiyattan 14 Aralık 2023 tarihinde Borsa İstanbul AŞ Pay Piyasası Yıldız Pazarda "SURGY.E" koduyla işlem görmeye başlamış ve bu tarihten sonra hazırlanmış olan **01.01.2024-31.12.2024** hesap dönemine ilişkin finansal raporlar **3 Mart 2025** tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda ("KAP") kamuya açıklanmış olup işbu rapor, anılan halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların **31.12.2024** tarihi itibarıyla gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içermek amacıyla düzenlenmiştir.

## 3. Fiyat Tespit Raporunda Kullanılan Yöntemler:

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ("SURGY") paylarının 07-08 Aralık 2023 tarihlerinde gerçekleşen halka arzı öncesinde, İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ tarafından 06.09.2023 tarihinde hazırlanan ve 04.12.2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayınlanan fiyat tespit raporunda halka arz fiyatının belirlenmesinde Net Aktif Değer Analizi ve Borsa Kılavuz Emsaller yöntemi (çarpan analizi) kullanılmıştır.

### I. Net Aktif Değer Analizi

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 70.1'de belli başlı üç maliyet yaklaşımı yönteminin bulunduğu belirtilmektedir.

- İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer, eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer, varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin, bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

UDS 200 İşletmeler ve İşletmedeki Paylar madde 70.1 uyarınca yatırım ortaklığı statüsündeki ortaklıkların değerlemesinde UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 70.8 ve 70.9. nolu maddelerinde tarif edilen Toplama Yöntemi kullanıldığından, işbu değerleme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı kapsamında Toplama Yönteminin uygulanmasına karar verilmiştir.

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardı madde 70.8'de Toplama Yönteminin, yatırım şirketleri veya değer esasen sahip oldukları payların değerinin bir unsuru olduğu varlıklar veya

işletmeler için kullanıldığı belirtilmektedir. Söz konusu standardın 70.9'uncu maddesinde toplama yönteminin uygulanmasına ilişkin olarak;

- Değerleme konusu varlığın bileşeni olan her bir varlığın uygun değerleme yaklaşımları ve yöntemleri kullanılarak değerlenmesi,
- Değerleme konusu varlığın değerine ulaşılabilmesi amacıyla bileşen varlıkların değerlerinin toplanması

gerektiği ifade edilmektedir. Bu bağlamda, Sur Tatil Evleri GYO'nun paylarının Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde Toplama Yöntemi ile değerlemesinde özel bağımsız denetimden gečen **30.06.2023** tarihli finansal tabloları esas alınmış ve söz konusu finansal tablolarda maliyet bedeli ile raporlanan "stok"lar Lider Gayrimenkul Deđerleme A.ř. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporlarının esas alınması suretiyle Pazar Deđerlerine getirilmış ve finansal durum tablosunun diğer unsurları ile Sur Tatil Evleri GYO'nun Net Aktif Değerı tahmin edilmiştir.

Fiyat tespit raporunda 30.06.2023 tarihli finansal tablo verilerine ve portföydeki gayrimenkullerin ekspertiz değerlerine göre hesaplanan Sur Tatil Evleri GYO net aktif değerı **9.792.855.912 TL**, pay net aktif değerı **67,54 TL**, halka arz fiyatı ise %27,18 halka arz iskontosı uygulanarak **49,18 TL** olarak belirlenmiştir. Diğer yandan şirket halka arzdan sermaye artırımını yoluyla halka arz giderleri düşüldükten sonra net 1.041.538.572 TL gelir elde etmiş, bu tutar net aktif değerın büyümesine neden olmuştur. Dolayısıyla gerçekteşen net aktif değer ile kıyaslama yapmadan önce fiyat tespit raporunda tespit edilen net aktif değerın net halka arz geliri kadar düzeltilmesi gerekmektedir. Buna göre düzeltilmiş Sur Tatil Evleri GYO net aktif değerı ile **31.12.2024** tarihli finansal tablolara göre hesaplanan Sur Tatil Evleri GYO net aktif değerı karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

|                                      | GERÇEKLEşEN<br>NET AKTİF DEğer | FİYAT TESPİT<br>RAPORU<br>(Düzeltilmiş NAD) | SERMAYE<br>ARTIRIM<br>DÜZELTMEşİ | FİYAT TESPİT<br>RAPORU<br>(NAD) | GERÇEKLEşEN /<br>DÜZELTİLMİş<br>FARKI |
|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| NET AKTİF DEğer TL                   | 31 Aralık 24                   | 30 Haziran 23                               |                                  | 30 Haziran 23                   |                                       |
| GAYRİMENKULLER                       | 22.123.046.560                 | 9.858.487.325                               |                                  | 9.858.487.325                   | 12.264.559.235                        |
| ANTALYA DEVREMÜLK<br>KOşUYOLU DÜKKAN | 22.075.756.560<br>47.290.000   | 9.858.487.325<br>-                          | -<br>-                           | 9.858.487.325<br>-              | 12.217.269.235<br>47.290.000          |
| PARA & SERMAYE PİYASASI<br>ARAÇLARI  | 289.254.599                    | 1.119.013.272                               | 1.041.538.572                    | 77.474.700                      | -829.758.673                          |
| Dİğer VARLIKLAR                      | 2.096.647.497                  | 240.072.474                                 |                                  | 240.072.474                     | 1.856.575.023                         |
| TOPLAM PORTFÖY                       | 24.508.948.656                 | 11.217.573.071                              |                                  | 10.176.034.499                  | 13.291.375.585                        |
| BORÇLAR                              | 3.788.326.334                  | 383.178.587                                 |                                  | 383.178.587                     | 3.405.147.747                         |
| ERTELENMİş GELİRLER                  | 2.051.160.608                  | 343.970.650                                 | -                                | 343.970.650                     | 1.707.189.958                         |
| Dİğer BORÇLAR                        | 1.737.165.726                  | 39.207.937                                  | -                                | 39.207.937                      | 1.697.957.789                         |
| NET AKTİF DEğer                      | 20.720.622.322                 | 10.834.394.484                              |                                  | 9.792.855.912                   | 9.886.227.838                         |
| SERMAYE                              | 167.500.000                    | 167.500.000                                 |                                  | 145.000.000                     |                                       |
| PAY NET AKTİF DEğer                  | <b>123,71</b>                  | <b>64,68</b>                                |                                  | <b>67,54</b>                    |                                       |

Yukarıdaki tabloda detayları görüldüğü üzere Sur Tatil Evleri GYO'nun **9.792.855.912 TL** olan net aktif değerı halka arzla birlikte **10.834.394.484 TL**'ye ulaşmıştır.**31.12.2024** tarihli mali tablolar ve 2024 yılsonu değerleme raporlarına göre hesaplandığında ise net aktif değer **9.886.227.838TL** (yaklaşık %91) daha artış göstererek **20.720.622.322 TL**'ye pay net aktif değerı ise **123,71 TL**'ye ulaşmıştır.

## II. Pazar Yaklaşımı

Fiyat tespit raporunda net aktif değer yöntemine ilave ikinci yöntem olarak Pazar Yaklaşımı (Borsa Kılavuz Emsallar Yöntemi) kullanılmış ve buna göre benzer gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Piyasa Değeri / Net Aktif Değer (PD/NAD) çarpanları analiz edilmiştir. Bu yöntem de yine net aktif değere dayanmakta olup, Sur Tatil Evleri GYO'nun **31.12.2024** tarihi itibarıyla gerçekleşen net aktif değerinin fiyat tespit raporunda hesaplanan net aktif değeri ile kıyaslaması yukarıda yer almaktadır.

## 4. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Şirketin net aktif değeri 31.12.2024 tarihi itibarıyla %91 artarak **20.720.622.322 TL**, pay net aktif değeri ise **123,71 TL** olmuştur.

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporlarına göre 31.12.2024 tarihi itibarıyla gayrimenkul portföy değeri 22.123.046.560 TL'ye ulaşmıştır.

Finansal durum tablosunda ertelenmiş gelirler kaleminde izlenen, devremülk projesinden yapılan ön satışların tutarı 2023 yılının ilk yarısında **344 milyon TL** iken 2024 yılsonunda **1,7** milyar TL (yaklaşık %496) artış göstererek **2,05 milyar TL**'ye yükselmiştir.

Saygılarımızla.

Denetim Komitesi Başkanı  
Yunus NACAR

Denetim Komitesi Üyesi  
Ahmet AKÇA