



JCR-Eurasia Rating,

Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş., Gayrimenkul Geliştirme ve Enerji Şirketleri'nin derecelendirme notlarının periyodik gözden geçirme sürecinde;

Uzun ve Kısa Vadeli Ulusal Notlarını 'A- (Trk)' ve 'A-1 (Trk)', notlara ilişkin görünümüleri ise 'Stabil' olarak teyit etti.



NOTLAR

	Uzun	Kısa	
Ulusal	Yabancı Para	BB	B
	Türk Parası	BB	B
	Görünüm	Negatif	Negatif
Ulusal	İhraç Notu	n.a	n.a
	Ulusal Not	A- (Trk)	A-1 (Trk)
	Görünüm	Stabil	Stabil
Bağımsızlık	İhraç Notu	n.a	n.a
	Desteklenme Notu	2	-
	Ortaklardan	B	-

Sektör: İnşaat

Rapor Tarihi: 17/09/2020

Kıdemli Analist

Bora Pakyürek

+90 212 352 56 73

bora.pakyurek@jcrer.com.tr

Basın Açıklaması İstanbul – 17 Eylül 2020

JCR Eurasia Rating, derecelendirme notlarının periyodik gözden geçirme sürecinde, “**Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. Gayrimenkul Geliştirme ve Enerji Şirketleri**”ni ulusal yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirerek, Uzun Vadeli Ulusal Notu’nu ‘**A- (Trk)**’, Kısa Vadeli Ulusal Notu’nu ‘**A-1 (Trk)**’ olarak teyit etmiş ve söz konusu nota ilişkin görünümüleri ise ‘**Stabil**’ olarak belirlemiştir. Diğer taraftan, Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para ve Yerel Para Notları ve görünümüleri ‘**BB/Negatif**’ olarak belirlemiştir.

Elmas Ailesi tarafından kontrol edilen ve gayrimenkul geliştirme, taahhüt ve enerji alanında faaliyet gösteren **Sur Yapı Grubu**, 28 yılı aşan faaliyet geçmişiyle “**Sur Yapı**” markası altında proje aşamasından başlayarak geliştirme, mimari, yapım üretim dahil, anahtar teslimi iş yaparak inşaat sektöründe öncü kuruluşlarından biri haline dönüşmüştür. Firma, **Exen İstanbul, Lavender, İlkbahar, Gölbağçe, Mirage, Vitrin, İdilila, Tilia, Metrogarden** ve **Corridor** gibi birçok dikkate değer projeyi başarıyla tamamlamış, son dönemde ise markalı konut projelerinin yanında, ofis ve alışveriş merkezi alanında projeler geliştirerek marka imajını güçlendirmektedir. 2020 yılı itibarıyla de **Antalya Kentsel Dönüşüm** projesinin biten etaplarının hak sahiplerine teslimine başlamıştır. Geçtiğimiz dönemlerde, 2013 ve 2014 yıllarında sırasıyla açılmış olan **Kağıthane Axis AVM** ve **Metrogarden AVM**, 2016 yılının Mayıs ayında açılan **Axis İstanbul AVM**, 2017 yılının Haziran ayı itibarıyla faaliyete geçen **Bursa Marka AVM** birlikte değerlendirildiğinde, Grubun AVM segmentinde önemli sayılabilecek bir ölçüğe ulaştığı görülmektedir. **Sur Yapı**, enerji sektörüne de 2014 yılında 6 MW kapasiteli **Aksu HES**i devreye alarak girmiştir. 2017 yılında **Elmalı RES** ve 2018 yılında **Kurtini RES** projelerinin tamamlanması ile kurulu kapasite 29 MW’a ulaşmıştır. Ek olarak, mevcut yenilenebilir enerji üretim tesislerinin güneş enerjisi üretim sistemleri eklenmek suretiyle birleşik yenilenebilir elektrik üretim tesislerine dönüştürülmesi planlanmakta, yapılacak yatırım ile yenilenebilir enerjide üretimin, verimliliğin ve karlılığın artırılması hedeflenmektedir. Öte yandan, 2017 yılında Antalya Kepez-Santral bölgesinde yapımına başlanan **Antalya Kentsel Dönüşüm** projesi, Avrupa’nın en büyük kentsel dönüşüm projesidir. Hak sahipleri etaplarıyla birlikte yaklaşık 19.000 adet bağımsız birimden oluşan projede, Sur Yapı payı olan 13.500 adet bağımsız birim satışıyla 10 milyar TL ciroya ulaşması beklenmektedir.

Gelişimi iç ve dış makroekonomik gelişmelere son derece duyarlı olan inşaat sektörü, yatırımcıların risk iştahını ve yatırım tercihlerini etkileyen faiz oranı ve kur hareketliliğine açık olması neticesinde talep dalgalanmasına maruz kalabilmektedir. 2020 yılına canlı giren sektör, Covid-19 salgını ve karantina süreciyle birlikte tekrar ivme kaybetmiştir. Öte yandan, Haziran ayında karantina tedbirlerinin gevşetilmesi ile birlikte sektörü canlandırmak üzere hayata geçirilen yeni finansman paketi çerçevesinde sektör Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarını rekor ciro ve satış adetleriyle kapatmıştır. Bu kapsamda, **Sur Yapı 2020**’nin Haziran-Ağustos döneminde gayrimenkul satışlarından elde ettiği geliri bir önceki yılın aynı döneminde göre yaklaşık 2,5 kat artırmayı başarmıştır. 2020 yılının ilk 8 aylık dönemi dikkate alındığında ise şirketin gayrimenkul satış cirosunun geçen yılın aynı dönemine göre önemli ölçüde arttığı görülmektedir. Ayrıca, elde edilen satış geliri kompozisyonu incelendiğinde, son yıllarda şirketin yabancılarla yapılan satışlardan elde ettiği döviz cinsinden gelirlerin ve toplam satışlardan aldığı payının arttığı gözlemlenmiştir. Bu gelişmelerle birlikte, Şirket’in büyük ölçekli Antalya kentsel dönüşüm projesinin yanında ağırlıklı olarak talep artışının devam ettiği lokasyonlarda konumlanan projelerinin ve etkili pazarlama politikalarının katkısıyla esas faaliyetlerinden önemli miktarda kaynak yaratmaya devam etmiştir. Firma faaliyetlerinin kısmen müşteri avansları ile finanse edilmesi ise likidite pozisyonuna pozitif katkı sağlamakta ve ilave yabancı kaynak ihtiyacını azaltmaktadır. Öte yandan, Firmanın proje finansmanı anlaşmalarına bağlı olarak yabancı para cinsinden yükümlülüklerinin varlığı, şirket bilançosunu kurdaki dalgalanmalara karşı hassasiyetini artırmakta, küresel piyasalarda artan volatiliteye paralel olarak karlılık, likidite ve borçluluk göstergeleri üzerinde baskı oluşturmaktadır. Ancak, firmanın tamamlanan iş ve alışveriş merkezlerinden elde edilen uzun vadeli kira sözleşmeleriyle desteklenen kira gelirleri, yabancılarla yapılan satışlardan elde edilen döviz bazlı satış gelirleri, yenilenebilir enerji satışından kaynaklı yabancı para endekslisi satış gelirleri ve planlanan birleşik enerji santralleri dönüşümüyle yenilenebilir enerjiden elde edilen gelirleri artırma potansiyelinin etkisiyle kur riskinin belli ölçüde dengeleneceği görülmektedir. Ayrıca, finansal borçlarının önemli bir bölümünün uzun vadeli olması likidite yönetimine kolaylık sağlamaktadır.

Varlık büyüklüğü açısından gayrimenkul sektörünün üzerinde büyüme gösteren **Sur Yapı**, yeni projeleri ve güçlü satış etkinliği ile büyümesini sürdürerek pazar payını ve marka değerini artırmak istemektedir. Şirket’in Antalya kentsel dönüşüm projesi başta olmak üzere devam eden nakit akımı yaratma kapasitesi, finansal kurumlarla olan uzun vadeli kredi antlaşmaları, güçlü marka imajı, düzenli kira geliri üretmeye başlayan alışveriş merkezleri, yabancı paraya endekslisi satış gelirleri üretmeye başlayan enerji santralleri, geniş skaladaki fiyat seçenekleriyle farklı gelir gruplarına hitap eden projelerle zenginleştirilen ve çeşitlendirilen aktif portföyü Şirket’in Uzun Vadeli Ulusal Notu’nun **A- (Trk)** olarak teyit edilmesinin dayanak noktalarını oluşturmuştur. Gelecek dönemlere ilişkin olarak, küresel ekonomi ve para politikasındaki gelişmelerin faiz oranları, döviz kurları ve konut talebi üzerinde meydana getirebileceği değişiklikler ile firmanın satışlardan ürettiği nakit akımlarının sürekliliği ve karlılık göstergelerinin seyri önümüzdeki dönemde izlenecek temel unsurları oluşturmaktadır.

Şirket’in sektöründeki konumu ve uzun vadeli gelişim potansiyeli gibi faktörler dikkate alındığında, ortaklık yapısında kontrolü elinde tutan **Elmas Ailesi**’nin ihtiyaç halinde **Sur Yapı Grubu**’na etkili finansal ve operasyonel destek sunma istek ve deneyimine sahip oldukları kanaatine ulaşılmıştır. Bu kapsamda şirketin Desteklenme Notu **JCR Eurasia Rating** notasyonu içerisinde (2) olarak belirlenmiş olup, yeterli seviyeyi işaret etmektedir.

Öte yandan **JCR-ER** olarak, ortaklarından herhangi bir destek sağlanıp sağlanamayacağına bakılmaksızın, Şirket’in aktif büyüklüğü, öz kaynak seviyesi, büyüme oranları, karlılık oranları, aktif kalitesi, pazar çeşitliliği, güçlü marka algısı ile sektördeki konumu, örgütsel gelişimi ve devam eden proje büyüklükleri dikkate alındığında, piyasadaki etkinliğini koruması ve makroekonomik göstergelerin güven aralığında devam etmesi durumunda üstlendiği yükümlülükleri yönetebilecek altyapıya ulaştığı düşünülmektedir. Bu kapsamda, **JCR Eurasia Rating** notasyonu içerisinde, Şirket’in Ortaklardan Bağımsızlık Notu da (B) olarak teyit edilmiştir.

Derecelendirme neticeleriyle ilgili daha fazla bilgi Kuruluşumuzun <http://www.jcrer.com.tr> adresinden sağlanabilir veya Kuruluşumuz analistlerinden **Sn.Bora Pakyürek** ile iletişim kurulabilir.

JCR EURASIA RATING
Genel Müdür