

BASIN AÇIKLAMASI

İstanbul – 23 Ağustos 2017

JCR-Eurasia Rating

Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş., Gayrimenkul Geliştirme ve Enerji Şirketleri'ni yatırım yapılabilir kategoride derecelendirerek 'BBB (Trk)' olan Uzun Vadeli Ulusal Notu'nu 'BBB+ (Trk)'ye yukarı yönlü revize etti, Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı/Yerel Para Notlarını ise 'BBB-/Stabil' olarak teyit etti.

JCR Eurasia Rating, derecelendirme notlarının periyodik gözden geçirme sürecinde, "Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. Gayrimenkul Geliştirme ve Enerji Şirketleri"ni ulusal ve uluslararası düzeyde yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirerek, 'BBB (Trk)' olan Uzun Vadeli Ulusal Notu'nu 'BBB+ (Trk)'ye yukarı yönlü revize etmiş ve söz konusu notlara ilişkin görünümünü ise 'Stabil' olarak belirlemiştir. Diğer taraftan, Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı ve Yerel Para Notları 'BBB-', görünümü ise 'Stabil' olarak belirlenmiş olup diğer notlarla birlikte detayları aşağıda gösterilmiştir.

Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Notu	:	BBB- (Stabil görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Notu	:	BBB- (Stabil görünüm)
Uzun Vadeli Ulusal Notu	:	BBB+ (Trk)/(Stabil görünüm)
Kısa Vadeli Uluslararası Yabancı Para Notu	:	A-3 (Stabil görünüm)
Kısa Vadeli Uluslararası Yerel Para Notu	:	A-3 (Stabil görünüm)
Kısa Vadeli Ulusal Notu	:	A-2 (Trk)/(Stabil görünüm)
Desteklenme Notu	:	2
Ortaklardan Bağımsızlık Notu	:	B

1992 yılında faaliyetlerine başlayan ve **Elmas Ailesi** tarafından kontrol edilen ve gayrimenkul geliştirme, taahhüt ve enerji alanında faaliyet gösteren **Sur Yapı Grubu**, 25 yılı aşan faaliyet geçmişiyle "**Sur Yapı**" markası altında proje aşamasından başlayarak geliştirme, mimari, yapım üretim dahil, anahtar teslimi yüksek kalitede iş yaparak inşaat sektöründe öncü kuruluşlarından biri haline dönüşmüştür. Firma, **Exen İstanbul, Vitrin, Idilia, 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. 2016 yılının Mayıs ayında **Axis İstanbul AVM**'nin açılışını gerçekleştiren **Sur Yapı**, 2017 yılının Haziran ayı itibarıyla de **Bursa Marka AVM**'yi faaliyete geçirmiştir. 2013 ve 2014 yıllarında sırasıyla faaliyete geçen **Kağıthane Axis AVM** ve **Metrogarden AVM** ile birlikte değerlendirildiğinde, Grubun AVM segmentinde önemli sayılabilecek bir ölçeğe ulaştığı düşünülmektedir. **Sur Yapı**, enerji sektörüne de 2014 yılında 6 MW kapasiteli **Aksu HES**'i devreye alarak girmiştir. 2017 yılında tamamlanacak **Elmalı RES** ve **Kurtini RES** projesi ile kurulu kapasite 29 MW'a ulaşacaktır.

Varlık büyüklüğü açısından gayrimenkul sektörünün üzerinde büyüme gösteren **Sur Yapı**, yeni projeleri ve güçlü satış etkinliği ile büyümesini sürdürerek pazar payını ve marka değerini daha da artırmak istemektedir. 2016 yılında da Kadıköy, Üsküdar, Güneşli, Sancaktepe, Sultanbeyli gibi lokasyonlarda devam eden prestijli konut projelerinin ve etkili pazarlama politikalarının katkısıyla satış hacmini yükseltmiş ve esas faaliyetlerinden önemli miktarda kaynak ve likidite yaratmıştır. **Sur Yapı**, son dört yıllık süreçte, geliştirilmekte olan konut projeleri, iş ve alışveriş merkezleri desteğinde esas faaliyetlerinden sağlanan gelir akımlarındaki artış yanında portföyündeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artış kazançlarının finansal tablolara yansıtılması suretiyle önemli oranda karlılık kaynağı ve büyüme imkânı sağlamıştır. 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 arttırmaktadır. Ancak, firmanın tamamlanan iş ve alışveriş merkezlerinden elde edilecek uzun vadeli kira sözleşmeleriyle desteklenen yabancı para kira gelirlerinin etkisiyle birlikte kur riskinin önemli ölçüde dengeleneceği görülmektedir. Ayrıca, finansal borçlarının önemli bir bölümünün uzun vadeli olması likidite yönetimine kolaylık sağlamaktadır.

Gelişimi iç ve dış makroekonomik gelişmelere son derece duyarlı olan inşaat sektörü görünümünün yatırımcıların risk iştahını ve yatırım tercihlerini etkileyen faiz oranı ve kur hareketliliğine açık olması neticesinde bir miktar baskılanma riski mümkün görünmektedir. Buna karşın, Şirket'in nakit akımı yaratma kapasitesi, ağırlıklı olarak talep artışının devam ettiği lokasyonlarda konumlanan projeleri, güçlü marka imajı, yabancı para cinsinden kira geliri üretmeye başlayan alışveriş merkezleri ve geniş skaladaki fiyat seçenekleriyle farklı gelir gruplarına hitap eden projelerle zenginleştirilen ve çeşitlendirilen aktif portföyü Şirket'in Uzun Vadeli Ulusal Notu'nun **BBB+ (Trk)** olarak bir kademe yukarı yönlü revize edilmesinin dayanak noktalarını oluşturmuştur. Mevcut ortamda; ekonomik ve siyasi koşullarda ani ve sert bir bozulma olmaması durumunda, firmanın mevcut sermayeleşme düzeyi, satış olanaklarının sürmesi ve dış kaynaklara ulaşma kapasitesi firma faaliyetlerinin devamlılığını sağlayacaktır. Öte yandan, 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 sektördeki prestijli 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 seviyeye 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 ayrıcalıklı konumu, örgütsel gelişimi ve devam eden proje büyüklükleri dikkate alındığında, piyasadaki etkinliğini koruması ve makroekonomik seviyenin mevcut haliyle 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 analisti **Sn.Bora Pakyürek** ile iletişim kurulabilir.

JCR EURASIA RATING
Yönetim Kurulu