

**SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA
EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

**SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETÇİ RAPORU**

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Maslak, Eski Büyükdere Cad
No.14 Kat:10
34396 Sarıyer /İstanbul,Turkey

T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 291 77 97
www.grantthornton.com.tr

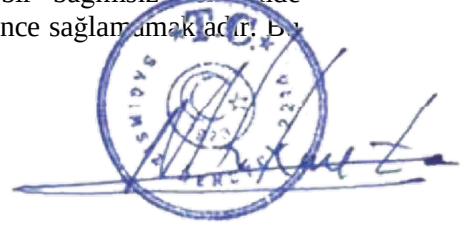
Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ortaklar ve Yönetim Kurulu Başkanlığı'na
İstanbul

Giriş

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet finansal tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynak değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410'a "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi" uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamakadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.



Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Nazım Hikmet'tir.

EREN Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of GRANT THORNTON International



Nazım Hikmet
Sorumlu Ortak Baş Denetçi

İstanbul, 11 Ağustos 2025

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR

NOT 1	ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....
NOT 3	İŞLETME BİRLEŞMELERİ
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....
NOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR.....
NOT 6	FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER
NOT 7	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....
NOT 8	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR
NOT 9	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR
NOT 10	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....
NOT 11	MADDİ DURAN VARLIKLAR
NOT 12	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR
NOT 13	KULLANIM HAKKI VARLIKLAR
NOT 14	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR
NOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR
NOT 16	STOKLAR
NOT 17	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER
NOT 18	NİTELİKLERE GÖRE GİDERLER.....
NOT 19	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....
NOT 20	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ
NOT 21	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ
NOT 22	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER
NOT 23	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ
NOT 24	DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ
NOT 25	GELİR VERGİLERİ
NOT 26	PAY BAŞINA (KAYIP)/ KAZANÇ.....
NOT 27	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
NOT 28	FİNANSAL ARAÇLAR
NOT 29	PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)
NOT 30	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....
EK DİPNOT:	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	Dipnot Referansı	30.06.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	24.544.507	63.650.993
Finansal Yatırımlar	5	167.762.440	273.833.717
Ticari Alacaklar		--	299.573.212
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	--	299.573.212
Peşin Ödenmiş Giderler	10	2.064.029.543	1.865.277.216
- <i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	7 - 10	1.934.803.509	1.761.674.901
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		129.226.034	103.602.315
Diğer Dönen Varlıklar	19	236.150.849	260.699.637
Toplam Dönen Varlıklar		2.492.487.339	2.763.034.775
Duran Varlıklar			
Stoklar	16	643.135.551	848.287.246
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	8.675.505.344	7.933.879.901
Maddi Duran Varlıklar	11	74.890.029	75.866.078
Toplam Duran Varlıklar		9.393.530.924	8.858.033.225
TOPLAM VARLIKLAR		11.886.018.263	11.621.068.000

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	Dipnot Referansı	30.06.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	41.036.411	46.776.170
Ticari Borçlar	8	76.287.306	96.379.109
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7 - 8	11.666.751	39.527.423
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		64.620.555	56.851.686
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	2.198.089	1.491.329
Diğer Borçlar		704.094	6.588.524
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	704.094	6.588.524
Kısa Vadeli Karşılıklar		543.971	257.743
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	543.971	257.743
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		120.769.871	151.492.875
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Ertelenmiş Gelirler	10	2.368.217.378	2.393.169.701
Uzun Vadeli Karşılıklar		612.374	627.804
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	612.374	627.804
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	715.746.842	1.874.698.852
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.084.576.594	4.268.496.357
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	20	167.500.000	167.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	275.808.756	275.808.756
Paylara İlişkin Primler	20	1.716.594.803	1.716.594.803
Geri Alınmış Paylar		(5.134.635)	(4.049.315)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	20	401.991	193.750
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	20	401.991	193.750
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20	3.572.057	--
Geçmiş Yıllar Karları	20	5.041.458.717	4.661.455.196
Dönem Net Karı		1.480.470.109	383.575.578
Toplam Özkaynaklar		8.680.671.798	7.201.078.768
TOPLAM KAYNAKLAR		11.886.018.263	11.621.068.000

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.04.- 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.04.- 30.06.2024
KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot Referansı				
Hasılat		--	--	--	--
Satışların Maliyeti (-)		--	--	--	--
BRÜT KAR		--	--	--	--
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	18 - 21	(46.573.164)	(61.610.906)	(24.485.265)	(15.459.048)
Genel Yönetim Giderleri (-)	18 - 21	(11.182.407)	(7.509.391)	(6.763.393)	(3.271.755)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	500.430.422	287.157.999	265.244.942	254.428.989
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(70.350.190)	(4.256.449)	(68.102.415)	(544.190)
ESAS FAALİYET KARI		372.324.661	213.781.253	165.893.869	235.153.996
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		--	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		--	--	--	--
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		372.324.661	213.781.253	165.893.869	235.153.996
Finansman Gelirleri	23	426.393	132.815.743	260.620	79.072.991
Finansman Giderleri (-)	23	(21.501.304)	(415.614)	(9.857.101)	(62.320)
Parasal Kayıp (-)	29	(29.754.789)	(219.266.321)	24.753.064	(389.689.770)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		321.494.961	126.915.061	181.050.452	(75.525.103)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		1.158.975.148	--	(76.481.074)	--
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	25	--	--	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	25	1.158.975.148	--	(76.481.074)	--
DÖNEM KARI / (ZARARI)		1.480.470.109	126.915.061	104.569.378	(75.525.103)
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)		8,84	0,88	0,62	(1,08)
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	26	8,84	0,88	0,62	(1,08)
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm					
Kazançları/Kayıpları	24	231.379	220.956	57.864	33.704
Kapsamlı gelire ilişkin vergiler					
- Ertelenmiş Vergi Gideri (-)/Geliri	24	(23.138)	--	(23.138)	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR		208.241	220.956	34.726	33.704
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		1.480.678.350	127.136.017	104.604.104	(75.491.399)

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler						Toplam Özkaynaklar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Geri Alınmış Paylar	Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Dönem Net Karı		
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	275.808.756	1.716.594.803	--	129.097	--	4.464.603.461	1.531.378.071	8.156.014.187	
Transferler	--	--	--	--	--	--	1.531.378.071	(1.531.378.071)	--	
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	220.956	--	--	126.915.061	127.136.017	
30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	275.808.756	1.716.594.803	--	350.053	--	5.995.981.532	126.915.061	8.283.150.205	
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	275.808.756	1.716.594.803	(4.049.315)	193.750	--	4.661.455.196	383.575.578	7.201.078.768	
Kısıtlanmış yedekler	--	--	--	--	--	3.572.057	(3.572.057)	--	--	
Transferler	--	--	--	--	--	--	383.575.578	(383.575.578)	--	
Geri alınmış paylar	--	--	--	(1.085.320)	--	--	--	--	(1.085.320)	
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	208.241	--	--	1.480.470.109	1.480.678.350	
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	275.808.756	1.716.594.803	(5.134.635)	401.991	3.572.057	5.041.458.717	1.480.470.109	8.680.671.798	

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansı	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLAR			
Net Dönem Karı		1.480.470.109	126.915.061
Dönem Net Kârı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(1.994.383.064)	(1.817.973.884)
- Amortisman ve itfa giderleri	11	976.049	682.847
- Stoklarla ilgili düzeltmeler	16	145.553.229	120.094.164
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	17	(741.625.443)	(321.830.665)
- Kıdem tazminatı karşılığı	15	305.670	280.055
- Kullanılmamış izin karşılığı	15	323.062	91.895
- Parasal kazanç kayıp ile ilgili düzeltmeler		(240.940.483)	(1.617.292.180)
- Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	25	(1.158.975.148)	--
İşletme Sermayesindeki Değişim Öncesi Faaliyet Zararı (-)		(513.912.955)	(1.691.058.823)
<u>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</u>			
- Stoklardaki artış	16	59.598.466	224.943.573
- Ticari alacaklardaki azalış (-)	8	299.573.212	7.268.990
- Faaliyetle ilgili diğer alacaklardaki artış	19	(1.074.931)	106.402.523
- Ticari borçlardaki artış / (azalış)	8	(20.091.803)	8.869.411
- Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış)	9	(5.177.670)	14.999.286
- Ertelenmiş gelirlerdeki artış	10	(24.952.323)	288.072.762
A. İşletme Faaliyetlerinden Sağlanan Nakit Çıkışları (-)		(206.038.004)	(1.040.502.278)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
- İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları (-)		(1.085.320)	--
- İlişkili taraflardan alacaklar/(borçlar)	7	(173.128.608)	896.017.712
- Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları (-)	6	(5.739.759)	--
B. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri /(Çıkışları)		(179.953.687)	896.017.712
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin nakit girişleri	17	249.910.324	19.192.811
- Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	5	106.071.277	(475.420.913)
C. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları)		355.981.601	(456.228.101)
Nakit ve nakit benzerlerindeki enflasyon etkisi		(9.096.396)	(160.689.555)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış) (A+B+C)		(30.010.090)	(600.712.667)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	63.650.993	772.313.161
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri		24.544.507	10.910.939

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket" veya "Sur Tatil Evleri"), Sur Yapı Endüstri San. ve Tic. A.Ş.'nin ("Sur Yapı") sahibi olduğu Sur Yapım İnşaat A.Ş.'nin ("Sur Yapım") 14.02.2022 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar kapsamında Sur Yapım'ın kısmi bölünmesi yoluyla sahibi Sur Yapı olacak şekilde 24.03.2022 tarihinde kurulmuştur. Şirket Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Anonim Şirket olarak kurulmuştur.

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin esas sözleşme ve unvan değişikliği 08.03.2023 tarihinde tescil edilmiş, 13.03.2023 tarihli ve 10788 numaralı ticaret sicil gazetesinde Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak ilan edilmiştir.

Şirket'in payları 14.12.2023 tarihinde Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

Şirket'in sermayesinin 145.000.000 TL'den 167.500.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılan 22.500.000 TL nominal değerli pay ve mevcut ortakların sahip olduğu 22.500.000 TL nominal değerli pay olmak üzere toplam 45.000.000 TL nominal değerli pay halka arz edilmiş ve tamamı 49,18 TL'den satılmıştır. Buna göre halka arz büyüklüğü 2.213.100.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Satılan Paylar sonrası Şirket'in halka açıklık oranı % 26,87 olmuştur.

Şirket gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

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. Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'nde 1.401 adet mesken ve 7 adet ticari birim bulunmaktadır.

Bahsi geçen meskenler yıllık 48 hafta esasına göre devremülk olarak satılmakta olup, projede 67.248 adet devremülk bulunmaktadır. Sur Tatil Evleri Projesi'nin ön satışlarına Haziran 2021 itibari ile başlanmış, 30.06.2025 tarihi itibarıyla 9.041 adet devre mülkün ön satışı gerçekleşmiştir. Sur Tatil Evleri Projesi'nde devre mülk sahiplerine pek çok imkan sunulacak şekilde 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.

Şirket'in kayıtlı adresi Burhaniye Mahallesi, Abdullahaga Caddesi, No:21/1, Üsküdar, İstanbul'dur.

Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 8 kişidir (31.12.2024: 8).

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 11 Ağustos 2025 tarihinde onaylanmıştır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)***Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemler:*

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemlerde, TFRS 3, "İşletme Birleşmeleri"nde yer alan hükümler, TFRS 3'ün yada bir başka TFRS'nin, söz konusu işlemleri kapsamamasından dolayı uygulanmamaktadır. Bu kapsamda gerçekleştirilen hisse alım işlemlerinde, kullanılabilen önceki değerler yöntemine göre, söz konusu işletmenin ve şirket'in ortak kontrol altında oldukları Şirket veya nihai ana ortaklık tarafından kullanılan finansal tabloları bu yöntemin uygulanmasında kullanılabilir.

Şirket, Sur Yapım bünyesinden kısmi bölünerek 24.03.2022 tarihinde kurulmuştur. Bölünen şirket Sur Yapım'ın ana ortaklığı olan Sur Yapı Endüstri San. ve Tic. A.Ş. devralan şirketin (Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) paylarını ve haklarını da iktisap etmiş ve devralan şirketin de ana ortaklığı olmuştur. Bahsi geçen bölünme sırasında uygulanan muhasebe politikası, ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki hisse alım-satım ve benzeri işlemlere uygulanabilen "önceki değerler yöntemi" olarak tespit edilmiştir. Söz konusu muhasebe politikasına göre, bölünen şirket Sur Yapım'ın Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre daha önceden hazırlanan finansal tabloları için oluşturulan finansal pozisyon ve faaliyet sonuçlarının kullanılması esastır. Buna istinaden, önceki değerler yöntemi, Şirket'in kuruluş tarihinden itibaren ileriye dönük olarak uygulanmış olup, söz konusu işlemin etkileri özkaynaklarda "Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri" altında muhasebeleştirilmiş olup, söz konusu etkiler TMS 29 kapsamında geçmiş yıl karlarında muhasebeleştirilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar**

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") esas alınmıştır.

TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)****Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama**

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar ve yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, endekslenmiş maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl sonu	Endeks	Endeks, %	Düzeltilme katsayısı
30.06.2025	3.132,17	%220	1,00000
31.12.2024	2.684,55	%291	1,16674
30.06.2024	2.139,29	%324	1,35049

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur.

Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 30 Haziran 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Haziran 2025 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 30 Haziran 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)**

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)****Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (devamı)**

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

2.2. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, finansal tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

2.3. İşletmenin sürekliliği

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti****İlişkili kuruluşlar**

İlişikteki mali tablolar açısından, Şirket'in önemli yönetim personeli ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve bağlı ortaklıklar, ilişkili kuruluşlar olarak düşünülmüş ve dikkate alınmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, banka mevduatlarını ve tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip olan, vadesi 3 ay veya daha kısa süreli olan yatırımları içermektedir. Ters repo anlaşmaları dahilinde yapılan ödemeler de nakit ve nakit benzerlerine dahil edilir. Bu varlıkların kayıtlı defter değeri rayiç değerlerine yakındır.

Stoklar

Stoklar, endekslenmiş maliyet esasına göre değerlendirilmektedir.

"Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve inşaat projeleri", direk ve dolaylı maliyetleri, hammaddeleri, pazarlama, reklam ve satış sonrasında oluşan giderleri ve belirli genel yönetim gideri ile proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Finansal Yatırımlar

Finansal yatırımlar endekslenmiş maliyet bedeli üzerinden kaydedilir. İştiraklerin değeri kalıcı değer düşüklüklerini yansıtmak için gerektiğinde azaltılır.

Kira sertifikası fonu (Sukuk): TFRS 9 kapsamında gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülecektir. Bu doğrultuda kira sertifikası fonu, Finansal Durum Tablosunda "Finansal Yatırımlar" sınıfında sunulacak ve raporlama dönemi sonlarında kira sertifikası fonu'nun gerçeğe uygun değerindeki değişimler Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda "Finansman Gelirleri" kalemine yansıtılacaktır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilirler.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)**

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 08.08.2025 tarih ve 2025-OZ-136 sayılı değerleme raporundaki değerlemelere göre belirlenmiştir. Söz konusu değerler, değerlendirilmiş tutarlar üzerinden sunulmuştur. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller her yıl değerlemeye tabi tutulmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul veya stok sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan veya stok olarak sınıflanan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a veya "Stoklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Maddi duran varlıklar ve amortismanlar

Maddi duran varlıklar endekslenmiş elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek gösterilmektedir. Arsalar amortismanına tabi değildir.

Maddi duran varlıkların endekslenmiş maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre kıst amortismanına tabi tutulur. Arsa ve araziler amortismanına tabi tutulmazlar. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp, satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıkların, tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Yıl</u>
Binalar	50
Demirbaşlar	4

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Ticari borçlar**

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, şerefiye dışındaki tüm maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her bilanço tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Söz konusu uyarıların olması veya taşınan değerlerin gerçekleşebilir değeri aşması durumunda varlıklar gerçekleşebilir değerlerine indirgenmektedir. Varlıkların taşıdıkları değer, gerçekleşebilir değeri aştığında değer düşüklüğü karşılık gideri gelir tablosuna yansıtılır. Paraya çevrilebilecek tutar, varlığın net satış fiyatı ve kullanımdaki net defter değerinden yüksek olanıdır. Paraya çevrilebilecek tutar, belirlenebiliyorsa her bir kıymet için, belirlenemiyorsa kıymetin dahil olduğu nakit akımı sağlayan Şirket için tahmin edilir. Ancak, değer düşüklüğü karşılığının ters çevrilmesi sonucu varlığın taşınan değerinde meydana gelen artış, bu varlığa geçmiş yıllarda hiç değer düşüklüğü ayrılmamış olması halinde belirlenecek değerini aşmaması koşuluyla kayda alınmaktadır.

Maddi varlıkların gerçekleşebilir değeri net satış fiyatı veya kullanımdaki değerinden büyük olanıdır. Kullanım değeri bulunurken, gelecekteki nakit akışları, cari piyasa koşullarındaki paranın zaman değeri ve bu varlığa özel riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak iskonto edilmektedir. Bağımsız olarak büyük bir nakit girişi sağlamayan bir varlığın gerçekleşebilir değeri varlığın ait olduğu nakit girişi sağlayan birim tarafından belirlenmektedir. Maddi varlıkların yeniden değerlemesinden kaynaklanan taşınan bedelindeki değer düşüklüğü ilk olarak özsermayedeki yeniden değerlendirme fonundan netlenerek borç olarak kaydedilir, daha sonra toplam değer düşüklüğünden kalan bir tutar varsa gelir tablosuna gider olarak kaydedilir.

Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**Kurumlar vergisi**

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (devamı)**Kurumlar vergisi (devamı)

Türkiye’de 31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur. Ancak 2 Ağustos 2024 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere aşağıda detayları belirtilen değişiklikler yürürlüğe girmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (“GYO”) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının (“GYF”) kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF’lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 32/C’ye, 32’nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10’undan az olamaz, hükmü eklenmiştir (02/8/2024-7524 sayılı kanunla yapılan değişiklik ile).

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin Şirket’in finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Şirket önceki dönemlerde Kurumlar Vergi Kanunu’na göre gelirleri kurumlar vergisinden istisna olduğu için ertelenen vergi hesaplamaması yapmamıştır. Ancak vergi mevzuatında yaşanan ve yukarıda detayları belirtilen değişiklikler sonrasında şirket cari yılda ertelenen vergi hesaplaması yapmıştır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (devamı)**Ertelenmiş vergi (devamı)

Bu hesaplamada kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanacaktır. Şirket'in genel kurulda kar dağıtım kararı alması sebebiyle 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla dikkate alınan vergi oranı %10 olmuştur.

Faaliyet giderleri

Faaliyet giderleri hizmetin yerine getirilmesi veya giderin doğduğu tarihte gelir tablosuna aktarılır. Garanti giderleri ilgili olduğu satıştan doğan gelir ile aynı dönem içerisinde karşılık gideri olarak mali tablolara yansıtılır.

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. İndirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

Satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılığında muhasebeleştirilir:

- Şirket'in mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Şirket'in mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilebilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemle ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması,
- İşlemden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilebilir bir şekilde ölçülmesi.

Hasılat

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk edilir.

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre muhasebeleştirilir.

Satışlar içerisinde önemli bir finansman unsurunun bulunması durumunda makul bedel gelecekte oluşacak nakit akımlarının finansman unsuru içerisinde yer alan gizli faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark tahakkuk esasına göre finansal tablolara yansıtılır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasma göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Netleştirme**

Finansal aktif ve pasifler netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması durumunda ve eğer gelecekte netleştirilerek kazanılacak veya ödenecekse bilançoda net tutar üzerinden raporlanır.

Yabancı para cinsinden işlemler

Yabancı para işlemleri, işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kayıtlara geçirilmiş olan aktif ve pasif hesaplar dönem sonlarındaki kurlar esas alınarak evalüasyona tabi tutulmaktadır. Evalüasyon işleminden doğan kur farkları gelir tablosu içinde finansman gelir ve giderleri içerisinde gösterilmektedir.

Dönem sonu ABD\$ ve EURO kurları aşağıdadır:

	30.06.2025
ABD \$	39,7408
EURO	46,6074

Karşılıklar

Karşılıklar ancak ve ancak Şirket'in geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü (hukuki veya yapısal yükümlülük) varsa, bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkarılma olasılığı mevcutsa ve yükümlülüğün tutarı güvenilir bir şekilde belirlenebiliyorsa kayıtlara alınır. Karşılıklar her bilanço tarihinde gözden geçirilmekte ve yönetimin en iyi tahminlerini yansıtabilecek şekilde gerekli düzenlemeler yapılmaktadır.

Taahhüt ve yükümlülükler

Taahhüt ve muhtemel yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanınmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Muhasebe tahminleri**

İlişikteki mali tabloların TFRS ile uyumlu bir şekilde hazırlanması Yönetim tarafından hazırlanmış mali tablolarda yer alan bazı aktif ve pasiflerin taşıdıkları değerler, muhtemel mükellefiyetlerle ilgili verilen açıklamalar ile raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarına ilişkin olarak bazı tahminler yapılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler dönemsel olarak gözden geçirilmekte ve gerekli görüldüklerinde düzeltilmektedirler. Gerçekleşen tutarlar tahminlerden farklılıklar içerebilir.

Şirket'in ekli mali tablolarının hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımları aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 08.08.2025 tarih ve 2025-OZ-136 sayılı değerlendirme raporu dikkate alınarak belirlenmiştir. Anılan raporda indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılarak Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmekte olan Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'nin 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri takdir edilmiştir.

Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'nde 1.401 adet mesken ve 7 adet ticari birim bulunmaktadır.

Bahsi geçen meskenler yıllık 48 hafta esasına göre devremülk olarak satılmakta olup, projede 67.248 adet devremülk bulunmaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 08.08.2025 tarih ve 2025-OZ-136 sayılı değerlendirme raporundaki değerlemelere göre belirlenmiştir. Devremülklerin %67'sinin satılacağı, kalan %33'ünün ve ticari birimlerin ise şirket tarafından kiraya verileceği varsayılmıştır. Bu çerçevede Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'ndeki devre mülklerin %33'ü ile ticari birimlerin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan gerçeğe uygun değer, çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranı, doluluk oranı, kira fiyatları ve artış oranları, nihai büyüme oranları vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Söz konusu değerler, endekslenmiş tutarlar üzerinden sunulmuştur.

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 08.08.2025 tarih ve 2025-OZ-136 sayılı değerlendirme raporunda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

- İskonto oranı	: %36
- Devremülklerin ortalama satış fiyatı (1. yıl)	: 578.660 TL/m2
- Devremülk yıllık kira getirisi	: %8,5
- Ticari birimler aylık kira getirisi	: 816 TL/m2

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Muhasebe tahminleri (devamı)****Portföy sınırlamalarına uyum**

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla rapor sonunda “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlığı altında verilen bilgiler; SPK Seri II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolarından türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28.660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri III, No: 48.1.e sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Ertelenmiş vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Şirket’in gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur. Şirket, yapılan çalışmalar neticesinde, ertelenmiş verginin geri kazanılabileceğine ilişkin kanat oluşması sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıklarını kayıtlara almıştır.

Nakit akım tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalarda bulunan mevduatları içermektedir.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Standart ve Yorumlar**

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;

Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;

Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Standart ve Yorumlar (devamı)****UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik**

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;

UFRS 9 Finansal Araçlar;

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve

UMS 7 Nakit Akış Tablosu.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 9 ve UFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, UFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve UFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağılı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir.

UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Standart ve Yorumlar (devamı)****UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama (devamı)**

Kar veya zarar tablosunun yapısı

İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve

Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar Açıklamalar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

Kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30.06.2025	31.12.2024
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	10.522.786	8.814.246
-Vadeli mevduat (*)	14.021.721	54.836.747
	24.544.507	63.650.993

(*) 30.06.2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın vadesi günlük olup kar payı oranı %43'tür (31.12.2024: %43,50).

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****5. FİNANSAL YATIRIMLAR**

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan kısa vadeli finansal varlıklar	30.06.2025	31.12.2024
Finansal yatırımlar (*)	167.754.260	273.833.717
Hisse senedi alımı (**)	8.180	--
Toplam	167.762.440	273.833.717

(*) Şirket'in likidite amaçlı kısa vadeli yapmış olduğu finansal yatırımlardır. Tera Yatırım T3B A Tipi fonunun 21.10-25.10.2024 tarihleri aralığında gerçekleşen alım işlemleri sonucu nominal adedi 308.389.450 dönem sonu bakiyesi ise 167.754.260 TL'dir.

(**) Şirket'in 08.04.2025 tarihinde 1.000 adet Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. hisse senedi alımından oluşmaktadır.

6. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

	30.06.2025	31.12.2024
<u>Kısa vadeli</u>		
Banka kredileri	39.000.000	45.502.833
- TL		
Kredi faiz tahakkuku	2.036.411	1.273.337
Toplam Kısa Vadeli Krediler	41.036.411	46.776.170
Genel Toplam	41.036.411	46.776.170

30.06.2025 tarihi itibarıyla banka kredilerinin faiz oranı %69'dur.

30.06.2025 tarihi itibarıyla kredilerin geri ödeme tablosu aşağıdaki gibidir:

	30.06.2025	31.12.2024
1 yıla kadar	39.000.000	45.502.833
	39.000.000	45.502.833

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****7. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 8)	30.06.2025	31.12.2024
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	11.666.751	39.527.423
	11.666.751	39.527.423

(*) Şirket ile Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 31.12.2022 tarihinde imzalanmış Proje Pazarlama ve Satış Faaliyetleri Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi hükümleri gereğince, Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tahakkuk etmiş pazarlama ve satış danışmanlık hizmeti bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in yapmış olduğu satışlardan %3 oranında pazarlama ve satış hizmeti hesaplanmaktadır.

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Dipnot 10)	30.06.2025	31.12.2024
Sur Yapım İnşaat A.Ş. (*)	1.934.803.509	1.761.674.901
	1.934.803.509	1.761.674.901

(*) Şirket'in ana yüklenici firmasına verdiği avans tutarlarından oluşmaktadır.

Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler

Şirket'in üst düzey yöneticileri, yönetim kurulu başkanı ve üyeleri ile genel müdür ve genel müdür yardımcılarında oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan menfaatlerin 01.01.-30.06.2025 tarihleri aralığındaki toplamı 4.435.205 TL'dir.

8. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Ticari alacaklar	30.06.2025	31.12.2024
Alıcılar cari hesabı	--	299.065.622
Alacak senetleri	--	507.590
	--	299.573.212
Ticari Borçlar	30.06.2025	31.12.2024
Satıcılar cari hesabı	64.620.555	56.851.686
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 7)	11.666.751	39.527.423
	76.287.306	96.379.109

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli diğer alacağı bulunmamaktadır.

Diğer borçlar - kısa vade	30.06.2025	31.12.2024
Ödenecek vergi harç ve diğer kesintiler	704.094	6.588.524
	704.094	6.588.524

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**Peşin Ödenmiş Giderler:**

Kısa vade	30.06.2025	31.12.2024
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları (*) (Dipnot 7)	1.934.803.509	1.761.674.901
Diğer	129.226.034	103.602.315
	2.064.029.543	1.865.277.216

(*) Şirket'in ana yüklenici firması olan Sur Yapım İnşaat A.Ş.'ye verdiği avans tutarlarından oluşmaktadır.

Ertelenmiş Gelirler:

Uzun vade	30.06.2025	31.12.2024
Alınan avanslar (*)	2.368.217.378	2.393.169.701
	2.368.217.378	2.393.169.701

(*) Şirket'in yapmış olduğu ön satışlara ilişkin olarak tahsil ettiği avans tutarlarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****11. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Maliyet	31.12.2024	Girişler	30.06.2025
Binalar	76.941.020	--	76.941.020
Demirbaşlar	1.703.021	--	1.703.021
	78.644.041	--	78.644.041
<u>Birikmiş amortisman</u>			
Binalar	2.051.761	769.410	2.821.171
Demirbaşlar	726.202	206.639	932.841
	2.777.963	976.049	3.754.012
Net defter değeri	75.866.078		74.890.029
Maliyet	31.12.2023	Girişler	31.12.2024
Binalar	76.941.020	--	76.941.020
Demirbaşlar	1.654.051	48.969	1.703.020
	78.595.071	48.969	78.644.040
<u>Birikmiş amortisman</u>			
Binalar	512.941	1.538.821	2.051.762
Demirbaşlar	316.261	409.939	726.200
	829.202	1.948.760	2.777.962
Net defter değeri	77.765.869		75.866.078

Şirketin amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki şekildedir:

	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Genel yönetim giderleri (Dipnot 18)	976.049	682.847
	976.049	682.847

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

13. KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kullanım hakkı varlıkları bulunmamaktadır.

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	30.06.2025	31.12.2024
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	543.971	257.743
	543.971	257.743

Kullanılmamış personel izin karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01. 30.06.2025	01.01. 30.06.2024
1 Ocak bakiyesi	257.743	136.138
Dönem içerisindeki artış	323.062	91.895
Parasal kazanç / (kayıp)	(36.834)	(26.996)
Dönem sonu bakiyesi	543.971	201.037

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in almış veya vermiş olduğu başka bir teminat, rehin, ipotek ve kefalet ("TRİK") bulunmamaktadır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in hukuk danışmanlarından elde edilen bilgiye dayanarak, Şirket'in 2 adet toplam 13.391.792 TL aleyhe, 1 adet toplam 429.018 TL lehe icra davası bulunmaktadır.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar	30.06.2025	31.12.2024
Personele borçlar (*)	1.490.144	803.348
Sosyal güvenlik ve vergi borçları	707.945	687.981
	2.198.089	1.491.329

(*) Söz konusu bakiye Şirket'in ağırlıklı olarak ücret tahakkuklarını içermekte olup rapor tarihi itibarıyla kapanmıştır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)****Kıdem Tazminatı Karşılığı**

Şirket, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (30.06.2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı 46.655 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardına uygun olarak Şirket’in yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüer hesaplama gerekmektedir. Şirket, kıdem tazminatı karşılığını, TMS 19’a uygun olarak “Öngörülen Birim Kredi Yöntemi”ni kullanarak, Şirket’in geçmiş yıllardaki personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularındaki deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve finansal tablolara yansıtmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

Buna uygun olarak toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	30.06.2025	31.12.2024
Faiz oranı	%29,00	%29,00
Beklenen ücret / limit artışları	%24,00	%24,00
İskonto oranı	%4,03	%4,03

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket’in kıdem tazminatı karşılığı 01.01.2025 tarihinden itibaren geçerli olan 46.655 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

	30.06.2025	31.12.2024
Kıdem tazminatı karşılığı	612.374	627.804
Dönemsonu bakiyesi	612.374	627.804

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30.06.2025	30.06.2024
Dönem başı	627.804	620.781
Cari dönem hizmet maliyeti	149.625	155.635
Faiz maliyeti	156.045	124.420
Aktüeryal fark (Dipnot 24)	(231.379)	(220.956)
Parasal kazanç / (kayıp)	(89.721)	(123.099)
Dönem sonu	612.374	556.781

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****16. STOKLAR**

	30.06.2025	31.12.2024
Ham maddeler	77.570.526	70.631.993
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	565.565.025	777.655.253
	643.135.551	848.287.246

(*) Şirket'in, 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla inşaatı devam eden devre mülk inşaat projesi, Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'dir.

Stoklar maliyet bedeliyle gösterilmekte olup, Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'ndeki devre mülklerin %68'si stok olarak sınıflanmıştır. Stokların içerisinde aktifleştirilmiş finansman maliyeti bulunmamaktadır.

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Alan m ²	31.12.2024	Yapılan Harcamalar ve Girişler	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi (Dipnot 22)	30.06.2025
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi					
- Devremülkler	39.452	7.390.875.289	236.173.003	572.861.052	8.199.909.344
- Ticari Birimler	6.005	543.004.612	13.737.321	(81.145.933)	475.596.000
		7.933.879.901	249.910.324	491.715.119	8.675.505.344

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Alan m ²	31.12.2023	Yapılan Harcamalar ve Girişler	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31.12.2024
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi					
- Devremülkler	39.452	6.174.969.059	209.094.926	1.006.811.304	7.390.875.289
- Ticari Birimler	6.005	376.299.048	112.735.738	53.969.826	543.004.612
		6.551.268.107	321.830.664	1.060.781.130	7.933.879.901

Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'ndeki devre mülklerin %33'ü ile ticari birimlerin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 08.08.2025 tarih ve 2025-OZ-136 sayılı değerleme raporundaki değerlemelere göre belirlenmiştir. Devremülklerin %67'sinin satılacağı, kalan %33'ünün ve ticari birimlerin ise şirket tarafından kiraya verileceği varsayılmıştır. Bu çerçevede Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'ndeki devre mülklerin %33'ü ile ticari birimlerin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

Söz konusu gerçeğe uygun değerler gelir indirgenme yöntemine göre belirlenmiştir. Ticari birimlerde geçmiş dönemde yaşanan değer azalışı, ilgili dönemlerdeki değerlerin tespitindeki yöntem ve kabul farklılıkları kaynaklıdır. 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla olan finansal tablolara yansıyan ticari ünitelerin değeri indirgenmiş nakit akımı yöntemi ile tespit edilmiştir.

18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2024
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri				
Reklam giderleri	38.959.485	56.646.117	20.153.241	13.689.663
Personel giderleri	2.752.483	2.542.153	1.364.065	1.347.427
Danışmanlık giderleri	1.135.127	14.268	230.981	7.563
Ofis giderleri	698.144	748.396	284.621	--
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	54.848	91.895	29.071	106.557
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	42.907	61.112	22.743	32.391
Diğer giderler	2.930.170	1.506.965	2.400.543	275.447
	46.573.164	61.610.906	24.485.265	15.459.048
	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2024
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	6.845.757	3.931.957	4.538.722	1.864.548
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	1.424.569	1.503.626	499.852	544.737
Amortisman ve itfa payı giderleri (Dipnot 11)	976.049	682.847	488.025	196.602
Ofis giderleri	737.500	627.976	346.600	287.598
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	268.214	55.812	142.162	29.582
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	106.717	94.521	56.564	50.100
Vergi, resim ve harç giderleri	77.638	34.918	57.469	23.105
Diğer giderler	745.963	577.734	633.999	275.483
	11.182.407	7.509.391	6.763.393	3.271.755

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasma göre ifade edilmiştir.)****19. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Diğer dönen varlıklar	30.06.2025	31.12.2024
Devreden KDV	229.420.090	245.120.824
Verilen iş avansları	830.953	621.179
Peşin ödenen vergi ve fonlar	399.579	5.934.033
Diğer KDV	--	6.324.243
İndirilecek KDV	--	2.699.358
Diğer çeşitli alacaklar (*)	5.500.227	--
	236.150.849	260.699.637

(*) Söz konusu bakiye ağırlıklı olarak KDV iadelerinden oluşmaktadır.

20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**a. Ödenmiş sermaye**

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2025	%	31.12.2024	%
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	167.500.000	100	167.500.000	100
Ödenmiş Sermaye	167.500.000	100	167.500.000	100
Sermaye Enflasyon Düzeltmesi	275.808.756		275.808.756	
Düzeltilmiş Sermaye	443.308.756		443.308.756	

TMS 29 ve VUK uyarınca Sermaye Düzeltmesi Farkları ve Hisse Senedi İhraç Primlerinin Finansal Tablolardaki Gösterimi

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karlari/Zararlarında Takip Edilen Farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	217.756.756	275.808.756	(58.052.000)
Hisse senedi ihraç primleri	1.515.417.070	1.716.594.803	(201.177.733)

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)****Geçmiş Yıl Karları**

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş geçmiş yıl karları hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

Geçmiş Yıllar Karları	Enflasyon Muhasebesi Öncesi Tutar	Enflasyon Muhasebesi Sonrası Tutar
1 Ocak 2025	2.681.204.100	4.661.455.196
1 Ocak 2024	498.461.123	4.464.603.461

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi 167.500.000 TL olup tamamı ödenmiştir. Söz konusu sermaye her biri 1 TL değerinde 167.500.000 adet paya ayrılmıştır.

Şirket, SPK Kurulu'nun 17 Ağustos 2023 tarihli ve E-12233903-340.05.05-41039 sayılı iznini müteakip, 70.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini, 350.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde olmak üzere 75.000.000 TL artırarak 145.000.000 TL'ye yükseltmiştir. Sermaye artırımına ilişkin yönetim kurulu kararı 22 Ağustos 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 22 Ağustos 2023 tarihli ve 10898 sayılı TTSG ile ilan olunmuştur.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 2.071.428,57 adet pay karşılığı 2.071.428,57 TL'den, B grubu hamiline yazılı 165.428.571,43 adet pay karşılığı 165.428.571,43 TL'den oluşmaktadır.

Şirket, 145.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini 18 Aralık 2023 tarihli ve 2023/27 sayılı yönetim kurulu kararı ile 22.500.000 TL arttırarak 167.500.000 TL'ye yükseltmiştir. 22.500.000 TL tutarındaki artırılmış sermayeyi temsil eden pay grubu, B grubu hamiline yazılı 22.500.000 adet pay karşılığı 22.500.000 TL'den oluşmaktadır.

Şirket'in sermayesinin 145.000.000 TL'den 167.500.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılan 22.500.000 TL nominal değerli pay ve mevcut ortakların sahip olduğu 22.500.000 TL nominal değerli pay olmak üzere toplam 45.000.000 TL nominal değerli pay halka arz edilmiş ve tamamı 49,18 TL'den satılmıştır. Buna göre halka arz büyüklüğü 2.213.100.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Satılan Paylar sonrası Şirket'in halka açıklık oranı % 26,87 olmuştur.

b. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

	30.06.2025	31.12.2024
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	3.572.057	--
	3.572.057	--

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasma göre ifade edilmiştir.)****20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)****c. Geçmiş yıl karları**

	30.06.2025	31.12.2024
Geçmiş yıl karları	5.041.458.717	4.661.455.196
	5.041.458.717	4.661.455.196

d. Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

	30.06.2025	31.12.2024
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	401.991	193.750
	401.991	193.750

e. Kar dağıtımı

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yapmaktadır. Şirket 24 Nisan 2025 tarihinde yapmış olduğu genel kurul ile kar dağıtımı yapma kararı almıştır.

f. Paylara ilişkin primler

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in paylara ilişkin primler detayı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2025	31.12.2024
Hisse senedi ihraç primleri	1.716.594.803	1.716.594.803
	1.716.594.803	1.716.594.803

Şirket'in sermayesinin 145.000.000 TL'den 167.500.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılan 22.500.000 TL nominal değerli pay ve mevcut ortakların sahip olduğu 22.500.000 TL nominal değerli pay olmak üzere toplam 45.000.000 TL nominal değerli pay halka arz edilmiş ve tamamı 49,18 TL'den satılmıştır. 45.000.000 TL nominal değerli payların satışından halka arz masrafları sonrası yukarıdaki tabloda da sunulduğu üzere 1.716.594.803 TL paylara ilişkin ihraç primi elde edilmiştir.

Söz konusu değerler endekslenmiş tutarlar üzerinden sunulmuştur.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasma göre ifade edilmiştir.)****21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ**

	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2024
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (Dipnot 18)	46.573.164	61.610.906	24.485.265	15.459.048
Genel yönetim giderleri (Dipnot 18)	11.182.407	7.509.391	6.763.393	3.271.755
	57.755.571	69.120.297	31.248.658	18.730.803

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2024
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç (Dipnot 17)	491.715.119	183.524.379	260.625.539	183.524.379
Menkul kıymet satış karı	3.634.741	101.086.626	1.926.535	69.554.616
Kur farkı geliri	3.623.052	344.301	1.920.339	182.492
Diğer gelirler	1.457.510	2.202.693	772.529	1.167.502
	500.430.422	287.157.999	265.244.942	254.428.989

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2024
Kur farkı gideri	2.070.813	1.127.759	1.097.601	483.880
Menkul kıymet satış zararı	66.945.742	--	66.945.742	--
Bağış ve yardım gideri	--	2.993.624	--	--
Diğer	1.333.635	135.066	59.072	60.310
	70.350.190	4.256.449	68.102.415	544.190

23. FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Finansman Giderleri	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2024
Kredi faiz gideri	17.935.412	--	9.506.371	--
Banka komisyon giderleri	3.409.847	291.193	268.021	62.320
Diğer finansman giderleri	156.045	124.421	82.709	--
	21.501.304	415.614	9.857.101	62.320

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****23. FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ) (devamı)**

Finansman Gelirleri	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2024
Katılım hesabı kar payı gelirleri (*)	426.393	132.815.743	260.620	79.072.991
	426.393	132.815.743	260.620	79.072.991

(*) Şirket'in Türkiye Emlak Katılım Bankası bulunan katılım hesabı kâr payı gelirlerinden oluşmaktadır.

24. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Şirket'in kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir unsurları aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2024
Aktüeryal kazanç/(kayıplar) (Dipnot 15)	231.379	220.956	57.864	33.704
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri) (Dipnot 25)	(23.138)	--	(23.138)	--
	208.241	220.956	34.726	33.704

25. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)**Kurumlar Vergisi**

2 Ağustos 2024 tarih ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 sayılı "Vergi Kanunları İle Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ("7524 sayılı Kanun") ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulanacaktır. Buna göre, yurt içi asgari kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. Beyannamelerde indirim konusu yapılan geçmiş yıllar zararları asgari kurumlar vergisi matrahından düşülmeyecek ve asgari kurumlar vergisinin hesaplanmasında dikkate alınacaktır. Diğer taraftan, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, 7524 sayılı Kanun'un 32. maddesiyle yapılan değişiklikle bu istisnadan faydalanılabilmesi için, fon ve ortaklıkların (emeklilik yatırım fonları hariç) sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şarttır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar karın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****25. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)****Kurumlar Vergisi (devamı)**

Yatırım fon ve ortaklıklarının, ticari mal niteliğinde olanlar dahil sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançlardan; taşınmaz alım satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç, bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda, taşınmaz gelirleri dahil tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bununla birlikte, 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete’de 7456 sayılı “6 Şubat 2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi için Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Karamnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” yayımlanmıştır. Bu kanunun 21. maddesi ile kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiş olup, söz konusu oranın; bankalar, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için %30 şeklinde uygulanması düzenlenmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 35. maddesi kapsamında kollektif yatırım ortaklıkları içinde değerlendirildiğinden, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yukarıda belirtilen şartı sağlamaması durumunda hesaplanacak mali kar matrahı üzerinden %30 vergiye tabi olması söz konusu olacaktır.

Kar dağıtımı olmadığı takdirde kurumlar vergisine ilave olarak gelir üzerinden başka bir vergi ödenmemektedir. Tam mükellef kurumlar tarafından, Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kar payı elde edenler hariç olmak üzere dar mükellef kurumlara veya kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Karın sermayeye eklenmesinin kar dağıtımı sayılmaz ve stopaja tabi tutulmaz.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar 5 yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Kurumlar Vergisi Kanun’a göre beyanname üzerinde gösterilen zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem Kurumlar Vergisi matrahından indirilebilir.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****25. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)
(devamı)**

Kurumlar vergisi karşılığı aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	30.06.2025	30.06.2024
a) Gelir tablosunda		
Cari dönem kurumlar vergisi	--	--
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	1.158.975.148	--
	30.06.2025	31.12.2024
b) Bilanço'da		
Ödenecek kurumlar vergisi	--	--
Ödenen kurumlar vergisi (-)	--	--
Dönem karı vergi yükümlülükleri	--	--
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	715.746.842	1.874.698.852

Ertelenmiş Vergi

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Aksi durumda, kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır. Bununla birlikte genel kurulun kar dağıtım kararı alması nedeni ile 30 Haziran 2025 dönemi ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %10'dur (31 Aralık 2024: %30).

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****25. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)
(devamı)****Ertelenmiş Vergi (devamı)**

	30.06.2025		31.12.2024	
	Birikmiş Zamanlama Farkları	Ertelenmiş Vergi	Birikmiş Zamanlama Farkları	Ertelenmiş Vergi
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı defter değerleri ile düzeltilmiş değerleri arasındaki net fark	(32.615.422)	(3.261.542)	(28.913.664)	(8.674.099)
Stoklara ilişkin düzeltmeler	469.423.202	46.942.321	(299.859.305)	(89.957.792)
Avanslara ilişkin düzeltmeler	(15.079.020)	(1.507.902)	791.424.017	237.427.205
Kıdem tazminatı karşılığı düzeltmesi	612.374	61.237	627.804	188.341
İzin karşılığı düzeltmesi	543.971	54.397	257.743	77.323
Kredi faiz tahakkuku düzeltmesi	2.036.411	203.641	1.273.337	382.000
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farkları	(7.597.554.512)	(759.755.451)	(6.735.054.015)	(2.020.516.204)
Diğer	15.164.592	1.516.457	21.247.912	6.374.374
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü), net		(715.746.842)		(1.874.698.852)

Dönemler arası ertelenmiş vergi mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 31.12.2024
Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri), net cari dönem	(715.746.842)	(1.874.698.852)
Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri), net dönem başı (-)	1.874.698.852	--
	1.158.952.010	(1.874.698.852)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	1.158.975.148	(540.144.808)
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi	--	(1.334.526.334)
Dönem vergi geliri/(gideri)- Diğer kapsamlı gelir	(23.138)	(27.710)
	1.158.952.010	(1.874.698.852)

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****26. PAY BAŞINA (KAYIP) /KAZANÇ**

Pay başına esas (kayıp)/kazanç, ana ortaklık paylarına ait net karın çıkarılmış adi hisselerin söz konusu dönemdeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan payları oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini artırabilir. Pay başına (kayıp)/kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına (kayıp)/kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2024
Net Dönem Karı / (Zararı) (TL)	1.480.470.109	126.915.061	181.050.452	(75.525.103)
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	167.500.000	167.500.000	167.500.000	167.500.000
Hisse Başına Kar / (Zarar) (TL)	8,84	0,76	1,08	(0,45)

Şirket, hisse başına 1 TL nominal değeri olan 70.000.000 adet hissesini, 17 Ağustos 2023 tarihinde hisse başına 1 TL nominal değer üzerinden 145.000.000 adete yükselterek sermayesini 70.000.000 TL'den 145.000.000 TL'ye çıkarmıştır. 18 Aralık 2023 tarihinde ise hisse başına 1 TL nominal değeri olan 145.000.000 adet hissesini hisse başına 1 TL nominal değer üzerinden 167.500.000 adete yükselterek sermayesini 145.000.000 TL'den 167.500.00 TL'ye çıkarmıştır.

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Finansal Risk Yönetim Hedefleri ve Politikaları**

Şirket'in belli başlı finansal araçları banka kredileri, alınan çekler, nakit ve banka mevduatlarından oluşmaktadır. Bu finansal araçların temel amacı Şirket'in faaliyetlerinin finanse edilmesine yönelik kaynak sağlamaktır. Bunlar dışında Şirket'in ticari faaliyetlerinden kaynaklanan ticari borç ve alacaklarını içeren finansal araçları bulunmaktadır.

Şirket'in finansal araçlardan kaynaklanan başlıca riskleri likidite riski ve kredi riskleridir. Şirket yönetimi bu risklerin yönetimi için aşağıda özetlenen politikaları belirlemiştir. Şirket ayrıca tüm finansal araçların taşıdığı piyasa fiyatı riskini yönetmektedir.

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler Şirket'in üst yönetimi tarafından değerlendirilir. Bu incelemeler sırasında üst yönetim sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilebilen riskleri değerlendirir ve Yönetim Kurulu'nun kararına bağlı olanları Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesine sunar. Şirket, üst yönetim ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yoluyla dengede tutmayı amaçlamaktadır. Şirket'in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

Şirket, kaynaklarını kullanılan finansal borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran kullanılan finansal borcun sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam finansal borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri ve ticari akreditif borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Kullanılan kaynaklar, bilançoda gösterildiği gibi özkaynak ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

Bilanço tarihi itibarıyla net finansal borç / kullanılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2025	31.12.2024
Finansal borçlar	41.036.411	46.776.170
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(24.544.507)	(63.650.993)
Net finansal borç	16.491.904	--
Toplam öz sermaye	8.680.671.798	7.201.078.768
Kullanılan sermaye	8.697.163.702	7.201.078.768

Net Finansal Borç/Kullanılan Sermaye oranı %0,19 --

b) Finansal Risk Faktörleri*Faiz Oranı Riski*

Şirket'in finansal yükümlülükleri önemli seviyede olmadığından Şirket'in faiz oranı riski yoktur.

Kredi riski

Finansal varlıkların sahipliği karşı tarafın sözleşmeyi yerine getirmeme riskini beraberinde getirir.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasma göre ifade edilmiştir.)****27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****30.06.2025****Alacaklar**

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	--	1.934.803.509	129.226.034	24.544.507	167.762.440
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	1.934.803.509	129.226.034	24.544.507	167.762.440
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasma göre ifade edilmiştir.)****27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****31.12.2024****Alacaklar**

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	299.573.212	1.761.674.901	103.602.315	63.650.993	273.833.717
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	299.573.212	1.761.674.901	103.602.315	63.650.993	273.833.717
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****Likidite Riski**

Şirket, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetir. İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

30.06.2025					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Banka kredileri	39.000.000	41.036.411	41.036.411	--	--
Kiralama İşlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	--	--	--	--	--
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Ticari Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	11.666.751	11.666.751	11.666.751	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	64.620.555	64.620.555	64.620.555	--	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	--	--	--	--	--
Diğer Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	704.094	704.094	704.094	--	--
Diğer Yükümlülükler	2.368.217.378	2.368.217.378	--	--	2.368.217.378

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasma göre ifade edilmiştir.)****27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

31.12.2024					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Banka kredileri	45.502.833	46.776.170	46.776.170	--	--
Kiralama İşlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	--	--	--	--	--
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Ticari Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	39.527.423	39.527.423	39.527.423	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	56.851.686	56.851.686	56.851.686	--	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	--	--	--	--	--
Diğer Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6.588.524	6.588.524	6.588.524	--	--
Diğer Yükümlülükler	2.393.169.701	2.393.169.701	--	--	2.393.169.701

Döviz kuru riski

Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle bir miktar kur riski taşımaktadır. Şirket'in döviz cinsinden varlık ve yükümlülükleri esas olarak yabancı para cinsinden alınan ve verilen avanslardan oluşmaktadır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasma göre ifade edilmiştir.)****27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in net yabancı para birimi pozisyonu aşağıdaki gibidir:

30.06.2025	ABD \$	EURO	TL Karşılığı
Ticari alacak ve diğer aktifler	--	102.618	4.782.758
Yabancı para varlıklar	--	102.618	4.782.758
Diğer borçlar	23.272	338.635	16.707.745
Yabancı para yükümlülükler	23.272	338.635	16.707.745
Yabancı para pozisyonu, net	(23.272)	(236.017)	(11.924.987)

31.12.2024	ABD \$	EURO	TL Karşılığı
Nakit nakit benzerleri	--	250	10.715
Ticari alacak ve diğer aktifler	--	101.438	4.347.792
Yabancı para varlıklar	--	101.688	4.358.508
Diğer borçlar	23.272	327.642	15.001.193
Yabancı para yükümlülükler	23.272	327.642	15.001.193
Yabancı para pozisyonu, net	(23.272)	(225.954)	(10.642.686)

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
30.06.2025				
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(92.485)	92.485	(92.485)	92.485
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(92.485)	92.485	(92.485)	92.485
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(1.100.014)	1.100.014	(1.100.014)	1.100.014
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(1.100.014)	1.100.014	(1.100.014)	1.100.014
Toplam (3+6)	(1.192.499)	1.192.499	(1.192.499)	1.192.499

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2024				
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(95.794)	95.794	(95.794)	95.794
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(95.794)	95.794	(95.794)	95.794
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(968.474)	968.474	(968.474)	968.474
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(968.474)	968.474	(968.474)	968.474
Toplam (3+6)	(1.064.269)	1.064.269	(1.064.269)	1.064.269

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****28. FİNANSAL ARAÇLAR****Finansal araçların gerçeğe uygun değeri**

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir;

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal Varlıklar	30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			Toplam
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	8.675.505.344	--	8.675.505.344
Toplam	--	8.675.505.344	--	8.675.505.344

Finansal Varlıklar	31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			Toplam
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	7.933.879.901	--	7.933.879.901
Toplam	--	7.933.879.901	--	7.933.879.901

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****29. PARASAL KAYIP (-)**

Şirket'in 30.06.2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla enflasyon muhasebesi uygulamasından kaynaklanan parasal kazanç / (kayıp) detayları aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2024
Stoklara ait enflasyon farkları	168.381.546	101.064.273	86.666.140	90.130.340
Diğer dönen varlıklara ait enflasyon farkları	263.830.117	296.951.632	97.751.899	183.344.966
Ertelenmiş gelirlere ait enflasyon farkları	(310.544.751)	(302.464.023)	(105.176.673)	(36.956.995)
Maddi duran varlıklara ait enflasyon farkları	10.372.466	15.421.911	3.654.903	5.357.391
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait enflasyon farkları	1.133.834.792	1.299.101.758	408.459.773	441.438.559
Ertelenmiş vergilere ait enflasyon farkları	(267.914.162)	--	(96.515.082)	--
Sermayeye ait enflasyon farkları	(63.482.598)	(87.932.730)	(22.934.261)	(29.879.798)
Paylara ilişkin primlere ait enflasyon farkları	(245.319.432)	(340.396.895)	(88.375.414)	(115.667.856)
Geri alınmış paylara ilişkin enflasyon farkları	640.188	--	269.969	--
Geçmiş yıl karları / (zararları) ait enflasyon farkları	(720.947.969)	(1.188.989.676)	(259.693.281)	(900.104.136)
Genel yönetim giderlerine ait enflasyon farkları	1.026.193	452.130	674.006	213.266
Esas faaliyetlerden diğer gelirlere ait enflasyon farkları	(760.607)	(5.004.780)	(676.496)	(3.888.507)
Esas faaliyetlerden diğer giderlere ait enflasyon farkları	373.283	81.095	80.906	(17.972.865)
Finansman gelirleri ait enflasyon farkları	(16.671)	(7.570.050)	(12.819)	(5.719.234)
Finansman giderlerine ait enflasyon farkları	772.816	19.034	579.494	15.099
Net parasal pozisyon kazançları	(29.754.789)	(219.266.321)	24.753.064	(389.689.770)

30. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

Şirket'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir.

	Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü		
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	181.784.161
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	9.318.640.895
C	İştirakler	Md.24/(b)	
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	
	Diğer Varlıklar		2.385.593.207
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	11.886.018.263
E	Finansal Borçlar	Md.31	41.036.411
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	
İ	Özkaynaklar	Md.31	8.680.671.798
	Diğer Kaynaklar		3.164.310.054
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	11.886.018.263

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2025
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	14.021.721
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	
K	Üzerine Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	167.754.260

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	30.06.2025
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	K/D	≤ %10	%0,00
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥ %51	%78,40
3	Para ve sermaye piyasası araçları ve iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤ %49	%1,53
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤ %49	%0,00
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤ %20	%0,00
6	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤ %10	%0,00
7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤ %500	%0,47
8	Döviz cinsinden vadeli - vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤ %10	%0,12
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(l)	L/D	≤ %10	%1,41

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.