

**SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANMIŞ
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

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

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

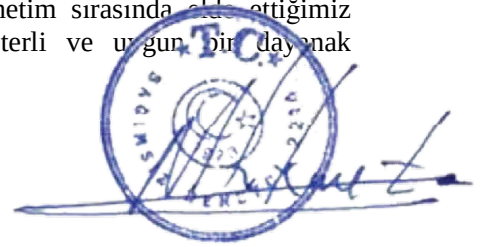
Görüş

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosunu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu, finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "*Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları*" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



Kilit denetim konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmemekteyiz. Aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir.

Kilit denetim konuları	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Uygulaması	
Şirket’in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29, “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” (“TMS 29”) standardı uygulanmıştır. TMS 29, finansal tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 2025 yılı içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2025 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebepler ile birlikte, TMS 29’un uygulanmasında kullanılan verilerin doğru ve tam olmaması riski ve harcanan ek denetim çabası göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29’un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. TMS 29’un uygulanmasına yönelik açıklamalar dipnot 2.1’de yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında, TMS 29 uygulanması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin ve kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi, Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29’a uygun bir şekilde yapıp yapılmadığının kontrol edilmesi, Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, orijinal kayıt tarihlerinin ve tutarlarının örneklem yöntemiyle test edilmesi, Yönetimin kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve her dönemde tutarlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığının kontrol edilmesi, Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmesi, Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi, TMS 29’un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS’lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi. TMS 29 uygulamasına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.



Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	
Dipnot 2 ve 16'da belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %76'sını oluşturmakta olup toplam değeri 9.717.707.332 TL'dir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Şirket'in atamış olduğu değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket'in üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulaması test edilmiştir. Değerleme uzmanının yeterliliği, ehliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığı da değerlendirilmiştir. Değerleme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımların uygunluğu değerlendirilmiştir. Kullanılan varsayımlar, piyasa verileri ile karşılaştırılarak bulgular değerlendirme uzmanı ile değerlendirilmiştir. Şirket'in portföyündeki gayrimenkulün tamamının değerleri gelir indirgeme yöntemi ile tespit edilmiştir. Dipnot 2 ve 17'de yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme raporunda yer alan bilgilerle uyumu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığı incelenmiştir. Bu kapsamda önemli bir hususa rastlanmamıştır.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolarla İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



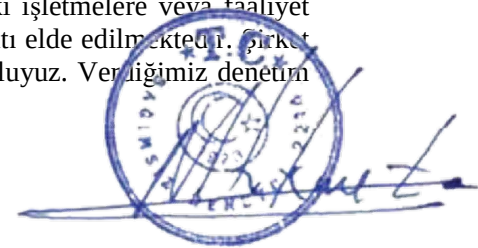
Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim süresince mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir).
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket’in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket’in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamalar dahil olmak üzere genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları, gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin ilgili etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

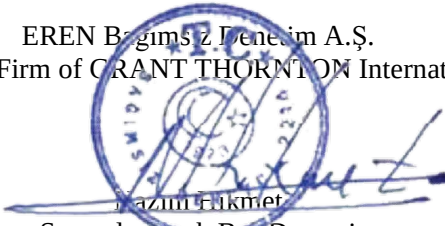
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 01.01.-31.12.2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
3. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 2 Mart 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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, 2 Mart 2026

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
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 KAZANÇ.....
NOT 27	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
NOT 28	FİNANSAL ARAÇLAR.....
NOT 29	PARASAL KAYIP (-).....
NOT 30	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR
EK DİPNOT:	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN YILA AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
VARLIKLAR	Dipnot Referansı	31.12.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	39.660.709	71.407.782
Finansal Yatırımlar	5	7.860	307.204.297
Ticari Alacaklar		--	336.080.520
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	--	336.080.520
Peşin Ödenmiş Giderler	10	2.019.429.080	2.092.588.094
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	7 - 10	1.778.950.961	1.976.360.345
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		240.478.119	116.227.749
Diğer Dönen Varlıklar	19	268.971.242	292.469.644
Toplam Dönen Varlıklar		2.328.068.891	3.099.750.337
Duran Varlıklar			
Stoklar	16	755.685.309	951.663.257
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	9.717.707.332	8.900.737.370
Maddi Duran Varlıklar	11	58.862.217	85.111.451
Toplam Duran Varlıklar		10.532.254.858	9.937.512.078
TOPLAM VARLIKLAR		12.860.323.749	13.037.262.415

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN YILA AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
KAYNAKLAR	Dipnot Referansı	31.12.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	--	52.476.520
Ticari Borçlar	8	87.516.884	108.124.291
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7 - 8	15.052.460	44.344.408
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		72.464.424	63.779.883
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	11.870.392	1.673.068
Diğer Borçlar		10.564.316	7.391.431
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	10.564.316	7.391.431
Kısa Vadeli Karşılıklar		428.298	289.153
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	428.298	289.153
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		110.379.890	169.954.463
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Ertelenmiş Gelirler	10	2.922.549.781	2.684.811.877
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.440.472	704.311
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.440.472	704.311
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	765.609.064	2.103.157.892
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.689.599.317	4.788.674.080
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	20	167.500.000	167.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	329.832.309	329.832.309
Paylara İlişkin Primler	20	1.925.786.590	1.925.786.590
Geri Alınmış Paylar		--	(4.542.783)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı			
Gelirler veya Giderler	20	735.023	217.361
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	20	735.023	217.361
Geçmiş Yıllar Karları	20	5.659.840.395	5.229.520.613
Dönem Net Karı		976.650.225	430.319.782
Toplam Özkaynaklar		9.060.344.542	8.078.633.872
TOPLAM KAYNAKLAR		12.860.323.749	13.037.262.415

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Dipnot Referansı	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		--	--
Satışların Maliyeti (-)		--	--
BRÜT KAR		--	--
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	18 - 21	(136.353.913)	(240.148.516)
Genel Yönetim Giderleri (-)	18 - 21	(40.216.703)	(20.255.584)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	602.229.460	1.422.022.954
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(132.759.759)	(5.312.264)
ESAS FAALİYET KARI		292.899.085	1.156.306.590
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		--	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		--	--
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		292.899.085	1.156.306.590
Finansman Gelirleri	23	4.445.641	149.372.203
Finansman Giderleri (-)	23	(33.953.744)	(16.007.227)
Parasal Kayıp (-)	29	(624.347.103)	(253.382.556)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI /(ZARARI)		(360.956.121)	1.036.289.010
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		1.337.606.346	(605.969.228)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	25	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	25	1.337.606.346	(605.969.228)
DÖNEM KARI		976.650.225	430.319.782
Pay Başına Kazanç		5,83	2,57
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	5,83	2,57
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	24	575.180	103.617
Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler			
- Ertelenmiş Vergi Gideri (-)	24	(57.518)	(31.087)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		517.662	72.530
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		977.167.887	430.392.312

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden			
	Geri Alınmış Paylar		Ölçüm Kazançları		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar / (Zararlar)		Toplam Özkaynaklar	
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Geri Alınmış Paylar	Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	Dönem Net Karı / (Zararı)			
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	329.832.309	1.925.786.590	--	144.829	--	5.008.679.658	1.717.998.532	9.149.941.918
Transferler	--	--	--	--	--	--	1.717.998.532	(1.717.998.532)	--
Geri alınmış paylar	--	--	--	(4.542.783)	--	--	--	--	(4.542.783)
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi	--	--	--	--	--	--	(1.497.157.577)	--	(1.497.157.577)
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	72.532	--	--	430.319.782	430.392.314
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	329.832.309	1.925.786.590	(4.542.783)	217.361	--	5.229.520.613	430.319.782	8.078.633.872
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	329.832.309	1.925.786.590	(4.542.783)	217.361	--	5.229.520.613	430.319.782	8.078.633.872
Transferler	--	--	--	--	--	--	430.319.782	(430.319.782)	--
Geri alınmış paylar	--	--	--	4.542.783	--	--	--	--	4.542.783
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	517.662	--	--	976.650.225	977.167.887
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	329.832.309	1.925.786.590	--	735.023	--	5.659.840.395	976.650.225	9.060.344.542

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Dipnot Referansı	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLAR			
Net Dönem Karı		976.650.225	430.319.782
Dönem Net Kârı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(2.110.470.683)	(597.008.861)
- Amortisman ve itfa giderleri	11	2.189.989	2.186.245
- Stoklarla ilgili düzeltmeler	16	231.489.562	298.840.996
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	17	(816.969.963)	(1.551.102.943)
- Kıdem tazminatı karşılığı	15	1.477.569	325.563
- Kullanılmamış izin karşılığı	15	207.389	183.370
- Parasal kazanç kayıp ile ilgili düzeltmeler		(191.258.883)	46.588.680
- Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	25	(1.337.606.346)	605.969.228
İşletme Sermayesindeki Değişim Öncesi Faaliyet Zararı (-)		(1.133.820.458)	(166.689.079)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
- Stoklardaki artış	16	(35.511.614)	(855.777.766)
- Ticari alacaklardaki artış	8	336.080.520	(336.072.536)
- Faaliyetle ilgili diğer alacaklardaki artış	19	(100.751.968)	(155.935.060)
- Ticari borçlardaki artış / (azalış)	8	(20.607.407)	27.904.132
- Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış	9	13.370.209	478.097
- Ertelenmiş gelirlerdeki artış	10	237.737.904	1.014.600.378
A. İşletme Faaliyetlerinden Sağlanan Nakit Çıkışları (-)		(703.502.814)	(471.491.834)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
- İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasından kaynaklanan nakit girişleri / (çıkışları)		4.542.783	(4.542.783)
- İlişkili taraflardan alacaklar/(borçlar)	7	197.409.384	(1.059.715.488)
- Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri / (çıkışları)	6	(52.476.520)	52.476.520
B. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları)		149.475.647	(1.011.781.751)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin nakit girişleri	17	231.936.842	361.050.363
- Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	5	307.196.437	735.155.364
C. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		539.133.279	1.096.205.727
Nakit ve nakit benzerlerindeki enflasyon etkisi		(16.853.185)	(407.954.997)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış (-) (A+B+C)		(14.893.888)	(387.067.858)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	71.407.782	866.430.637
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri		39.660.709	71.407.782

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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'na 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 1.573 adet mesken ve 7 adet ticari birim bulunmaktadır.

Bahsi geçen meskenler yıllık 48 hafta esasına göre devremülk olarak satılmakta olup, projede 75.504 adet devremülk bulunmaktadır. Sur Tatil Evleri Projesi'nin ön satışlarına Haziran 2021 itibari ile başlanmış, 31.12.2025 tarihi itibarıyla 10.189 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, Abdullağa Caddesi, No:21/1, Üsküdar, İstanbul'dur.

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 61 kişidir (31.12.2024: 8).

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 2 Mart 2026 tarihinde onaylanmıştır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 31 Aralık 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	Düzeltilme katsayısı
31.12.2023	1.859,38	1,8898
31.12.2024	2.684,55	1,3089
31.12.2025	3.513,87	1,0000

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 31 Aralık 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 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 31 Aralık 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 endeksteeki 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.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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, hammadde, 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.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 31 Aralık 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-010 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, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a veya "Stoklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Maddi duran varlıklar ve amortismanlar

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

Şirket'in sahibi olduğu binalar, Sermaye Piyasası Kurumu "SPK" tarafından gayrimenkul değerlendirme lisansına haiz ve mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme firması olan Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-011 sayılı değerlendirme raporu ve Şirket yönetiminin en iyi tahminleri doğrultusunda, ertelenmiş vergi etkisi düşüldükten sonra 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir.

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.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Maddi duran varlıklar ve amortismanlar (devamı)**

Maddi duran varlıkların, tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

	Yıl
Binalar	50
Demirbaşlar	4

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.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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**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.

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.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 31 Aralık 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.

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 yönteme 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.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına 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:

	31.12.2025
ABD \$	42,8457
EURO	50,2859

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 yansıtacak 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.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-010 sayılı değerleme 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 31 Aralık 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 31 Aralık 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-010 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.

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 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-010 sayılı değerleme raporunda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

- İskonto oranı	: %36
- Devremülklerin ortalama satış fiyatı (1. yıl)	: 533.623 TL/m ²
- Devremülk yıllık kira getirisi	: %8,5
- Ticari birimler aylık kira getirisi	: 857 TL/m ²

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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**

31 Aralık 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.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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**

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS 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.

a) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 21 Değişiklikleri - Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

b) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11
- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar
- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür.

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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)**

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

c) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayınlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2025	31.12.2024
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	4.941.249	9.888.388
-Vadeli mevduat (*)	34.719.460	61.519.394
	39.660.709	71.407.782

(*) 31.12.2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların vadesi günlük olup kar payı oranı %36'dır (31.12.2024: %43,50).

31.12.2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla bloke mevduat bulunmamaktadır.

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan kısa vadeli finansal varlıklar	31.12.2025	31.12.2024
Hisse senedi alımı (*)	7.860	--
Finansal yatırımlar (**)	--	307.204.297
Toplam	7.860	307.204.297

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

(**) 31.12.2024 tarihi itibarıyla 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 sonucu nominal adedi 308.389.450 dönem sonu bakiyesi ise 307.204.297 TL'dir.

6. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.12.2025	31.12.2024
<u>Kısa vadeli</u>		
Banka kredileri	--	51.048.008
- TL		
Kredi faiz tahakkuku	--	1.428.512
Toplam Kısa Vadeli Krediler	--	52.476.520
Genel Toplam	--	52.476.520

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

31.12.2024 tarihi itibarıyla banka kredilerinin faiz oranı %79'dur.

Banka kredilerinin geri ödeme tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
1 yıla kadar	--	51.048.008
	--	51.048.008

7. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 8)	31.12.2025	31.12.2024
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	15.052.460	44.344.408
	15.052.460	44.344.408

(*) 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)	31.12.2025	31.12.2024
Sur Yapım İnşaat A.Ş. (*)	1.778.950.961	1.976.360.345
	1.778.950.961	1.976.360.345

(*) 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 yardımcılarının oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan menfaatlerin 01.01.-31.12.2025 tarihleri aralığındaki toplamı 9.053.483 TL'dir (01.01.-31.12.2024: 4.505.745 TL).

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Ticari alacaklar	31.12.2025	31.12.2024
Alıcılar cari hesabı	--	335.511.073
Alacak senetleri	--	569.447
	--	336.080.520
Ticari Borçlar	31.12.2025	31.12.2024
Satıcılar cari hesabı	72.464.424	63.779.883
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 7)	15.052.460	44.344.408
	87.516.884	108.124.291

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

Diğer borçlar - kısa vade	31.12.2025	31.12.2024
Ödenecek vergi harç ve diğer kesintiler	10.564.316	7.391.431
	10.564.316	7.391.431

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

Kısa vade	31.12.2025	31.12.2024
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları (*) (Dipnot 7)	1.778.950.961	1.976.360.345
Diğer	240.478.119	116.227.749
	2.019.429.080	2.092.588.094

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (devamı)**Ertelenmiş Gelirler:**

Uzun vade	31.12.2025	31.12.2024
Alınan avanslar (*)	2.922.549.781	2.684.811.877
	2.922.549.781	2.684.811.877

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet	31.12.2024	Girişler	Yeniden Değerleme (Dipnot 22) (*)	31.12.2025
Binalar	86.317.391	--	(24.059.245)	62.258.146
Demirbaşlar	1.910.558	--	--	1.910.558
	88.227.949	--	--	64.168.704
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Binalar	2.301.798	1.726.348	--	4.028.146
Demirbaşlar	814.700	463.641	--	1.278.341
	3.116.498	2.189.989	--	5.306.487
Net defter değeri	85.111.451			58.862.217
Maliyet	31.12.2023	Girişler		31.12.2024
Binalar	86.317.391	--		86.317.391
Demirbaşlar	1.855.621	54.937		1.910.558
	88.173.012	54.937		88.227.949
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Binalar	575.450	1.726.348		2.301.798
Demirbaşlar	354.803	459.897		814.700
	930.253	2.186.245		3.116.498
Net defter değeri	87.242.759			85.111.451

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

(*) Şirket'in sahibi olduğu binalar, Sermaye Piyasası Kurumu "SPK" tarafından gayrimenkul değerlendirme lisansına haiz ve mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme firması olan Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-011 sayılı değerlendirme raporu ve Şirket yönetiminin en iyi tahminleri doğrultusunda, ertelenmiş vergi etkisi düşüldükten sonra 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir.

Şirketin amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki şekildedir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Genel yönetim giderleri (Dipnot 18)	2.189.989	2.186.245
	2.189.989	2.186.245

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

13. KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	31.12.2025	31.12.2024
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	428.298	289.153
	428.298	289.153

Kullanılmamış personel izin karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01. 31.12.2025	01.01. 31.12.2024
1 Ocak bakiyesi	289.153	220.508
Dönem içerisindeki artış	207.389	183.370
Parasal kayıp (-)	(68.244)	(114.725)
Dönem sonu bakiyesi	428.298	289.153

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in hukuk danışmanlarından elde edilen bilgiye dayanarak, Şirket'in 20 adet toplam 13.890.325 TL aleyhe, 2 adet toplam 542.784 TL lehe icra, alacak ve tazminat davaları bulunmaktadır.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar	31.12.2025	31.12.2024
Personele borçlar (*)	8.803.905	901.247
Sosyal güvenlik ve vergi borçları	3.066.487	771.821
	11.870.392	1.673.068

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

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 (31.12.2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı 64.949 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	31.12.2025	31.12.2024
Faiz oranı	%28,89	%29,00
Beklenen ücret / limit artışları	%23,50	%24,00
İskonto oranı	%4,36	%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 64.949 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)**Kıdem Tazminatı Karşılığı (devamı)**

	31.12.2025	31.12.2024
Kıdem tazminatı karşılığı	1.440.472	704.311
Dönemsonu bakiyesi	1.440.472	704.311

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Dönem başı	704.311	696.432
Cari dönem hizmet maliyeti	1.321.524	204.972
Faiz maliyeti	156.045	120.591
Aktüeryal fark (Dipnot 24)	(575.180)	(103.617)
Parasal kayıp (-)	(166.228)	(214.067)
Dönem sonu	1.440.472	704.311

16. STOKLAR

	31.12.2025	31.12.2024
Ham maddeler	--	79.239.518
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	755.685.309	872.423.739
	755.685.309	951.663.257

(*) Şirket'in, 31 Aralık 2025 ve 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 %76'sı stok olarak sınıflanmıştır. Stokların içerisinde aktifleştirilmiş finansman maliyeti bulunmamaktadır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2025 ve 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)	31.12.2025
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi					
- Devremülkler	39.452	8.291.559.829	217.520.737	590.203.613	9.099.284.179
- Ticari Birimler	6.005	609.177.541	14.416.105	(5.170.493)	618.423.153
		8.900.737.370	231.936.842	585.033.120	9.717.707.332

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	6.927.477.923	234.576.152	1.129.505.754	8.291.559.829
- Ticari Birimler	6.005	422.156.504	126.474.211	60.546.826	609.177.541
		7.349.634.427	361.050.363	1.190.052.580	8.900.737.370

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

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-010 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. 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla olan finansal tablolara yansıyan ticari ünitelerin değeri indirgenmiş nakit akımı yöntemi ile tespit edilmiştir.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Reklam giderleri	106.022.697	227.093.509
Personel giderleri	17.472.717	6.004.272
Danışmanlık giderleri	5.453.942	676.003
Ofis giderleri	1.244.930	1.547.641
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	498.021	82.178
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	8.434	563.147
Diğer giderler	5.653.172	4.181.766
	136.353.913	240.148.516

Genel yönetim giderleri	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Personel giderleri	28.891.942	8.971.702
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	3.271.380	5.305.184
Amortisman ve itfa payı giderleri (Dipnot 11)	2.189.989	2.186.245
Ofis giderleri	1.490.680	1.217.299
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	823.502	122.794
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	198.955	--
Vergi, resim ve harç giderleri	92.369	118.681
Diğer giderler	3.257.886	2.333.679
	40.216.703	20.255.584

19. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	31.12.2025	31.12.2024
Devreden KDV (*)	258.211.629	274.992.325
Diğer KDV	7.665.209	7.094.943
Verilen iş avansları	1.267.983	696.879
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.139.132	6.657.184
İndirilecek KDV	--	3.028.313
Diğer çeşitli alacaklar (**)	687.289	--
	268.971.242	292.469.644

31.12.2025 tarihi itibarıyla Devreden KDV bakiyesi, Şirket'in satın almış olduğu malzemelerin KDV'sinden oluşmakta olup ilerleyen dönemlerde Vergi Dairesi'nden yapılacak olan vergi borcu mahsubu ile dengelenmesi planlanmaktadır.

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

	31.12.2025	%	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	329.832.309		329.832.309	
Düzeltilmiş Sermaye	497.332.309		497.332.309	

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 Karları/Zararlarında Takip Edilen Farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	257.580.502	329.832.309	(72.251.807)
Hisse senedi ihraç primleri	1.619.575.032	1.925.786.590	(306.211.558)

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	5.229.520.613
1 Ocak 2024	498.461.123	5.008.679.658

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 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 artırarak 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. Geçmiş yıl karları

	31.12.2025	31.12.2024
Geçmiş yıl karları	5.659.840.395	5.229.520.613
	5.659.840.395	5.229.520.613

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

	31.12.2025	31.12.2024
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	735.023	217.361
	735.023	217.361

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)**d. 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 dağıtımını yapma kararı almıştır.

e. Paylara ilişkin primler

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

	31.12.2025	31.12.2024
Hisse senedi ihraç primleri	1.925.786.590	1.925.786.590
	1.925.786.590	1.925.786.590

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 1.925.786.590 TL paylara ilişkin ihraç primi elde edilmiştir.

Söz konusu değerler endekslenmiş tutarlar üzerinden sunulmuştur.

21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (Dipnot 18)	136.353.913	240.148.516
Genel yönetim giderleri (Dipnot 18)	40.216.703	20.255.584
	176.570.616	260.404.100

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç (Dipnot 17)	585.033.120	1.190.052.580
Menkul kıymet satış karı	9.834.187	230.056.151
Kur farkı geliri	4.602.125	585.629
Diğer gelirler	2.760.028	1.328.594
	602.229.460	1.422.022.954

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (devamı)

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		
Menkul kıymet satış zararı	104.074.188	--
Binalar değer düşüklüğü zararı (Dipnot 11)	24.059.245	--
Kur farkı gideri	2.869.816	119.380
Diğer	1.756.510	5.192.884
	132.759.759	5.312.264

23. FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Finansman Giderleri		
Kredi faiz giderleri	26.570.501	1.428.512
Banka komisyon giderleri	7.227.198	14.458.124
Diğer finansman giderleri	156.045	120.591
	33.953.744	16.007.227
	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Finansman Gelirleri		
Katılım hesabı kar payı gelirleri (*)	4.445.641	149.372.203
	4.445.641	149.372.203

(*) 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.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Aktüeryal kazanç/(kayıplar) (Dipnot 15)	575.180	103.617
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri) (Dipnot 25)	(57.518)	(31.087)
	517.662	72.530

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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.

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 Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” yayımlanmıştır. Bu kanunun 21. maddesi ile kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiş olup, söz konusu oran; 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.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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.

Kurumlar vergisi karşılığı aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	31.12.2025	31.12.2024
a) Gelir tablosunda		
Cari dönem kurumlar vergisi	--	--
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	1.337.606.346	(605.969.228)
	31.12.2025	31.12.2024
b) Bilanço’da		
Ödenecek kurumlar vergisi	--	--
Ödenen kurumlar vergisi (-)	--	--
Dönem karı vergi yükümlülükleri	--	--
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	765.609.064	2.103.157.892

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 31 Aralık 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.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**25. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)
(devamı)****Ertelenmiş Vergi (devamı)**

	31.12.2025		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	(17.007.059)	(1.700.706)	(32.437.211)	(9.731.163)
Stoklara ilişkin düzeltmeler	(16.068.899)	(1.606.890)	(336.401.478)	(100.920.443)
Avanslara ilişkin düzeltmeler	994.493.173	99.449.317	887.870.425	266.361.128
Kıdem tazminatı karşılığı düzeltmesi	1.440.472	144.047	704.311	211.293
İzin karşılığı düzeltmesi	428.298	42.830	289.153	86.746
Kredi faiz tahakkuku düzeltmesi	--	--	1.428.512	428.552
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farkları	(8.634.541.541)	(863.454.154)	(7.555.817.294)	(2.266.745.188)
Diğer	15.164.912	1.516.492	23.837.276	7.151.183
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü), net		(765.609.064)		(2.103.157.892)

Dönemler arası ertelenmiş vergi mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri), net cari dönem	(765.609.064)	(2.103.157.892)
Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri), net dönem başı (-)	2.103.157.892	--
	1.337.548.828	(2.103.157.892)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	1.337.606.346	(605.969.228)
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi	--	(1.497.157.577)
Dönem vergi geliri/(gideri)- Diğer kapsamlı gelir	(57.518)	(31.087)
	1.337.548.828	(2.103.157.892)

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. PAY BAŞINA 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.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Net Dönem Karı (TL)	976.650.225	430.319.782
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	167.500.000	167.500.000
Hisse Başına Kar (TL)	5,83	2,57

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.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**a) Sermaye risk yönetimi (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:

	31.12.2025	31.12.2024
Finansal borçlar	--	52.476.520
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(39.660.709)	(71.407.782)
Net finansal borç	--	--
Toplam öz sermaye	9.060.344.542	8.078.633.872
Kullanılan sermaye	9.060.344.542	8.078.633.872
Net Finansal Borç/Kullanılan Sermaye oranı	--	--

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.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**31.12.2025****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	--	--	1.778.950.961	240.478.119	39.660.709	7.860
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	1.778.950.961	240.478.119	39.660.709	7.860
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına 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	--	336.080.520	1.976.360.345	116.227.749	71.407.782	307.204.297
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	336.080.520	1.976.360.345	116.227.749	71.407.782	307.204.297
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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.

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.

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

31.12.2025	ABD \$	EURO	TL Karşılığı
Ticari alacak ve diğer aktifler	--	104.298	5.244.719
Yabancı para varlıklar	--	104.298	5.244.719
Diğer borçlar	23.272	374.494	19.828.873
Yabancı para yükümlülükler	23.272	374.494	19.828.873
Yabancı para pozisyonu, net	(23.272)	(270.196)	(14.584.154)
31.12.2024	ABD \$	EURO	TL Karşılığı
Nakit nakit benzerleri	--	250	12.021
Ticari alacak ve diğer aktifler	--	101.438	4.877.633
Yabancı para varlıklar	--	101.688	4.889.654
Diğer borçlar	23.272	327.642	16.829.304
Yabancı para yükümlülükler	23.272	327.642	16.829.304
Yabancı para pozisyonu, net	(23.272)	(225.954)	(11.939.650)

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**

	31.12.2025			
	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	(99.711)	99.711	(99.711)	99.711
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(99.711)	99.711	(99.711)	99.711
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(1.358.705)	1.358.705	(1.358.705)	1.358.705
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(1.358.705)	1.358.705	(1.358.705)	1.358.705
Toplam (3+6)	(1.458.415)	1.458.415	(1.458.415)	1.458.415

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	(107.468)	107.468	(107.468)	107.468
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(107.468)	107.468	(107.468)	107.468
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(1.086.497)	1.086.497	(1.086.497)	1.086.497
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(1.086.497)	1.086.497	(1.086.497)	1.086.497
Toplam (3+6)	(1.193.965)	1.193.965	(1.193.965)	1.193.965

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 endirekt 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:

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	9.717.707.332	--	9.717.707.332
Finansal yatırımlar	--	7.860	--	7.860
Toplam	--	9.717.715.192	--	9.717.715.192

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	8.900.737.370	--	8.900.737.370
Finansal yatırımlar	--	307.204.297	--	307.204.297
Toplam	--	9.207.941.667	--	9.207.941.667

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

29. PARASAL KAYIP (-)

Şirket'in 31.12.2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla enflasyon muhasebesi uygulamasından kaynaklanan parasal kayıp (-) detayları aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Stoklara ait enflasyon farkları	265.117.036	343.951.054
Diğer dönen varlıklara ait enflasyon farkları	208.916	559.338.663
Ertelenmiş gelirlere ait enflasyon farkları	(612.897.922)	(581.544.143)
Maddi duran varlıklara ait enflasyon farkları	19.323.294	25.967.260
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait enflasyon farkları	2.100.692.261	2.259.111.524
Ertelenmiş vergilere ait enflasyon farkları	(496.373.202)	(1.219.884.740)
Sermayeye ait enflasyon farkları	(117.428.332)	(152.913.230)
Paylara ilişkin primlere ait enflasyon farkları	(454.511.218)	(591.943.275)
Geri alınmış paylara ilişkin enflasyon farkları	(3.205.126)	--
Geçmiş yıl karları / (zararları) ait enflasyon farkları	(1.331.520.238)	(847.744.114)
Genel yönetim giderlerine ait enflasyon farkları	3.244.156	2.517.593
Esas faaliyetlerden diğer gelirlere ait enflasyon farkları	(2.736.846)	(23.941.271)
Esas faaliyetlerden diğer giderlere ait enflasyon farkları	2.443.361	562.141
Finansman gelirleri ait enflasyon farkları	(233.665)	(27.625.737)
Finansman giderlerine ait enflasyon farkları	3.530.422	765.719
Net parasal pozisyon kayıp (-)	(624.347.103)	(253.382.556)

30. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir.

	Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü		
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	34.727.320
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)	10.473.392.641
C	İştirakler	Md.24/(b)	
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	
	Diğer Varlıklar		2.352.203.788
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	12.860.323.749
E	Finansal Borçlar	Md.31	
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	9.060.344.542
	Diğer Kaynaklar		3.799.979.207
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	12.860.323.749

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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	31.12.2025
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)	34.719.460
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)	

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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	31.12.2025
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	%81,44
3	Para ve sermaye piyasası araçları ve iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤ %49	%0,27
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	%0,00
8	Döviz cinsinden vadeli - vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤ %10	%0,27
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(l)	L/D	≤ %10	%0,00

31 Aralık 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.