

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

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

İÇİNDEKİLER

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

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	Dipnot Referansı	30.09.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	44.400.108	68.427.606
Finansal Yatırımlar	5	118.532.702	294.383.245
Ticari Alacaklar		--	322.054.330
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	--	322.054.330
Peşin Ödenmiş Giderler	10	2.312.684.212	2.005.254.743
- <i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	7 - 10	2.171.343.413	1.893.877.714
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		141.340.799	111.377.029
Diğer Dönen Varlıklar	19	243.081.938	280.263.533
Toplam Dönen Varlıklar		2.718.698.960	2.970.383.457
Duran Varlıklar			
Stoklar	16	495.822.619	911.945.961
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	9.326.548.400	8.529.268.552
Maddi Duran Varlıklar	11	79.985.415	81.559.358
Toplam Duran Varlıklar		9.902.356.434	9.522.773.871
TOPLAM VARLIKLAR		12.621.055.394	12.493.157.328

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	Dipnot Referansı	30.09.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	26.469.052	50.286.433
Ticari Borçlar	8	60.232.564	103.611.766
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7 - 8	445.178	42.493.712
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		59.787.386	61.118.054
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	6.289.194	1.603.244
Diğer Borçlar		4.722.269	7.082.952
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	4.722.269	7.082.952
Kısa Vadeli Karşılıklar		908.893	277.085
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	908.893	277.085
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		98.621.972	162.861.480
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Ertelenmiş Gelirler	10	2.672.098.765	2.572.762.296
Uzun Vadeli Karşılıklar		958.611	674.917
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	958.611	674.917
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	756.357.421	2.015.383.414
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.429.414.797	4.588.820.627
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	20	167.500.000	167.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	309.076.338	309.076.338
Paylara İlişkin Primler	20	1.845.414.634	1.845.414.634
Geri Alınmış Paylar		(5.512.532)	(4.353.191)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	20	925.086	208.290
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	20	925.086	208.290
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20	3.840.117	--
Geçmiş Yıllar Karları	20	5.419.789.033	5.011.268.599
Dönem Net Karı		1.351.985.949	412.360.551
Toplam Özkaynaklar		9.093.018.625	7.741.475.221
TOPLAM KAYNAKLAR		12.621.055.394	12.493.157.328

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Dipnot Referansı	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2024
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat		--	--	--	--
Satışların Maliyeti (-)		--	--	--	--
BRÜT KAR		--	--	--	--
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	18 - 21	(80.551.349)	(100.153.893)	(30.483.157)	(33.919.470)
Genel Yönetim Giderleri (-)	18 - 21	(23.689.562)	(15.090.254)	(11.667.984)	(7.017.329)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	542.445.569	333.885.542	291.576.379	181.833.299
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(48.338.946)	(5.834.014)	(27.290.591)	(1.258.145)
ESAS FAALİYET KARI		389.865.712	212.807.381	222.134.647	139.638.355
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		--	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		--	--	--	--
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		389.865.712	212.807.381	222.134.647	139.638.355
Finansman Gelirleri	23	2.570.311	142.923.543	2.111.920	140.800
Finansman Giderleri (-)	23	(29.357.818)	(2.012.986)	(6.242.974)	(1.566.183)
Parasal Kayıp (-)	29	(270.197.893)	(268.329.418)	(361.714.104)	(197.231.834)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		92.880.312	85.388.520	(143.710.511)	(59.018.862)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		1.259.105.637	--	13.156.567	--
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	25	--	--	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	25	1.259.105.637	--	13.156.567	--
DÖNEM KARI / (ZARARI)		1.351.985.949	85.388.520	(130.553.944)	(59.018.862)
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)		8,07	0,51	(0,78)	(0,35)
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	26	8,07	0,51	(0,78)	(0,35)
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	24	796.440	244.662	(547.697)	131.511
Kapsamlı gelire ilişkin vergiler					
- Ertelenmiş Vergi Gideri (-)	24	(79.644)	--	(79.644)	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR		716.796	244.662	(627.341)	131.511
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		1.352.702.745	85.633.182	(131.181.285)	(58.887.351)

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Geri Alınmış Paylar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Birikmiş Karlar		Toplam Özkaynaklar
					Geri Alınmış Paylar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Dönem Net Karı	
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	309.076.338	1.845.414.634	--	--	138.785	--	4.799.644.358	1.646.298.530	8.768.072.645
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	1.646.298.530	(1.646.298.530)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	--	244.662	--	--	85.388.520	85.633.182
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	309.076.338	1.845.414.634	--	--	383.447	--	6.445.942.888	85.388.520	8.853.705.827
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	309.076.338	1.845.414.634	(4.353.191)	--	208.290	--	5.011.268.599	412.360.551	7.741.475.221
Kısıtlanmış yedekler	--	--	--	--	--	--	3.840.117	(3.840.117)	--	--
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	412.360.551	(412.360.551)	--
Geri alınmış paylar	--	--	--	(1.159.341)	--	--	--	--	--	(1.159.341)
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	--	716.796	--	--	1.351.985.949	1.352.702.745
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	309.076.338	1.845.414.634	(5.512.532)	--	925.086	3.840.117	5.419.789.033	1.351.985.949	9.093.018.625

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Dipnot Referansı	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLAR			
Net Dönem Karı		1.351.985.949	85.388.520
Dönem Net Kârı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(1.975.951.728)	(2.353.869.299)
- Amortisman ve itfa giderleri	11	1.573.943	1.570.354
- Stoklarla ilgili düzeltmeler	16	331.939.412	159.552.225
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	17	(797.279.849)	(429.607.536)
- Kıdem tazminatı karşılığı	15	1.216.967	295.173
- Kullanılmamış izin karşılığı	15	687.984	271.491
- Parasal kazanç kayıp ile ilgili düzeltmeler		(254.984.548)	(2.085.951.006)
- Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	25	(1.259.105.637)	--
İşletme Sermayesindeki Değişim Öncesi Faaliyet Zararı (-)		(623.965.779)	(2.268.480.779)
<u>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</u>			
- Stoklardaki artış	16	84.183.930	413.564.042
- Ticari alacaklardaki artış	8	322.054.330	1.571.950
- Faaliyetle ilgili diğer alacaklardaki artış	19	7.217.825	154.542.363
- Ticari borçlardaki artış / (azalış)	8	(43.379.202)	86.793.426
- Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış	9	2.325.267	3.756.281
- Ertelenmiş gelirlerdeki artış	10	99.336.469	492.077.470
A. İşletme Faaliyetlerinden Sağlanan Nakit Çıktıları (-)		(152.227.160)	(1.116.175.248)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
- İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları (-)		(1.159.341)	--
- İlişkili taraflardan alacaklar/(borçlar)	7	(277.465.699)	1.028.237.910
- Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları (-)	6	(23.817.381)	--
B. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri /(Çıkışları)		(302.442.421)	1.028.237.910
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin nakit girişleri	17	268.664.549	232.310.785
- Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	5	175.850.543	(754.459.626)
C. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları)		444.515.092	(522.148.841)
Nakit ve nakit benzerlerindeki enflasyon etkisi		(13.873.009)	(152.644.932)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış (-) (A+B+C)		(10.154.489)	(610.086.178)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	68.427.606	830.270.490
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri		44.400.108	67.539.380

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 1.401 adet mesken ve 7 adet ticari birim bulunmaktadır.

Bahsi geçen meskenler yıllık 48 hafta esasına göre devremülk olarak satılmakta olup, projede 67.248 adet devremülk bulunmaktadır. Sur Tatil Evleri Projesi'nin ön satışlarına Haziran 2021 itibari ile başlanmış, 30.09.2025 tarihi itibarıyla 9.510 adet devre mülkün ön satışı gerçekleşmiştir. Sur Tatil Evleri Projesi'nde devre mülk sahiplerine pek çok imkan sunulacak şekilde planlanmıştır. Bu imkanlar arasında aquapark, özel plaj, kadınlara özel yüzme havuzları, ormana yakınlığı sebebi ile çeşitli doğa aktiviteleri, park ve yeşil alanlar, spor alanları, spa&wellness kulübü ve çocuk kulübü yer almaktadır.

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

Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 65 kişidir (31.12.2024: 8).

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)*Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemler:*

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

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

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

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

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

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Eylül 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
30.09.2025	3.367,22	1,00000
31.12.2024	2.684,55	1,25429
30.09.2024	2.526,16	1,33294

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

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

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

Karşılaştırmalı Bilgiler

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

Geçerli ve raporlama para birimi

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

2.2. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.3. İşletmenin sürekliliği

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 oluştuğu dönemde gelir tablosuna dahil edilirler.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)**

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından yetkilendirilmiş Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 8 Ağustos 2025 tarih ve 2025-OZ-136 sayılı değerleme raporunu göre hazırlanan 30 Haziran 2025 dönemine ait değerleme raporundaki değerlemelere göre belirlenmiş olup 30 Eylül 2025 seviyesine getirilerek sunulmuştur. Gerçeğe uygun değerler değerleme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir. 30 Haziran 2025 tarihinden itibaren yeni girişler endekslenmiş maliyet bedeli ile gösterilmektedir.

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

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

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

Maddi duran varlıkların, tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Yıl</u>
Binalar	50
Demirbaşlar	4

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Ticari borçlar**

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Borçlanma maliyeti

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**Kurumlar vergisi**

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (devamı)**Kurumlar vergisi (devamı)

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

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

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

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

Ertelenmiş vergi

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

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (devamı)****Ertelenmiş vergi (devamı)**

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

Faaliyet giderleri

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

Hasılat

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

Satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılığında muhasebeleştirilir:

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

Hasılat

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

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

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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:

	30.09.2025
ABD \$	41,5068
EURO	48,7512

Karşılıklar

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

Taahhüt ve yükümlülükler

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 8 Ağustos 2025 tarih ve 2025-OZ-136 sayılı değerlendirme raporu dikkate alınarak belirlenmiştir. Anılan raporda indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılarak Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmekte olan Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'nin 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri takdir edilmiştir.

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 8 Ağustos 2025 tarih ve 2025-OZ-136 sayılı değerlendirme raporundaki değerlemelere göre belirlenmiştir. Devremülklerin %67'sinin satılacağı, kalan %33'ünün ve ticari birimlerin ise şirket tarafından kiraya verileceği varsayılmıştır. Bu çerçevede Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'ndeki devre mülklerin %33'ü ile ticari birimlerin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

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

Söz konusu değerler, endekslenmiş tutarlar üzerinden sunulmuştur.

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 8 Ağustos 2025 tarih ve 2025-OZ-136 sayılı değerlendirme raporunda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Muhasebe tahminleri (devamı)****Portföy sınırlamalarına uyum**

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

Ertelenmiş vergi

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

Nakit akım tablosu

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

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Standart ve Yorumlar**

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:**1 Ocak 2025 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler şu şekildedir:**

TMS 21 Değişiklikler - Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler ise şu şekildedir:

TFRS 17 - Sigorta Sözleşmeleri

Sigorta Sözleşmeleri TFRS 17 (Değişiklikler): Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 18 - Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler): Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümüne İlişkin Yapılan Değişiklikler

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler): Elektrik Alım Anlaşmalarına İlişkin Değişiklikler

TFRS 19: Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve (Revize)

Yukarıdaki standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal tablolarına önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30.09.2025	31.12.2024
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	3.390.418	9.475.700
-Vadeli mevduat (*)	41.009.690	58.951.906
	44.400.108	68.427.606

(*) 30.09.2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların vadesi günlük olup kar payı oranı %32-%37 aralığındadır (31.12.2024: %43,50).

5. FİNANSAL YATIRIMLAR**Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan kısa vadeli finansal varlıklar**

	30.09.2025	31.12.2024
Finansal yatırımlar (*)	118.524.432	294.383.245
Hisse senedi alımı (**)	8.270	--
Toplam	118.532.702	294.383.245

(*) Şirket'in likidite amaçlı kısa vadeli yapmış olduğu finansal yatırımlardır. Tera Yatırım T3B A Tipi fonunun 21.10-25.10.2024 tarihleri aralığında gerçekleşen alım işlemleri ve 05.08-08.08.2025 tarihleri aralığında gerçekleşen satış işlemleri sonucu nominal adedi 204.607.169 dönem sonu bakiyesi ise 118.532.702 TL'dir.

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

6. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

	30.09.2025	31.12.2024
<u>Kısa vadeli</u>		
Banka kredileri	24.115.000	48.917.539
- TL		
Kredi faiz tahakkuku	2.354.052	1.368.894
Toplam Kısa Vadeli Krediler	26.469.052	50.286.433
Genel Toplam	26.469.052	50.286.433

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

30.09.2025 tarihi itibarıyla banka kredilerinin faiz oranı %65'tir.

30.09.2025 tarihi itibarıyla kredilerin geri ödeme tablosu aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
1 yıla kadar	24.115.000	48.917.539
	24.115.000	48.917.539

7. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 8)	30.09.2025	31.12.2024
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	445.178	42.493.712
	445.178	42.493.712

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

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Dipnot 10)	30.09.2025	31.12.2024
Sur Yapım İnşaat A.Ş. (*)	2.171.343.413	1.893.877.714
	2.171.343.413	1.893.877.714

(*) 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.-30.09.2025 tarihleri aralığındaki toplamı 6.993.542 TL'dir.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Ticari alacaklar	30.09.2025	31.12.2024
Alıcılar cari hesabı	--	321.508.649
Alacak senetleri	--	545.681
	--	322.054.330
Ticari Borçlar	30.09.2025	31.12.2024
Satıcılar cari hesabı	59.787.386	61.118.054
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 7)	445.178	42.493.712
	60.232.564	103.611.766

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

Diğer borçlar - kısa vade	30.09.2025	31.12.2024
Ödenecek vergi harç ve diğer kesintiler	4.722.269	7.082.952
	4.722.269	7.082.952

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

Kısa vade	30.09.2025	31.12.2024
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları (*) (Dipnot 7)	2.171.343.413	1.893.877.714
Diğer	141.340.799	111.377.029
	2.312.684.212	2.005.254.743

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Uzun vade	30.09.2025	31.12.2024
Alınan avanslar (*)	2.672.098.765	2.572.762.296
	2.672.098.765	2.572.762.296

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet	31.12.2024	Girişler	30.09.2025
Binalar	82.714.968	--	82.714.968
Demirbaşlar	1.830.822	--	1.830.822
	84.545.790	--	84.545.790
<u>Birikmiş amortisman</u>			
Binalar	2.205.733	1.240.725	3.446.458
Demirbaşlar	780.699	333.218	1.113.917
	2.986.432	1.573.943	4.560.375
Net defter değeri	81.559.358		79.985.415
Maliyet	31.12.2023	Girişler	31.12.2024
Binalar	82.714.968	--	82.714.968
Demirbaşlar	1.778.178	52.644	1.830.822
	84.493.146	52.644	84.545.790
<u>Birikmiş amortisman</u>			
Binalar	551.434	1.654.299	2.205.733
Demirbaşlar	339.996	440.703	780.699
	891.430	2.095.002	2.986.432
Net defter değeri	83.601.716		81.559.358

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Şirketin amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki şekildedir:

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
Genel yönetim giderleri (Dipnot 18)	1.573.943	1.570.354
	1.573.943	1.570.354

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

13. KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	30.09.2025	31.12.2024
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	908.893	277.085
	908.893	277.085

Kullanılmamış personel izin karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01. 30.09.2025	01.01. 30.09.2024
1 Ocak bakiyesi	277.085	146.354
Dönem içerisindeki artış	687.984	271.491
Parasal kayıp (-)	(56.176)	(38.630)
Dönem sonu bakiyesi	908.893	379.215

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in hukuk danışmanlarından elde edilen bilgiye dayanarak, Şirket'in 18 adet toplam 11.804.295 TL aleyhe, 1 adet toplam 457.022 TL lehe icra davası bulunmaktadır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar	30.09.2025	31.12.2024
Personele borçlar (*)	4.843.844	863.634
Sosyal güvenlik ve vergi borçları	1.445.350	739.610
	6.289.194	1.603.244

(*) 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 (30.09.2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı 53.920 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 gereken muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

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

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	30.09.2025	31.12.2024
Faiz oranı	%29,00	%29,00
Beklenen ücret / limit artışları	%24,00	%24,00
İskonto oranı	%4,03	%4,03

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı 01.01.2025 tarihinden itibaren geçerli olan 53.920 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

	30.09.2025	31.12.2024
Kıdem tazminatı karşılığı	958.611	674.917
Dönemsonu bakiyesi	958.611	674.917

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	30.09.2024
Dönem başı	674.917	667.367
Cari dönem hizmet maliyeti	1.060.922	172.369
Faiz maliyeti	156.045	122.804
Aktüeryal fark (Dipnot 24)	(796.440)	(244.662)
Parasal kayıp (-)	(136.833)	(176.151)
Dönem sonu	958.611	541.727

16. STOKLAR

	30.09.2025	31.12.2024
Ham maddeler	80.456.679	75.932.487
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	415.365.940	836.013.474
	495.822.619	911.945.961

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

Stoklar maliyet bedeliyle gösterilmekte olup, Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'ndeki devre mülklerin %74'ü stok olarak sınıflanmıştır. Stokların içerisinde aktifleştirilmiş finansman maliyeti bulunmamaktadır.

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Alan m ²	31.12.2024	Yapılan Harcamalar ve Girişler	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi (Dipnot 22)	30.09.2025
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi					
- Devremülkler	39.452	7.945.514.800	253.896.327	615.850.733	8.815.261.860
- Ticari Birimler	6.005	583.753.752	14.768.222	(87.235.434)	511.286.540
		8.529.268.552	268.664.549	528.615.299	9.326.548.400

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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	6.638.362.322	224.786.208	1.082.366.270	7.945.514.800
- Ticari Birimler	6.005	404.537.966	121.195.858	58.019.928	583.753.752
		7.042.900.288	345.982.066	1.140.386.198	8.529.268.552

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

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 8 Ağustos 2025 tarih ve 2025-OZ-136 sayılı değerleme raporundaki değerlemelere göre belirlenmiştir. Devremülklerin %67'sinin satılacağı, kalan %33'ünün ve ticari birimlerin ise şirket tarafından kiraya verileceği varsayılmıştır. Bu çerçevede Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'ndeki devre mülklerin %33'ü ile ticari birimlerin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

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

18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2024
Reklam giderleri	63.673.700	91.563.359	21.790.546	30.666.301
Personel giderleri	8.894.488	4.469.080	5.935.448	1.736.154
Danışmanlık giderleri	1.692.405	14.083	599.098	--
Ofis giderleri	806.833	1.046.758	56.298	242.199
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	384.612	70.130	206.737	38.193
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	258.936	271.491	139.184	58.057
Diğer giderler	4.840.375	2.718.992	1.755.846	1.178.566
	80.551.349	100.153.893	30.483.157	33.919.470

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (devamı)

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2024
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	15.640.257	6.515.325	8.280.768	2.288.300
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	2.514.069	4.418.727	982.595	2.802.263
Amortisman ve ifa payı giderleri (Dipnot 11)	1.573.943	1.570.354	524.648	836.264
Ofis giderleri	1.121.930	929.726	329.085	254.624
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	676.310	102.239	363.531	55.681
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	429.048	164.886	230.623	89.797
Vergi, resim ve harç giderleri	64.311	71.987	34.569	34.449
Diğer giderler	1.669.694	1.317.010	922.165	655.951
	23.689.562	15.090.254	11.667.984	7.017.329

19. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	30.09.2025	31.12.2024
Devreden KDV	235.840.996	263.515.627
Verilen iş avansları	986.196	667.795
Peşin ödenen vergi ve fonlar	754.515	6.379.345
Diğer KDV	--	6.798.838
İndirilecek KDV	--	2.901.928
Diğer çeşitli alacaklar (*)	5.500.231	--
	243.081.938	280.263.533

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

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

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

	30.09.2025	%	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	309.076.338		309.076.338	
Düzeltilmiş Sermaye	476.576.338		476.576.338	

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)**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	244.236.303	309.076.338	(64.840.035)
Hisse senedi ihraç primleri	1.619.575.032	1.845.414.634	(225.839.602)

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	5.454.183.607	5.011.268.599
1 Ocak 2024	498.461.123	4.799.644.358

30 Eylül 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.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Şirket, 145.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini 18 Aralık 2023 tarihli ve 2023/27 sayılı yönetim kurulu kararı ile 22.5000.000 TL arttırarak 167.500.000 TL'ye yükseltmiştir. 22.500.000 TL tutarındaki artırılmış sermayeyi temsil eden pay grubu, B grubu hamiline yazılı 22.500.000 adet pay karşılığı 22.500.000 TL'den oluşmaktadır.

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

b. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

	30.09.2025	31.12.2024
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	3.840.117	--
	3.840.117	--

c. Geçmiş yıl karları

	30.09.2025	31.12.2024
Geçmiş yıl karları	5.419.789.033	5.011.268.599
	5.419.789.033	5.011.268.599

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

	30.09.2025	31.12.2024
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	307.249	208.290
	307.249	208.290

e. Kar dağıtımı

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)**f. Paylara ilişkin primler**

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

	30.09.2025	31.12.2024
Hisse senedi ihraç primleri	1.845.414.634	1.845.414.634
	1.845.414.634	1.845.414.634

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 1.845.414.634 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.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2024
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (Dipnot 18)	80.551.349	100.153.893	30.483.157	33.919.470
Genel yönetim giderleri (Dipnot 18)	23.689.562	15.090.254	11.667.984	7.017.329
	104.240.911	115.244.147	42.151.141	40.936.799

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2024
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler				
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç (Dipnot 17)	528.615.299	197.296.751	284.142.306	107.447.358
Menkul kıymet satış karı	8.720.420	135.058.118	4.687.417	73.552.341
Kur farkı geliri	4.155.391	751.008	2.233.614	408.997
Diğer gelirler	954.459	779.665	513.042	424.603
	542.445.569	333.885.542	291.576.379	181.833.299

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (devamı)

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2024
Kur farkı gideri	2.491.814	2.469.539	1.339.405	697.396
Menkul kıymet satış zararı	44.401.351	--	25.892.114	--
Bağış ve yardım gideri	--	2.954.728	--	346.261
Diğer	1.445.781	409.747	59.072	214.488
	48.338.946	5.834.014	27.290.591	1.258.145

23. FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Finansman Giderleri	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2024
Kredi faiz gideri	23.894.813	--	3.306.489	--
Banka komisyon giderleri	5.306.960	1.890.182	2.852.607	1.566.183
Diğer finansman giderleri	156.045	122.804	83.878	--
	29.357.818	2.012.986	6.242.974	1.566.183

Finansman Gelirleri	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2024
Katılım hesabı kar payı gelirleri (*)	2.570.311	142.923.543	2.111.920	140.800
	2.570.311	142.923.543	2.111.920	140.800

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

24. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

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

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2024
Aktüeryal kazanç/(kayıplar) (Dipnot 15)	796.440	244.662	(547.697)	131.511
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri) (Dipnot 25)	(79.644)	--	(79.644)	--
	716.796	244.662	(627.341)	131.511

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Telafisi 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.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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:

	30.09.2025	30.09.2024
a) Gelir tablosunda		
Cari dönem kurumlar vergisi	--	--
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	1.259.105.637	--
	30.09.2025	31.12.2024
b) Bilanço’da		
Ödenecek kurumlar vergisi	--	--
Ödenen kurumlar vergisi (-)	--	--
Dönem karı vergi yükümlülükleri	--	--
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	756.357.421	2.015.383.414

Ertelenmiş Vergi

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	30.09.2025		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	(37.515.673)	(3.751.567)	(31.083.456)	(9.325.036)
Stoklara ilişkin düzeltmeler	656.449.812	65.644.981	(322.361.893)	(96.708.568)
Avanslara ilişkin düzeltmeler	3.967.329	396.733	850.815.498	255.244.649
Kıdem tazminatı karşılığı düzeltmesi	958.611	95.861	674.917	202.475
İzin karşılığı düzeltmesi	908.893	90.889	277.085	83.126
Kredi faiz tahakkuku düzeltmesi	2.354.052	235.405	1.368.893	410.667
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farkları	(8.245.130.045)	(824.513.005)	(7.240.478.193)	(2.172.143.458)
Finansal yatırımlara ilişkin düzeltmeler	39.268.320	3.926.832	--	--
Diğer	15.164.502	1.516.450	22.842.436	6.852.731
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü), net		(756.357.421)		(2.015.383.414)

Dönemler arası ertelenmiş vergi mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 31.12.2024
Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri), net cari dönem	(756.357.421)	(2.015.383.414)
Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri), net dönem başı (-)	2.015.383.414	--
	1.259.025.993	(2.015.383.414)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	1.259.105.637	(580.679.337)
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi	--	(1.434.674.287)
Dönem vergi geliri/(gideri)- Diğer kapsamlı gelir	(79.644)	(29.790)
	1.259.025.993	(2.015.383.414)

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. PAY BAŞINA (KAYIP) /KAZANÇ

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

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2024
Net Dönem Karı / (Zararı) (TL)	1.352.783.593	85.388.520	(129.756.300)	(59.018.862)
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	167.500.000	167.500.000	167.500.000	167.500.000
Hisse Başına Kar / (Zarar) (TL)	8,08	0,51	(0,77)	(0,35)

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

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

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

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

a) Sermaye risk yönetimi

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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:

	30.09.2025	31.12.2024
Finansal borçlar	26.469.052	50.286.433
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(44.400.108)	(68.427.606)
Net finansal borç	(17.931.056)	(18.141.173)
Toplam öz sermaye	9.093.018.625	7.741.475.221
Kullanılan sermaye	9.093.018.625	7.741.475.221
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.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**30.09.2025****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	--	--	2.171.343.413	141.340.799	44.400.108	118.532.702
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	2.171.343.413	141.340.799	44.400.108	118.532.702
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)						

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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	--	322.054.330	1.893.877.714	111.377.029	68.427.606	294.383.245
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	322.054.330	1.893.877.714	111.377.029	68.427.606	294.383.245
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Likidite Riski**

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

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

30.09.2025					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Banka kredileri	24.115.000	26.469.052	26.469.052	--	--
Kiralama İşlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	--	--	--	--	--
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Ticari Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	445.178	445.178	445.178	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	59.787.386	59.787.386	59.787.386	--	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	--	--	--	--	--
Diğer Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	4.722.269	4.722.269	4.722.269	--	--
Diğer Yükümlülükler	2.672.098.765	2.672.098.765	--	--	2.672.098.765

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31.12.2024					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Banka kredileri	48.917.539	50.286.433	50.286.433	--	--
Kiralama İşlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	--	--	--	--	--
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Ticari Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	42.493.712	42.493.712	42.493.712	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	61.118.054	61.118.054	61.118.054	--	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	--	--	--	--	--
Diğer Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7.082.952	7.082.952	7.082.952	--	--
Diğer Yükümlülükler	2.572.762.296	2.572.762.296	--	--	2.572.762.296

Döviz kuru riski

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

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

30.09.2025	ABD \$	EURO	TL Karşılığı
Ticari alacak ve diğer aktifler	--	102.618	5.002.751
Yabancı para varlıklar	--	102.618	5.002.751
Diğer borçlar	23.272	350.460	18.051.292
Yabancı para yükümlülükler	23.272	350.460	18.051.292
Yabancı para pozisyonu, net	(23.272)	(247.842)	(13.048.541)

31.12.2024	ABD \$	EURO	TL Karşılığı
Nakit nakit benzerleri	--	250	11.519
Ticari alacak ve diğer aktifler	--	101.438	4.674.067
Yabancı para varlıklar	--	101.688	4.685.586
Diğer borçlar	23.272	327.642	16.126.940
Yabancı para yükümlülükler	23.272	327.642	16.126.940
Yabancı para pozisyonu, net	(23.272)	(225.954)	(11.441.354)

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
30.09.2025				
	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	(96.595)	96.595	(96.595)	96.595
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(96.595)	96.595	(96.595)	96.595
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(1.208.259)	1.208.259	(1.208.259)	1.208.259
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(1.208.259)	1.208.259	(1.208.259)	1.208.259
Toplam (3+6)	(1.304.854)	1.304.854	(1.304.854)	1.304.854
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	(102.983)	102.983	(102.983)	102.983
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(102.983)	102.983	(102.983)	102.983
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(1.041.152)	1.041.152	(1.041.152)	1.041.152
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(1.041.152)	1.041.152	(1.041.152)	1.041.152
Toplam (3+6)	(1.144.135)	1.144.135	(1.144.135)	1.144.135

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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:

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	9.326.548.400	--	9.326.548.400
Toplam	--	9.326.548.400	--	9.326.548.400

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	8.529.268.552	--	8.529.268.552
Toplam	--	8.529.268.552	--	8.529.268.552

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

29. PARASAL KAYIP (-)

Şirket'in 30.09.2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla enflasyon muhasebesi uygulamasından kaynaklanan parasal kazanç / (kayıp) detayları aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2024
Stoklara ait enflasyon farkları	45.281.400	205.956.836	24.339.745	97.308.314
Diğer dönen varlıklara ait enflasyon farkları	409.025.162	450.333.508	219.859.986	131.097.491
Ertelenmiş gelirlere ait enflasyon farkları	(495.296.631)	(459.212.748)	(266.232.792)	(134.050.669)
Maddi duran varlıklara ait enflasyon farkları	15.977.707	21.515.935	8.588.368	4.936.705
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait enflasyon farkları	1.729.223.443	1.858.973.721	929.495.488	462.382.405
Ertelenmiş vergilere ait enflasyon farkları	(408.598.724)	--	(219.630.766)	--
Sermayeye ait enflasyon farkları	(97.086.571)	(125.828.968)	(52.186.160)	(31.297.430)
Paylara ilişkin primlere ait enflasyon farkları	(374.139.262)	(487.097.242)	(201.108.051)	(121.155.664)
Geri alınmış paylara ilişkin enflasyon farkları	1.025.510	--	551.234	--
Geçmiş yıl karları / (zararları) ait enflasyon farkları	(1.099.305.942)	(1.701.406.799)	(807.377.846)	(587.814.116)
Genel yönetim giderlerine ait enflasyon farkları	1.978.830	1.667.725	875.628	1.181.665
Esas faaliyetlerden diğer gelirlere ait enflasyon farkları	(1.813.529)	(14.569.603)	(1.205.467)	(9.189.245)
Esas faaliyetlerden diğer giderlere ait enflasyon farkları	1.020.520	341.377	619.224	254.196
Finansman gelirleri ait enflasyon farkları	(106.384)	(19.168.136)	(88.462)	(11.030.001)
Finansman giderlerine ait enflasyon farkları	2.616.578	164.976	1.785.767	144.515
Net parasal pozisyon kazanç / (kayıp)	(270.197.893)	(268.329.418)	(361.714.104)	(197.231.834)

30. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü		
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	159.542.392
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	9.822.371.019
C	İştirakler	Md.24/(b)	
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	
	Diğer Varlıklar		2.639.141.983
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	12.621.055.394
E	Finansal Borçlar	Md.31	26.469.052
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	9.093.018.625
	Diğer Kaynaklar		3.501.567.717
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	12.621.055.394

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2025
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)	41.009.690
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)	118.524.432

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	30.09.2025
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	%77,83
3	Para ve sermaye piyasası araçları ve iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤ %49	%1,26
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	%0,29
8	Döviz cinsinden vadeli - vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤ %10	%0,32
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(l)	L/D	≤ %10	%0,94

30 Eylül 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.