

**SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİ
İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE
SONRA EREN HESAP DÖNEMİNE
AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

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

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Maslak, Eski Büyükdere Cad.
No:14 Kat:10
34396 Sarıyer /İstanbul, Turkey
T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 291 77 97
www.grantthornton.com.tr

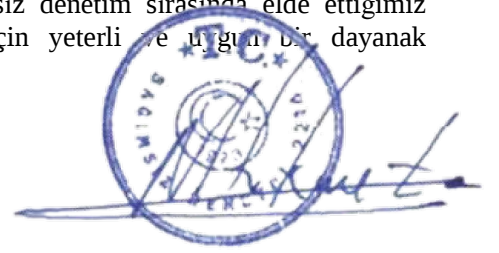
Görüş

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosunu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu, finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

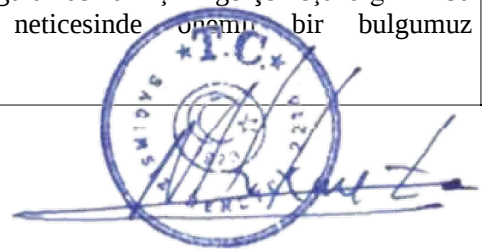
Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu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



Kilit denetim konuları

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

Kilit denetim konuları	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Uygulaması Şirket’in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29, “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” (“TMS 29”) standardı uygulanmıştır. TMS 29, finansal tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 2023 yılı içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2023 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebepler ile birlikte, TMS 29’un uygulanmasında kullanılan verilerin doğru ve tam olmaması riski ve harcanan ek denetim çabası göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29’un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. TMS 29’un uygulanmasına yönelik açıklamalar dipnot 2.1’de yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında, TMS 29 uygulanması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin ve kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi, Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29’a uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi, Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, orijinal kayıt tarihlerinin ve tutarlarının örneklem yöntemiyle test edilmesi, Yönetimin kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve her dönemde tutarlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığının kontrol edilmesi, Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmesi, Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi, TMS 29’un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS’lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi. TMS 29 uygulamasına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.



Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	
Dipnot 2 ve 16'da belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %67'sini oluşturmakta olup toplam değeri 3.889.091.873 TL'dir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Şirket'in atamış olduğu değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket'in üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulaması test edilmiştir. Değerleme uzmanının yeterliliği, ehliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığı da değerlendirilmiştir. Değerleme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımların uygunluğu değerlendirilmiştir. Kullanılan varsayımlar, piyasa verileri ile karşılaştırılarak bulgular değerlendirme uzmanı ile değerlendirilmiştir. Şirket'in portföyündeki gayrimenkulün tamamının değerleri gelir indirgeme yöntemi ile tespit edilmiştir. Dipnot 2 ve 16'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme raporunda yer alan bilgilerle uyumu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığı incelenmiştir. Bu kapsamda önemli bir hususa rastlanmamıştır.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolarla İlişkin Sorumlulukları

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

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

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



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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



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

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

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 01.01.-31.12.2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
3. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 2 Mayıs 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

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

Nazım Hikmet
Sorumlu Ortak Baş Denetçi



İstanbul, 2 Mayıs 2024

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER

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

NOT 1	ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	1-2
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	2-14
NOT 3	İŞLETME BİRLEŞMELERİ	14
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	14
NOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR.....	14
NOT 6	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	15
NOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	15
NOT 8	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	16
NOT 9	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.	16
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	17-18
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	18
NOT 12	KULLANIM HAKKI VARLIKLAR.....	18
NOT 13	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	18
NOT 14	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	19-20
NOT 15	STOKLAR.....	20
NOT 16	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	20-21
NOT 17	NİTELİKLERE GÖRE GİDERLER	21-22
NOT 18	BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER....	22
NOT 19	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	22
NOT 20	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	23-25
NOT 21	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	25
NOT 22	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER	25-26
NOT 23	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ	26
NOT 24	DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ	26
NOT 25	GELİR VERGİLERİ	27
NOT 26	PAY BAŞINA KAZANÇ.....	28
NOT 27	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	28-35
NOT 28	FİNANSAL ARAÇLAR.....	36
NOT 29	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	36
EK DİPNOT:	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	37-39

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
VARLIKLAR	Dipnot Referansı	31.12.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	458.475.640	1.365.267
Finansal Yatırımlar	5	551.569.269	-
Ticari Alacaklar		4.225	1.648
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	4.225	1.648
Peşin Ödenmiş Giderler		550.245.609	283.973.332
- <i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	6 - 9	485.046.719	267.962.400
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	9	65.198.890	16.010.932
Diğer Dönen Varlıklar	19	68.551.426	36.894.179
Toplam Dönen Varlıklar		1.628.846.169	322.234.426
Duran Varlıklar			
Stoklar	15	208.871.283	140.089.558
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	16	3.889.091.873	2.842.727.289
Maddi Duran Varlıklar	10	46.164.895	280.051
Toplam Duran Varlıklar		4.144.128.051	2.983.096.899
TOPLAM VARLIKLAR		5.772.974.220	3.305.331.325

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot Referansı	31.12.2023	31.12.2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar		42.448.856	43.986.271
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6 - 7	22.698.277	23.187.797
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	19.750.579	20.798.473
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	580.527	879.604
Diğer Borçlar		3.963.006	3.250.260
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	3.963.006	3.250.260
Kısa Vadeli Karşılıklar		80.817	23.599
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	80.817	23.599
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		47.073.206	48.139.733
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Ertelenmiş Gelirler	9	883.799.873	451.812.845
Uzun Vadeli Karşılıklar		368.520	733.754
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	368.520	733.754
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		884.168.393	452.546.598
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	20	167.500.000	70.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	95.665.612	84.279.787
Paylara İlişkin Primler	20	1.019.038.572	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	20	76.637	-
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	20	76.637	-
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	20	2.650.365.206	2.191.455.017
Dönem Net Karı		909.086.594	458.910.189
Toplam Özkaynaklar		4.841.732.621	2.804.644.993
TOPLAM KAYNAKLAR		5.772.974.220	3.305.331.325

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA YILA AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot	01.01.-	24.03.-
KAR VEYA ZARAR KISMI	Referansı	31.12.2023	31.12.2022
Hasılat		-	-
Satışların Maliyeti (-)		-	-
BRÜT KAR		-	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	17 - 21	(84.593.393)	(67.610.443)
Genel Yönetim Giderleri (-)	17 - 21	(4.011.808)	(1.376.793)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	1.034.384.507	567.283.005
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(3.760.678)	(659.675)
ESAS FAALİYET KARI		942.018.628	497.636.094
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		942.018.628	497.636.094
Finansman Gelirleri	23	-	-
Finansman Giderleri (-)	23	(1.472.843)	(55.675)
Parasal Kazanç/ (Kayıp)		(31.459.191)	(38.670.230)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		909.086.594	458.910.189
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		-	-
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	25	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	25	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		909.086.594	458.910.189
DÖNEM KARI / ZARARI		909.086.594	458.910.189
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm			
Kazançları/Kayıpları	24	76.637	-
Kapsamlı gelire ilişkin vergiler			
- Ertelenmiş Vergi Gideri (-)/Geliri	24	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		76.637	-
TOPLAM KAR		909.163.231	458.910.189

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Karlar			
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm	Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	Dönem Net Karı	Toplam Özkaynaklar	
24 Mart 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	36.200.000	43.584.690	-	-	2.226.076.409	(34.621.392)	2.271.239.707	
Nakit ödenen sermaye (Dipnot 20)	33.800.000	40.695.097	-	-	-	-	74.495.097	
Transferler	-	-	-	-	(34.621.392)	34.621.392	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	458.910.189	458.910.189	
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	70.000.000	84.279.787	-	-	2.191.455.017	458.910.189	2.804.644.993	
Nakit ödenen sermaye (Dipnot 20)	75.000.000	11.385.825	-	-	-	-	86.385.825	
Transferler	-	-	-	-	458.910.189	(458.910.189)	-	
Pay bazlı işlemler dolayısıyla meydana gelen artış	22.500.000	-	1.019.038.572	-	-	-	1.041.538.572	
Toplam kapsamlı gelir (Dipnot 20)	-	-	-	76.637	-	909.086.594	909.163.231	
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	95.665.612	1.019.038.572	76.637	2.650.365.206	909.086.594	4.841.732.621	

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem 01.01.- 31.12.2023	Geçmiş Dönem 24.03.- 31.12.2022
	Dipnot Referansı		
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLAR			
Net Dönem Karı		909.086.594	458.910.189
Dönem Net Kârı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(993.532.249)	(528.804.046)
- Amortisman ve itfa giderleri	10	452.241	40.007
- Stoklarla ilgili düzeltmeler	15	84.621.366	110.298.918
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	16	(1.023.971.119)	(560.394.514)
- Kıdem tazminatı karşılığı	14	937.369	749.562
- Kullanılmamış izin karşılığı	14	66.495	23.599
- Parasal kazanç kayıp ile ilgili düzeltmeler		(57.136.349)	(76.546.526)
- Diğer		1.497.748	(2.975.091)
İşletme Sermayesindeki Değişim Öncesi Faaliyet Zararı		(84.445.655)	(69.893.856)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
- Stoklardaki artış / azalış	15	(153.403.091)	(179.080.642)
- Ticari alacaklardaki artış / azalış	7	(2.577)	(1.648)
- Faaliyetle ilgili diğer alacaklardaki artış / azalış	19	(80.845.205)	(34.608.833)
- Ticari borçlardaki artış / azalış	7	(1.537.415)	27.453.296
- Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış	8	(1.084.078)	7.104.954
- Erteleilmiş gelirlerdeki artış/azalış	9	431.987.028	348.403.544
A. İşletme Faaliyetlerinden Sağlanan Nakit Girişleri		110.669.007	99.376.815
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
- Nakit sermaye ödemesi	20	97.500.000	33.800.000
- İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri		1.041.538.572	-
- İlişkili taraflardan alacaklar/(borçlar)	6	(217.084.319)	(149.261.740)
B. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları)		921.954.253	(115.461.740)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin nakit girişleri / (çıkışları)	16	(575.512.888)	17.403.472
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit girişleri / çıkışları,(net)	10-11	22.393.466	17.723.530
		(46.337.085)	(320.058)
- Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	5	(551.569.269)	-
C. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları)		(575.512.888)	17.403.472
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış) (A+B)		457.110.373	1.318.547
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	1.365.267	46.720
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri		458.475.640	1.365.267

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 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, 31.12.2023 tarihi itibarıyla 5.897 adet devre mülkün ön satışı gerçekleşmiştir. Sur Tatil Evleri Projesi'nde devre mülk sahiplerine pek çok imkan sunulması 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, Abdullahağa Caddesi, No:21/1, Üsküdar, İstanbul'dur.

Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 8 kişidir (31.12.2022: 33).

31.12.2022 tarihi itibari ile Sur Tatil Projesi kapsamında satış temsilcilerinin Şirket bünyesinde istihdam edilmesi nedeniyle çalışan sayısı 33 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in pazarlama ve satış faaliyetlerini Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den almaya başlaması ve Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Proje Pazarlama ve Satış Faaliyetleri Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi imzalamasının sonucu olarak çalışan sayısında düşüş yaşanmış olup, Şirket'in mevcut durum itibarıyla 8 personeli bulunmaktadır.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 2 Mayıs 2024 tarihinde onaylanmıştır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 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 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)**

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

Yıl Sonu	Endeks	Endeks, %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	16,33041
2005	122,65	7,72	15,16005
2006	134,49	9,65	13,82541
2007	145,77	8,39	12,75557
2008	160,44	10,06	11,58925
2009	170,91	6,53	10,87929
2010	181,85	6,4	10,22480
2011	200,85	10,45	9,25756
2012	213,23	6,16	8,72007
2013	229,01	7,4	8,11921
2014	247,72	8,17	7,50597
2015	269,54	8,81	6,89835
2016	292,54	8,53	6,35599
2017	327,41	11,92	5,67906
2018	393,88	20,3	4,72068
2019	440,5	11,84	4,22107
2020	504,81	14,6	3,68333
2021	686,95	36,08	2,70672
2022	1128,45	64,27	1,64773
2023	1859,38	64,77	1,00000

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

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

Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2023 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2023 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE’de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2023 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

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.

Ayrıca, TMS 29’un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliğinden 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.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)****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.

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, 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.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****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 "Diğer Gelirler/Giderler" kalemine yansıtılacaktır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından periyodik aralıklar ile yapılan değerlemeye göre belirlenir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller her yıl değerlemeye tabi tutulmaktadır. Şirket yönetimi değerlendirme tarihinden sonraki dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

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, alınan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan veya stok olarak sınıflanan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a veya "Stoklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Maddi duran varlıklar ve amortismanlar**

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:

	Yıl
Binalar	50
Demirbaşlar	4

Ticari borçlar

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****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

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, gelir tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Bununla birlikte Şirket, 08.03.2023 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO") statüsü elde ettiğinden, 31.12.2023 tarihi itibarıyla kurumlar vergisinden istisnadır.

GYO statüsünde olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kiralama ve değer artış kazancı, 13 Haziran 2006 tarih, 5520 numaralı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca kurumlar vergisinden istisnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu Madde 15(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi (stopaj) hesaplanır. Bakanlar kurulu, 15. maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye yetkilidir. Halihazırda, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, bakanlar kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi kesintisi yapılmaktadır. Bu nedenle, Şirket GYO statüsü elde ettikten sonra finansal tablolarında cari veya ertelenmiş vergi karşılığı hesaplamamıştır.

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.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Hasılat (devamı)**

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.

Netleştirme

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

Yabancı para cinsinden işlemler

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

Dönem sonu ABD\$ ve EURO kurları aşağıdadır:

	31.12.2023
ABD \$	29.4382
EURO	32.5739

Karşılıklar

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

Taahhüt ve yükümlülükler

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 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 29 Aralık 2023 tarih ve 2023-OZ-294 sayılı değerleme raporu dikkate alınarak belirlenmiştir. Anılan raporda indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılarak Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmekte olan Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'nin 31 Aralık 2023 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.

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarih ve 2023-OZ-294 sayılı değerleme raporunda 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 değerleme raporundaki hesaplamalara göre Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'nin yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan kısmının gerçeğe uygun değeri 3.889.091.874 TL olarak belirlenmiştir.

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.

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarih ve 2023-OZ-294 sayılı değerleme raporunda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

- İskonto oranı	: %31
- Devremülklerin ortalama satış fiyatı (1. yıl)	: 306.237 TL/m2
- Devremülk yıllık kira getirisi	: %8,5
- Ticari birimler aylık kira getirisi	: 406 TL/m2

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Muhasebe tahminleri (devamı)****Portföy sınırlamalarına uyum**

31 Aralık 2023 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.

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.

2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”)/TFRS ve TMS/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.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:*TMS 1, Muhasebe Politikalarının Açıklanması*

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas alınmasını gerektirmektedir.

TMS 1’de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)***TMS 8, Muhasebe Tahminleri Tanımı*

Bu değişikliklerle “muhasebe tahminlerindeki değişiklik” tanımı yerine “muhasebe tahmini” tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir.

TMS 8’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik,

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların olduğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir.

TMS 12’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 12, Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Değişiklikler, İkinci sütun gelir vergisiyle ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerine ilişkin gerekliliklere geçici bir istisna sağlamaktadır. TMS 12’de yapılan bu değişiklik, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:*TFRS 17, Sigorta Sözleşmeleri*

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2025 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

TFRS 17, Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17’de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9’u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9’un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)****31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (devamı)***TFRS 4, TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması*

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 Ocak 2024'e ertelenmesiyle bu şirketlere sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2024 olarak revize edilmiştir.

TMS 1, Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TFRS 16, Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü

TFRS 16'daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır.

TFRS 16'da yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 1, Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

TMS 1'deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır.

TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirketin finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7, Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler, işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmaları ve açıklama gereklilikleri hakkında mevcut açıklama gerekliliklerine niteliksel ve niceliksel bilgi sağlamalarını isteyen yol işaretleri eklemektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir.

TSRS 1, Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)****31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (devamı)**

TSRS 1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler. Bu standardın uygulanması, KGG'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

Değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2023	31.12.2022
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	8.475.640	1.365.267
-Vadeli mevduat (*)	450.000.000	-
	458.475.640	1.365.267

(*) 31.12.2023 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın vadesi 32 günlük olup faiz oranı %43,50'dir.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Kira sertifikası fonu (Sukuk) (*)	551.569.269	-
Toplam	551.569.269	-

(*) Şirket'in likidite amaçlı kısa vadeli yapmış olduğu finansal yatırımlardır. Kuveyt Türk Katılım Bankası aracılığıyla 28.12.2023 tarihinde alınan 149.998.739 TL katılım serbest fonun 31.12.2023 tarihli bakiyesi 149.998.739 TL ve nominal adedi 74.446.086'dır. Ziraat Bankası aracılığıyla 14.12.2023 tarihinde alınan 1.064.999.999 TL kira sertifikası katılım fonunun, 21-29.12.2023 tarihleri aralığında 663.429.469 TL'sinin satılması ile birlikte 31.12.2023 tarihli bakiyesi 401.570.530 TL ve nominal adedi 137.302.824' dir.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 7)	31.12.2023	31.12.2022
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	22.698.277	23.187.797
	22.698.277	23.187.797

(*) 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 9)	31.12.2023	31.12.2022
Sur Yapım İnşaat A.Ş. (*)	485.046.719	267.962.400
	485.046.719	267.962.400

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

Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler

Şirket'in üst düzey yöneticileri, yönetim kurulu başkanı ve üyeleri ile genel müdür ve genel müdür yardımcılarının oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan menfaatlerin 01.01.-31.12.2023 tarihleri aralığındaki toplamı 578.148 TL'dir.

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Ticari alacaklar	31.12.2023	31.12.2022
Alıcılar cari hesabı	4.225	1.648
	4.225	1.648

Ticari Borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Satıcılar cari hesabı	19.750.579	20.798.474
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 6)	22.698.277	23.187.797
	42.448.856	43.986.271

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli diğer alacağı bulunmamaktadır.

Diğer borçlar - kısa vade	31.12.2023	31.12.2022
Ödenecek vergi harç ve diğer kesintiler	3.963.006	3.250.260
	3.963.006	3.250.260

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

Kısa vade	31.12.2023	31.12.2022
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları (*) (Dipnot 6)	485.046.719	267.962.400
Diğer	65.198.890	16.010.932
	550.245.609	283.973.332

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

Ertelenmiş Gelirler:

Uzun vade	31.12.2023	31.12.2022
Alınan avanslar (*)	883.799.873	451.812.845
	883.799.873	451.812.845

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****10. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Maliyet	31.12.2022	Girişler	31.12.2023
Binalar (*)	-	45.675.233	45.675.233
Demirbaşlar	320.058	661.852	981.910
	320.058	46.337.085	46.657.143
<u>Birikmiş amortisman</u>			
Binalar	-	304.502	304.502
Demirbaşlar	40.007	147.739	187.746
	40.007	452.241	492.248
Net defter değeri	280.051		46.164.895

(*) Söz konusu giriş Şirket'in satış faaliyetlerini sürdürmek amacıyla 21.09.2023 tarihinde 41.540.000 TL bedelle satın aldığı ve İstanbul/Kadıköy/İbrahimağa Mah. 1222 ada 54 parsel üzerinde inşaatı devam eden ve Sur Yapı Excellence Projesi'nde yer alan dükkan nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölümden oluşmakta olup ilgili tutar enflasyon endekslemesi sonucu değer 45.675.233 TL olmuştur.

Maliyet	24.03.2022	Girişler	31.12.2022
Demirbaşlar	-	320.058	320.058
	-	320.058	320.058
<u>Birikmiş amortisman</u>			
Demirbaşlar	-	40.007	40.007
	-	40.007	40.007
Net defter değeri	-		280.051

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Şirketin amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki şekildedir:

	01.01.- 31.12.2023	24.03.- 31.12.2022
Genel yönetim giderleri (Dipnot 17)	452.241	40.007
	452.241	40.007

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

12. KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kullanım hakkı varlıkları bulunmamaktadır.

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	31.12.2023	31.12.2022
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	80.817	23.599
	80.817	23.599

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in almış veya vermiş olduğu başka bir teminat, rehin veya ipotek bulunmamaktadır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'e açılan veya Şirket'in açmış olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Şirket'in vermiş olduğu teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ("TRİK") aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
	-	-

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Personele borçlar (*)	266.105	465.004
Sosyal güvenlik ve vergi borçları	314.422	414.600
	580.527	879.604

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

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (31.12.2023 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı 35.059 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	31.12.2023	31.12.2022
Faiz oranı	%21,00	%18,00
Beklenen ücret / limit artışları	%25,00	%16,50
İskonto oranı	%3,31	%1,29

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 01.01.2024 tarihinden itibaren geçerli olan 35.059 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)**

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Dönem başı	733.754	-
Cari dönem hizmet maliyeti	123.459	749.562
Faiz maliyeti	80.156	-
Cari dönem içerisinde yapılan ödemeler (-)	(203.770)	(15.808)
Aktüeryal fark (Dipnot 24)	(76.637)	-
Parasal kazanç / (kayıp)	(288.442)	-
Dönem sonu	368.520	733.754

15. STOKLAR

	31.12.2023	31.12.2022
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi Devremülk Stokları (*)	189.153.393	121.702.766
Ham maddeler	19.717.890	18.386.792
	208.871.283	140.089.558

(*) Şirket'in, 31 Aralık 2023 ve 2022 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 %67'si stok olarak sınıflanmıştır. Stokların içerisinde aktifleştirilmiş finansman maliyeti bulunmamaktadır.

16. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Alan m ²	31.12.2022	Yapılan Harcamalar ve Girişler	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi (Dipnot 22)	31.12.2023
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi					
- Devremülkler	39.452	2.593.383.022	21.107.205	1.051.215.647	3.665.705.874
- Ticari Birimler	6.005	249.344.267	1.286.261	(27.244.528)	223.386.000
		2.842.727.289	22.393.466	1.023.971.119	3.889.091.874

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****16. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Alan m ²	24.03.2022	Yapılan Harcamalar ve Girişler	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi (Dipnot 22)	31.12.2022
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi					
- Devremülkler	39.452	1.893.750.023	16.168.945	683.464.054	2.593.383.022
- Ticari Birimler	6.005	370.859.223	1.554.585	(123.069.541)	249.344.267
		2.264.609.246	17.723.530	560.394.513	2.842.727.289

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

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarih ve 2023-OZ-294 sayılı değerlendirme raporundaki hesaplamalara göre Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'nin yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan kısmının 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 3.889.091.874 TL olarak belirlenmiştir.

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. 24 Mart 2022 tarihi itibarıyla esas alınan değerlendirme raporunda ticari ünitelerin değeri gelir kapitalizasyonu yöntemi ile tespit edilirken; 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla olan finansal tablolara yansıyan ticari ünitelerin değeri indirgenmiş nakit akımı yöntemi ile tespit edilmiştir.

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2023	24.03.- 31.12.2022
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Reklam giderleri	77.012.104	65.397.030
Personel giderleri	5.123.808	1.136.851
Ofis giderleri	571.071	-
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	88.572	441.804
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	47.705	8.245
Danışmanlık giderleri	40.100	324.931
Diğer giderler	1.710.033	301.582
	84.593.393	67.610.443

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (devamı)**

	01.01.- 31.12.2023	24.03.- 31.12.2022
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	1.814.434	141.548
Vergi, resim ve harç giderleri	670.287	119.776
Ofis kira giderleri	600.000	10.688
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	408.990	841.643
Amortisman giderleri (Dipnot 10)	452.241	40.007
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	34.888	193.596
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	18.790	14.078
Diğer giderler	12.178	15.457
	4.011.808	1.376.793

18. BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	24.03.- 31.12.2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	662.980	448.795
	662.980	448.795

(*) İlgili hizmetler KDV hariç olarak ve tarihi maliyet esasından gösterilmiştir.

19. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2023	31.12.2022
Devreden KDV	66.237.833	33.082.008
İndirilecek KDV	2.313.593	3.812.171
	68.551.426	36.894.179

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	%	31.12.2022	%
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	167.500.000	100	70.000.000	100
Ödenmiş Sermaye	167.500.000	100	70.000.000	100
Sermaye Düzeltme Farkları	95.665.612		84.279.787	
Toplam Sermaye	263.165.612		154.279.787	

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	91.564.981	95.665.612	(4.100.631)
Hisse senedi ihraç primleri	1.019.038.572	1.019.038.572	--

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 2023	(12.095.512)	2.191.455.017

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)**

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi 167.500.000 TL olup tamamı ödenmiştir. Söz konusu sermaye her biri 1 TL değerinde 167.500.000 adet paya ayrılmıştır.

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

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

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

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

b. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

Yoktur.

c. Geçmiş yıl karları / zararları

	31.12.2023	31.12.2022
Geçmiş yıl karları / zararları	2.650.365.206	2.191.455.017
	2.650.365.206	2.191.455.017

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

	31.12.2023	31.12.2022
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	76.637	-
	76.637	-

e. Kar dağıtımı

Yoktur.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)****f. Paylara ilişkin primler**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in paylara ilişkin primler detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Hisse senedi ihraç primleri	1.019.038.572	-
	1.019.038.572	-

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 1.019.038.572 TL paylara ilişkin ihraç primi elde edilmiştir.

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

	01.01.- 31.12.2023	24.03.- 31.12.2022
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (Dipnot 17)	84.593.393	67.610.443
Genel yönetim giderleri (Dipnot 17)	4.011.808	1.376.793
	88.605.201	68.987.236

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 31.12.2023	24.03.- 31.12.2022
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç (Dipnot 16)	1.023.971.119	560.394.514
Menkul kıymet satış karı	8.840.005	-
Kur farkı geliri	1.446.625	544.373
Diğer gelirler	126.758	6.344.118
	1.034.384.507	567.283.005

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (devamı)

	01.01.- 31.12.2023	24.03.- 31.12.2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		
Kur farkı gideri	3.041.351	657.185
Diğer giderler	719.327	2.490
	3.760.678	659.675

23. FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

	01.01.- 31.12.2023	24.03.- 31.12.2022
Finansman Giderleri		
Banka komisyon giderleri	1.392.687	-
Diğer finansman giderleri	80.156	55.675
	1.472.843	55.675

24. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

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

	01.01.- 31.12.2023	24.03.- 31.12.2022
Aktüeryal kazanç/(kayıplar) (Dipnot 14)	76.637	-
	76.637	-

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****25. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)****Kurumlar Vergisi**

Şirket, 08.03.2023 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO") statüsü elde ettiğinden, 31.12.2023 tarihi itibarıyla kurumlar vergisinden istisnadır. Ancak 31.12.2022 tarihi itibarıyla Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir.

Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 2023 yılı için %25'tir (2022: %23). Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (işbirlik kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin (yatırım indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

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

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

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

6824 sayılı "Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 08 Mart 2017 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanuna göre mükelleflerin kurumlar vergisine ilişkin beyannamesine ait olduğu yıl ile bu yıldan önceki son iki yıla ait vergi beyannamelerinin kanuni süresinde verilmiş olması, ikmalen, resen, veya idarece yapılmış bir tarhiyat bulunmaması ve 1.000 TL üzerinde vadesi geçmiş borcun bulunmaması halinde Kurumlar Vergisi Beyannamelerin'de %5 vergi indirimi yapılacaktır.

Bununla birlikte Şirket'in vergi durumu GYO statüsü kazandıktan sonra değişmiştir. 21 Haziran 2006 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur. Ancak, aynı kanunun 15. maddesi gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden muaf tutulan bu kazançları üzerinden %15 kurum stopajı yükümlülüğü doğmaktadır. Öte yandan, söz konusu kesinti oranını kanunda belirtilen hadler çerçevesinde belirleme konusunda bakanlar kuruluna yetki verilmiş bulunmaktadır. Aynı kanunun geçici birinci maddesinin (4) numaralı fıkrasında ise, "Bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde bakanlar kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan bakanlar kurulu kararlarında yer alan düzenlemeler, bu kanunda belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur." hükmü yer almaktadır. Bakanlar kurulu tarafından kesinti oranları belirlenmediği için ekli finansal tablolarda cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****26. PAY BAŞINA KAZANÇ**

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

	31.12.2023	31.12.2022
Net Dönem Karı	909.086.594	458.910.189
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	167.500.000	70.000.000
Hisse Başına Kar	5,43	6,56

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

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

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

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

a) Sermaye risk yönetimi

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
Finansal borçlar	--	--
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(458.475.640)	(1.365.267)
Net finansal borç	--	--
Toplam öz sermaye	4.841.732.621	2.804.644.993
Kullanılan sermaye	4.841.732.621	2.804.644.993
Net Finansal Borç/Kullanılan Sermaye oranı	--	--

b) Finansal Risk Faktörleri*Faiz Oranı Riski*

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

Kredi riski

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

31.12.2023**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	--	4.225	485.046.719	65.198.890	458.475.640	551.569.269
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	4.225	485.046.719	65.198.890	458.475.640	551.569.269
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)****31.12.2022**

	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	1.648	267.962.400	16.010.932	1.365.267
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	1.648	267.962.400	16.010.932	1.365.267
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 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.

31.12.2023					
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	--	--	--	--	--
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	22.698.277	22.698.277	22.698.277	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	19.750.579	19.750.579	19.750.579	--	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	--	--	--	--	--
Diğer Borçlar					
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	3.963.006	3.963.006	3.963.006	--	--
Diğer Yükümlülükler	883.799.873	883.799.873	--	--	883.799.873

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)**

Sözleşme uyarınca vadeler	31.12.2022		3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)			
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Banka kredileri	--	--	--	--	--
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	23.187.797	23.187.797	23.187.797	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	20.798.473	20.798.473	20.798.473	--	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	--	--	--	--	--
Diğer Borçlar					
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	3.250.260	3.250.260	3.250.260	--	--
Diğer Yükümlülükler	451.812.845	451.812.845	--	--	451.812.845

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.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in net yabancı para birimi pozisyonu aşağıdaki gibidir:

31.12.2023	ABD \$	EURO	TL Karşılığı
Peşin ödenmiş giderler	--	1.387	45.180
Ticari alacak ve diğer aktifler	--	96.437	3.141.329
Yabancı para varlıklar	--	97.824	3.186.509
Ertelenmiş gelirler	23.272	282.732	9.894.770
Yabancı para yükümlülükler	23.272	282.732	9.894.770
Yabancı para pozisyonu, net	(23.272)	(184.908)	(6.708.261)

31.12.2022	ABD \$	EURO	TL Karşılığı
Peşin ödenmiş giderler	--	148.604	2.962.401
Yabancı para varlıklar	--	148.604	2.962.401
Ertelenmiş gelirler	16.790	218.764	4.674.991
Yabancı para yükümlülükler	16.790	218.764	4.674.991
Yabancı para pozisyonu, net	(16.790)	(70.160)	(1.712.590)

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**
(devamı)**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**

31.12.2023				
	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	(68.509)	68.509	(68.509)	68.509
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(68.509)	68.509	(68.509)	68.509
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(602.317)	602.317	(602.317)	602.317
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(602.317)	602.317	(602.317)	602.317
Toplam (3+6)	(670.826)	670.826	(670.826)	670.826

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31.12.2022				
	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	(31.395)	31.395	(31.395)	31.395
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(31.395)	31.395	(31.395)	31.395
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(139.864)	139.864	(139.864)	139.864
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(139.864)	139.864	(139.864)	139.864
Toplam (3+6)	(171.259)	171.259	(171.259)	171.259

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****28. FİNANSAL ARAÇLAR****Finansal araçların gerçeğe uygun değeri**

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir;

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

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	3.889.091.873	-	3.889.091.873
Toplam	-	3.889.091.873	-	3.889.091.873

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	2.842.727.289	-	2.842.727.289
Toplam	-	2.842.727.289	-	2.842.727.289

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, çıkarılmış sermayesinin halka arz dolayısıyla 145.000.000 TL'den 167.500.000 TL'ye artırılmış olması nedeniyle Yönetim Kurulu kararı ile Sermaye Piyasası Kanunu'nun 18. maddesinin 7. fıkrası kapsamında, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadili İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğüne 21.02.2024 tarihinde tescil edilmiş ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 28.02.2024 tarihli 11032 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

Şirket'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir.

	Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü		
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.001.569.269
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)	4.097.963.157
C	İştirakler	Md.24/(b)	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-
	Diğer Varlıklar		673.441.795
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	5.772.974.221
E	Finansal Borçlar	Md.31	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	4.841.732.622
	Diğer Kaynaklar		931.241.599
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	5.772.974.221

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2023
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)	450.000.000
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)	450.000.000

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	31.12.2023
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	%70,99
3	Para ve sermaye piyasası araçları ve iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤ %49	%17,35
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤ %49	%0,00
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤ %20	%0,00
6	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤ %10	%0,00
7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤ %500	%0,00
8	Döviz cinsinden vadeli - vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤ %10	%7,79
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(l)	L/D	≤ %10	%7,79

31 Aralık 2023 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.