

SUR TATİL EVLERİ
GYO
FAALİYET RAPORU

1 OCAK – 30 EYLÜL 2024

İçindekiler

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.....	3
1. ŞİRKET BİLGİLERİ	3
SUR TATİL EVLERİ GYO’NUN VİZYON VE STRATEJİSİ	3
RAKAMLARLA SUR TATİL EVLERİ ANTALYA	4
2. ÖZET FİNANSAL GÖSTEGELER	6
BİLANÇO	6
GELİR TABLOSU	7
BAŞLICA RASYOLAR	7
NET AKTİF DEĞER.....	7
3. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
PORTFÖY ÖZETİ	8
PORTFÖYDEKİ GAYİRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER.....	8
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM TABLOSU	9
KURUMSAL YAPI	10
4. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI.....	10
SERMAYE ARTIRIM BİLGİLERİ	11
5. İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER	11
SUR YAPI ENDÜSTRİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (“SUR YAPI”)	11
SUR YAPIM İNŞAAT A.Ş. (“SUR YAPIM”)	11
6. ORGANİZASYON YAPISI	11
YÖNETİM KURULU	12
7. ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER, ESASLAR VE POLİTİKALAR.....	20
ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER & ESASLAR.....	20
KURUMSAL POLİTİKALAR.....	22
DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER & FAALİYETLER	27
8. GENEL KURUL BİLGİLERİ	27
2023 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI – 12.06.2024	27
9. DÖNEM İÇERİSİNDE HİZMET ALINAN KİŞİ VE KURULUŞLAR.....	27
10. DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ OLAYLAR & YATIRIMLAR.....	27
11. DEVAM EDEN PROJELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	27
12. RAPORLAMA DÖNEMİ SONRASI GELİŞMELER	27
13. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ	27
ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MENFAATLER.....	28
İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAK – BORÇLAR	28
14. ŞİRKET’İN SPK VE TTK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALARI	28
ŞİRKETİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE DURUMU	28
DAVALARA İLİŞKİN BİLGİLER	28
ŞİRKETİN FAALİYETLERİNİ ETKİLEYECEK ÖNEMLİ TEBLİĞ VEYA MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ	29
YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER	29
YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ	29

EKONOMİK & SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER	30
15. YURT İÇİ EKONOMİK GELİŞMELER.....	30
GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	32
İNŞAAT SEKTÖRÜ ENDEKSLERİ	32
16. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI	37
17. ŞİRKET’İN SEKTÖRDEKİ YERİ	38
HİSSE (“SURGY.E”) PERFORMANSI.....	38

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("**Sur Tatil Evleri**", "**Sur Tatil Evleri GYO**" "**SURGY**" veya "**Şirket**"), Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("**Sur Yapı**" veya "**Sur Şirketler Grubu**") grubuna bağlı bir şirket olup Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir. Şirket' in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur ve Şirket bu mevzuata uygun olarak her türlü faaliyeti yapabilir.

Şirket, "**Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**" unvanıyla 14.12.2023 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş. ("**Borsa İstanbul**" veya "**BİST**")'e kote olmuş olup o tarihten itibaren "**SURGY**" koduyla BİST Yıldız Pazar'da işlem görmektedir.

Firma Unvanı	: SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İş Adresi	: Burhaniye Mah. Burhaniye Abdullahaga Cad. SURYAPI BLOK No:21 Üsküdar/İstanbul
Telefon No	: 0 216 912 08 00
İnternet Adresi	: https://www.surtatilevlerigyo.com.tr/
E-Posta Adresi	: info@surtatilevlerigyo.com.tr
Ticaret Sicil No	: 370711-5
Vergi Dairesi / No	: İSTANBUL - Üsküdar Vergi Dairesi Müdürlüğü / 784 067 7155
Mersis No	: 0784067715500001
İşlem Gördüğü Borsa	: BORSA İSTANBUL A.Ş. (BİST) YILDIZ PAZAR
İşlem Kodu	: SURGY.E

SUR TATİL EVLERİ GYO'NUN VİZYON VE STRATEJİSİ

Sur Tatil Evleri GYO'nun 'Yeni nesil tatil' mottosuyla geliştirdiği Sur Yapı Tatil Evleri Antalya, 4 mevsim ayrıcalıklı tatil ve karlı yatırım imkanını bir arada sunuyor. Geleceğin yükselen değeri 'paylaşım ekonomisi' esasıyla hayata geçirilen Sur Yapı Tatil Evleri Antalya, bir tatilden beklenen her şeyi '4 mevsim tatil' formuyla bir araya getirerek yatırımcının beğenisine sunuluyor.

1+1, 2+1 ve 3+1 ev seçeneklerinin yer aldığı Sur Yapı Tatil Evleri Antalya, sakinlerine tek valizle yolculuk ve geniş aileyle yıllar boyu hesaplı tatil vaat ediyor. Beyaz eşyalar, oturma grupları, küçük ev aletleri ve ev tekstili gibi her türlü ihtiyaca cevap veren eşyalarla donatılmış 1+1 evler 4 kişi, 2+1 evler 6 kişi, 3+1 evler ise 8 kişi kapasiteye sahip.

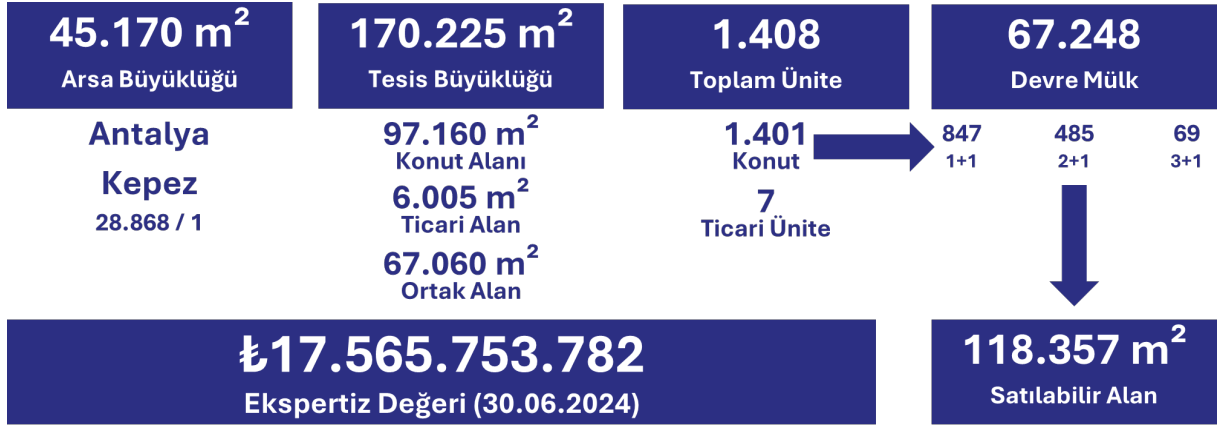
Beş yıldızlı otel konforuna sahip Sur Yapı Tatil Evleri Antalya; Torosların eteğindeki bol oksijenli orman havası, spa & wellness'i, aquapark'ları, spor ve sosyal aktivite alanları, kumsallı yüzme havuzu, kadınlara özel yüzme havuzları, çocuk havuzları, dalga havuzu, kapalı, sıcak ve soğuk su yüzme havuzu, zen havuzları, özel plajı ve restoranlarıyla sakinlerine ömür boyu ayrıcalıklı tatil imkânı sunuyor.

32 bin metrekare ormanlık alana komşu konumda bulunan Sur Yapı Tatil Evleri Antalya'da aynı zamanda uzman kadro eşliğinde ATV, trekking, dağ yürüyüşü, kaya tırmanışı, paintball, off road gibi açık hava sporları yapmak mümkün.

Tesisin kentin ulaşım ağlarına yakın konumu sayesinde Akdeniz'in incisi Antalya'nın 7/24 yaşayan şehir hayatını doyusya yaşama fırsatı bulacak olan Sur Yapı Tatil Evleri sakinleri, aynı gün içinde hem plaj hem de Saklıkent'te kayak keyfi yapabilecek, kısa bir yolculukla Alanya Akdağ ve Isparta Davraz Kayak Merkezi'nde kayak, kızak, snowboard, kar raftingi gibi kış sporlarını deneyimleyebilecek. Tarih sevenler gününbirlik turlarla Olimpos'tan Sagalosos'a antik yolculuğa çıkarken doğa severler Köprülü Kanyon'da rafting yapabilecek ya da Salda Gölü'nde sakinliği kucaklayabilecek.

'Kullandığın kadar öde' anlayışıyla ömür boyu hesaplı tatil yapma olanağı sunan Sur Yapı Tatil Evleri Antalya'daki devre mülkler aynı zamanda karlı bir yatırım olma özelliği de taşıyor. Sur Yapı Tatil Evleri'nden alınacak tapulu devre mülkler günden güne değer kazanırken kira getirisi potansiyeliyle tatilden para kazanmanın yolunu açıyor. Her geçen yıl artan tatil fiyatlarına da çözüm getiren Sur Yapı Tatil Evleri Antalya, gelecek kuşakların bile tatil maliyetini ortadan kaldırıyor. Çünkü Sur Yapı Tatil Evleri Antalya'dan devre mülk alanlar, ömür boyu tatil hakkını tapusuyla birlikte çocuklarına ve hatta torunlarına miras bırakabiliyor.

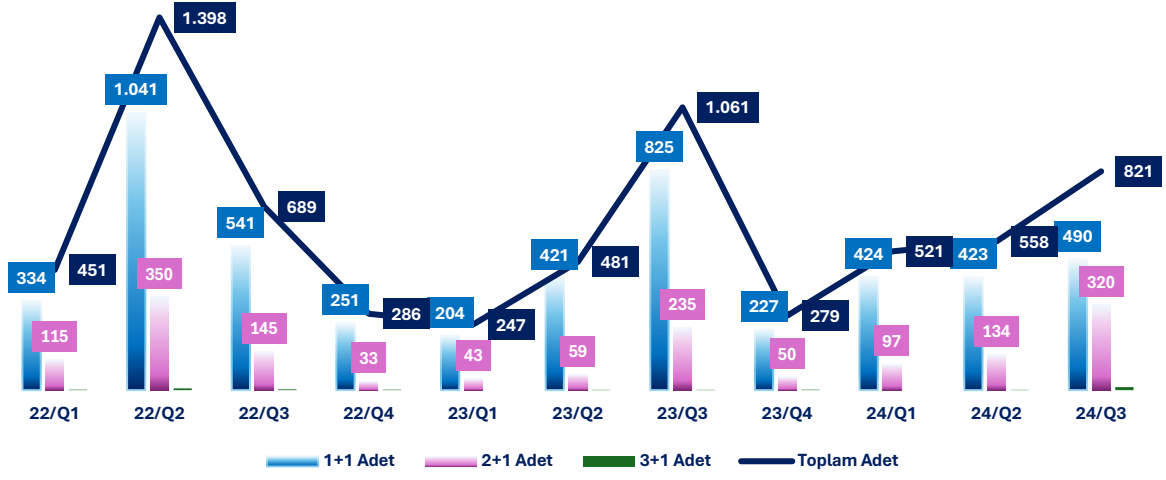
RAKAMLARLA SUR TATİL EVLERİ ANTALYA



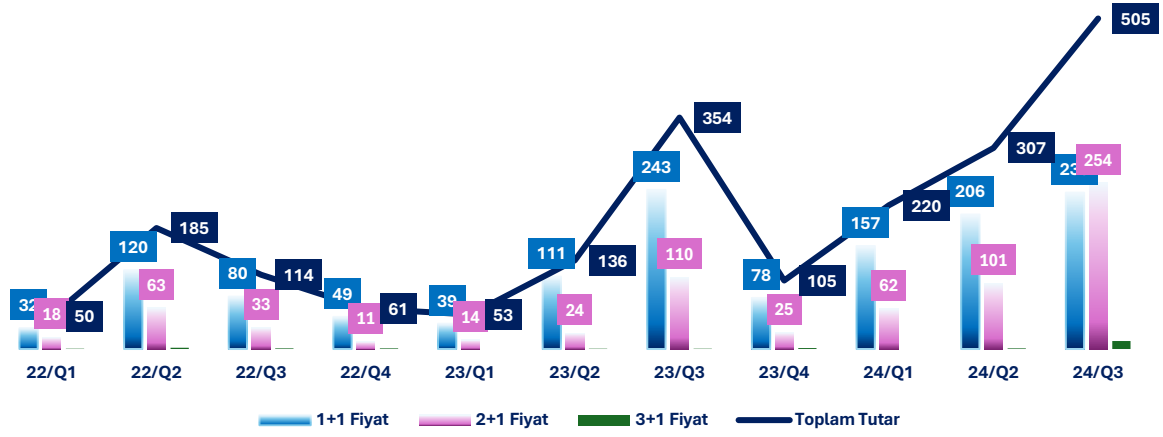
DEVREMÜLK SATIŞ BİLGİSİ (30.09.2024)				
ODA SAYISI	1+1	2+1	3+1	TOPLAM
SATIŞA ÇIKAN DEVREMÜLK	21.121	14.304	1.104	36.529
SATILAN ADET	5.822	1.807	61	7.691
TOPLAM SATIŞ FİYATI	₺1.393.528.338	₺736.370.570	₺24.039.600	₺2.153.938.508

*Projenin başlangıcından 30.09.2024 tarihine kadar olan satış rakamlarını verir.

DEVREMÜLK SATIŞ ADET



DEVREMÜLK SATIŞ BÜYÜKLÜĞÜ (MN TL)



2. ÖZET FİNANSAL GÖSTEGELER

BİLANÇO

SURGY ÖZET BİLANÇO (TL)		31 Aralık 23	30 Eylül 24
DÖNEN VARLIKLAR		2.212.955.953	1.963.253.428
Nakit ve Nakit Benzerleri		622.886.566	50.669.478
Finansal Yatırımlar		749.363.887	183.352.243
Ticari Alacaklar		5.740	1.185.050
Peşin Ödenmiş Giderler		747.565.558	1.528.912.466
Diğer Dönen Varlıklar		93.134.202	199.134.191
DURAN VARLIKLAR		5.630.226.483	6.381.352.571
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		5.283.733.463	5.606.034.166
Stoklar		283.773.236	713.737.239
Maddi Duran Varlıklar		62.719.784	61.581.166
Ertelenmiş Vergi Varlığı		-	-
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		7.843.182.436	8.344.605.999
KVYK		63.953.818	132.060.830
KV Finansal Borçlar		-	-
KV Ticari Borçlar		57.671.160	122.785.433
KV Diğer Borçlar		5.384.154	6.887.983
Çal. Sağ. Fay. Kap. Borçlar		788.706	2.102.919
KV Borç Karşılıkları		109.798	284.495
UVYK		1.201.234.190	1.570.306.907
UV Finansal Borçlar		-	-
UV Ticari Borçlar		-	-
UV Diğer Borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler		1.200.733.517	1.569.900.492
Uzun Vadeli karşılıklar		500.673	406.415
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		-	-
ÖZKAYNAKLAR		6.577.994.428	6.642.238.262
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		6.577.994.428	6.642.238.262
Ödenmiş Sermaye		167.500.000	167.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları		190.037.697	190.037.697
Hisse Senedi İhraç Primleri		1.384.469.274	1.384.469.274
Değer Artış Fonları		-	-
Geçmiş Yıllar Kar (Zarar)		3.600.795.196	4.835.883.338
Net Dönem Karı		1.235.088.142	64.060.283
Diğer Özsermaye Kalemleri		104.119	287.670
TOPLAM KAYNAKLAR		7.843.182.436	8.344.605.999

GELİR TABLOSU

SURGY GELİR-GİDER (TL)	30 Eylül 23	30 Eylül 24
HASILAT	-	-
SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	-	-
BRÜT KAR/ZARAR	-	-
Pazarlama Giderleri (-)	122.163.558	75.137.579
Genel Yönetim Giderleri (-)	9.032.955	11.321.029
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.036.226.353	250.488.029
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	3.725.208	4.376.801
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	901.304.632	159.652.620
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI	901.304.632	159.652.620
Finansman Gelirleri	-	107.224.279
Finansman Giderleri (-)	279.502	1.510.185
Parasal Kazanç/ (Kayıp)	-132.437.676	-201.306.431
VERGİ ÖNCESİ KAR/ZARAR	768.587.454	64.060.283
VERGİ GELİRİ (GİDERİ)	-	-
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	-	-
DÖNEM KARI/ZARARI	768.587.454	64.060.283
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
NET DÖNEM KARI	768.587.454	64.060.283

BAŞLICA RASYOLAR

BAŞLICA RASYOLAR	31 Aralık 23	30 Eylül 24
Aktif Karlılığı	15,75%	0,77%
Özsermaye Karlılığı	18,78%	0,96%
Cari Oran	34,60	14,87
Likidite Oranı	21,46	1,78
Dönen Varlıklar / Toplam Aktif	28,22%	23,53%
Borçluluk Oranı	16,13%	20,40%
Öz Sermaye/Toplam Aktif	83,87%	79,60%
Defter Değeri	6.577.994.428	6.642.238.262
Pay Defter Değeri	39,27	39,66
Net Aktif Değer	14.659.458.729	17.888.220.639
Pay Net Aktif Değer	87,52	106,80

NET AKTİF DEĞER

NET AKTİF DEĞER	31 Aralık 23	30 Eylül 24
GAYRİMENKULLER	13.687.511.000	17.608.283.782
ANTALYA DEVREMÜLK BİNALAR	13.648.971.000	17.565.753.782
	38.540.000	42.530.000
PARA & SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	1.372.250.453	234.021.721
İŞTİRAKLER	0	0
DİĞER VARLIKLAR	864.885.284	1.748.282.873
TOPLAM PORTFÖY	15.924.646.737	19.590.588.376
BORÇLAR	1.265.188.008	1.702.367.737
NET AKTİF DEĞER	14.659.458.729	17.888.220.639
SERMAYE	167.500.000	167.500.000
PAY NET AKTİF DEĞER	87,52	106,80

*30 Eylül 24 Bilanço'ya Göre

3. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

PORTFÖY ÖZETİ

SUR TATİL EVLERİ GYO SOLO PORTFÖY				
TÜRK LİRASI	31 Aralık 23	%	30 Eylül 24	%
Para & Sermaye Piyasası Araçları	1.372.250.453	17,50	234.021.721	2,80
TL Mevduat/Katılma Payları	622.886.566	7,94	50.669.478	0,61
Yatırım Fonları	749.363.887	9,55	183.352.243	2,20
Gayrimenkul ve Gayrimenkule Dayalı Haklar	5.630.226.483	71,78	6.381.352.571	76,47
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.283.733.463	67,37	5.606.034.166	67,18
Stoklar	346.493.020	4,42	775.318.405	9,29
İştirakler	-	0,00	-	0,00
Diğer Varlıklar	840.705.500	10,72	1.729.231.707	20,72
TOPLAM VARLIKLAR	7.843.182.436	100,00	8.344.605.999	100,00

PORTFÖYDEKİ GAYİRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER

SUR TATİL EVLERİ ANTALYA DEVREMÜLK PROJESİ

Gayrimenkul Adı	Sur Tatil Evleri Antalya
İl	Antalya
İlçe	Kepez
Mahalle	Kepez
Ada / Parsel	28868 / 1
Alış Tarihi	24.03.2022
Alış Maliyeti	Kısmi Bölünme - Aynı Sermaye
Değerlemeyi Yapan Kuruluş	Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ekspertiz Tarihi - Numarası	30.06.2024 - 2024OZ164
Ekspertiz Değeri	₺17.565.753.782

Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m² yüzölçümlü 1 parsel numaralı “Arsa” Ana Gayrimenkul Nitelikli taşınmazda kain 1/1000 Ölçekli 12.02.2006 tasdik tarihli, Kepez Santral Mahallesi Kentsel Dönüşüm Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında E: 1,70, “Konut Alanında” yer almakta olup, ayırık nizam, hmaks: 37,50 m imarlı arsada Sur Tatil Evleri Antalya devre mülk projesinin inşası devam etmektedir.

170.225 m² tesis büyüklüğüne, 118.357 m² satılabilir alana sahip 6 blok 1.401 mesken vasıflı, 7 ticari vasıflı olmak üzere toplam 1.408 bağımsız üniteden oluşan projede her bir mesken vasıflı ünite yılda 48 devreden toplam 67.248 adet devremülk olarak satılacaktır. Müşteriler aldıkları bu devremülkleri müşterek mülkiyet payına bağlı devre mülk hakkı mülkiyeti olarak kendi adlarına tapuya tescil ederek ömür boyu kullanım haklarına sahip olacaktır.

Gayrimenkulün Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 06.08.2024 tarih ve 2024OZ164 sayılı raporuna göre mevcut durum ekspertiz değeri 17.565.753.782 TL olup inşaat genel seviyesi %27 tamamlanmış durumdadır.

SUR YAPI EXCELLENCE DÜKKAN

Gayrimenkul Adı	Sur Yapı Excellence Dükkan
İl	İstanbul
İlçe	Kadıköy
Mahalle	İbrahimağa
Ada / Parsel	1222 / 54
Alış Tarihi	21.09.2023
Alış Maliyeti	₺41.500.000
Değerlemeyi Yapan Kuruluş	Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ekspertiz Tarihi - Numarası	30.06.2024 - 2024OZ165
Ekspertiz Değeri	₺42.530.000

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1222 Ada, 54 parselde 2861,81 m² Yüzölçümlü arsa üzerinde Sur Yapı Excellence projesinde kain B Blok 28 bağımsız bölüm numaralı dükkan brüt 242 m² olup inşaat tamamlanma seviyesi %70’tir.

Gayrimenkulün Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 06.08.2024 tarih ve 2024OZ165 sayılı raporuna göre mevcut durum ekspertiz değeri 42.530.000 TL’dir.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM TABLOSU

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	III-48.1 a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	30 Eylül 24	31 Aralık 23
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	230.352.243	1.360.735.419
B	(Değişik:RG-9/10/2020-31269) 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)	6.319.771.405	5.567.506.699
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		1.794.482.351	914.940.318
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	8.344.605.999	7.843.182.436
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	6.642.238.262	6.577.994.428
	Diğer Kaynaklar		1.702.367.737	1.265.188.008
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	8.344.605.999	7.843.182.436
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	III-48.1 a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	30 Eylül 24	31 Aralık 23
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	47.000.000	611.371.532
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	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde 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)	181.448.743	749.363.887

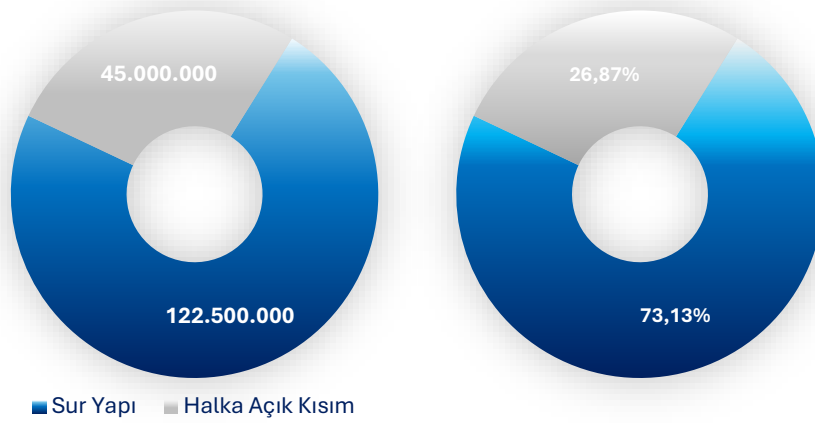
	Portföy Sınırlamaları	III-48.1 a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	Hesaplama Yöntemi	30 Eylül 24	31 Aralık 23	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	0,00%	0,00%	≤ %10
2	(Değişik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, 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	75,73%	70,99%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	2,76%	17,35%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	0,00%	0,00%	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	0,00%	0,00%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	0,56%	7,79%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	2,17%	9,55%	≤ %10

KURUMSAL YAPI

4. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirket, 6362 sayılı SPK'n hükümlerine göre **350.000.000 (üç yüz elli milyon) TL** kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1 TL itibari değerinde 350.000.000 (üç yüz elli milyon) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni **2023-2027** yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş **167.500.000 TL** olup, beheri 1-TL itibari değerinde 167.500.000 adet paya bölünmüş olup **36.178.802,37 TL**'si bölünen Sur Yapım Anonim Şirketi'nin bilançosunda kayıtlı olan Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mahallesi 28868 ada 1 parselde bulunan gayrimenkulün aynı sermaye olarak konulması suretiyle karşılanmış, kalan **131.321.197,63 TL**'si ise nakden ödenmiştir.



Esas sözleşme uyarınca toplam 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. A grubu nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin tamamının seçiminde aday gösterme imtiyazı olup, paylara tanınmış başka bir imtiyaz bulunmamaktadır.

SUR TATİL EVLERİ GYO SERMAYE YAPISI					
Ortağın Unvanı	Grubu	Tutarı	Toplam Tutar	Oranı	Toplam Oranı
Sur Yapı	A	2.071.428,57	122.500.000	1,23%	73,13%
	B	120.428.571,43		71,90%	
Halka Açık Kısım	B	45.000.000	45.000.000	26,87%	26,87%
TOPLAM	A+B	167.500.000	167.500.000	100,00%	100,00%

SERMAVE ARTIRIM BİLGİLERİ

SERMAVE ARTIRIM BİLGİLERİ						
NO	TAMAMLANMA TARİHİ	KAYNAK	ORAN	ESKİ SERMAVE	YENİ SERMAVE	NAKİT KAR (TEMETTÜ) DAĞITIMLARI
1	24.03.2022	KURULUŞ			₺36.200.000,00	
2	29.03.2022	ANA ORTAK	93,37%	₺36.200.000,00	₺70.000.000,00	
3	22.08.2023	ANA ORTAK	107,14%	₺70.000.000,00	₺145.000.000,00	
4	21.02.2024	PAYLARIN İLK HALKA ARZI	15,52%	₺145.000.000,00	₺167.500.000,00	

5. İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER

SUR YAPI ENDÜSTRİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (“SUR YAPI”)

Sur Tatil Evleri GYO, Sur Yapı şirketler topluluğuna bağlı bir şirket olup, ortaklığımızda 122.500.000 TL’lik nominal pay adedi ile çıkarılmış sermayemizin %73,13’üne sahiptir.

Şirket’in ana ortağı ve Sur Şirketler Grubu’nun amiral gemisi olan Sur Yapı 1997 yılında İstanbul’da kurulmuştur. Sur Yapı ve bağlı ortaklıkları konutların yanı sıra ofis, işyeri, alışveriş merkezi ve benzeri gayrimenkullerden oluşan projelerin geliştirilmesi, yapımı, kiralanması ve işletilmesi konularında faaliyet göstermektedir.

Halka açık bir şirket olmayan ve çıkarılmış sermayesi 695.000.000 TL olan Sur Yapı’nın sermaye ortaklık yapısı aşağıdadır.

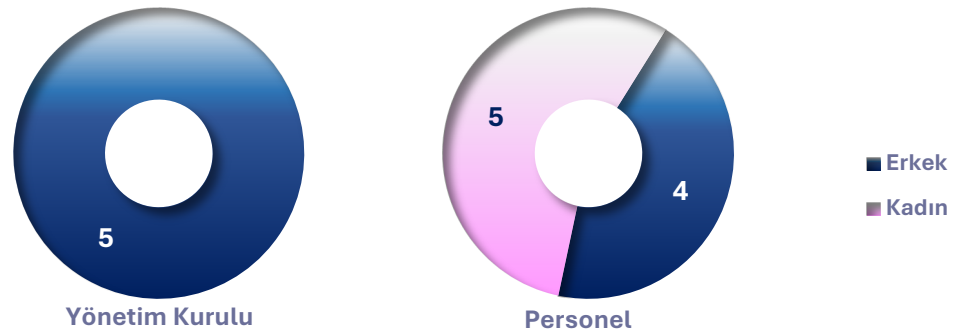
SUR YAPI SERMAVE YAPISI			
Ortağın Unvanı	Grubu	Tutarı	Sermaye Oranı
Ziya Altan Elmas	-	368.350.000	53,00%
Ufuk Elmas	-	326.650.000	47,00%
TOPLAM	-	695.000.000	100,00%

SUR YAPIM İNŞAAT A.Ş. (“SUR YAPIM”)

Sur Tatil Evleri GYO’nun 24.03.2022 tarihinde kısmi bölünme yoluyla içinden ayrıldığı Sur Yapım, Sur Tatil Evleri projesi inşaatının ana müteahhitliğini üstlenmiş olup tamamı Sur Yapı’ya ait olmak üzere 50.000.000 TL sermayeli, İstanbul merkezli bir inşaat ve gayrimenkul geliştirme şirkettir.

6. ORGANİZASYON YAPISI

Şirket faaliyetleri, 5 kişiden oluşan yönetim kurulu ve 9 kişiden oluşan personel tarafından yürütülmektedir.



YÖNETİM KURULU

Yönetim Kurulu Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14, 15 ve 18. Maddelerinde belirtilen yetkilere haizdir.

Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.

Şirkette görev alacak denetçilerin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartlara haiz olması zorunludur.

Yönetim kurulu üyelerinin, TTK'nın "Şirketle İşlem Yapma, Şirkete Borçlanma Yasağı" başlıklı 395. maddesinin birinci fıkrası ve "Rekabet Yasağı" başlıklı 396. maddeleri çerçevesinde işlem yapabilmeleri ancak Genel Kurul'un onayı ile mümkündür. Yönetim Kurulu üyelerimiz ile eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının dönem içinde bu düzenlemeler kapsamında herhangi bir işlemleri olmamıştır. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının bir kısmı, Şirketimiz ile benzer faaliyet konusu olanlar dahil, diğer bazı Sur Topluluğu şirketlerinde yönetim kurulu üyesi veya yönetici olarak görev yapmaktadırlar. Dönem içinde Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında bilgilendirme gerektiren önemli bir işlem olmamıştır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma ise bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır. Ayrıca Yönetim Kurulu Üyelerimize veya Yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır. Şirketin faaliyetleriyle ilgili Yönetim Kurulu üyelerinin haklarında açılmış herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Şirketimizin Yönetim Kurulu 5 üyeden oluşmakta olup, üyeler 13.03.2023 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 3 yıl süreyle 2025 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği genel kurul tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulumuz dönem içerisinde **18** defa toplanmış olup toplantı katılım oranı %100'dür.

SUR TATİL EVLERİ GYO YÖNETİM KURULU					
Adı Soyadı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Ortaklıkta Sahip Olduğu Pay Durumu
Ziya Altan Elmas	Yönetim Kurulu Başkanı	13.03.2023	2025 yılı faaliyetleri Olağan Genel Kurulu	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur
Ufuk Elmas	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	13.03.2023	2025 yılı faaliyetleri Olağan Genel Kurulu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yoktur
Atila Elmas	Yönetim Kurulu Üyesi	13.03.2023	2025 yılı faaliyetleri Olağan Genel Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur
Ahmet Akça	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	13.03.2023	2025 yılı faaliyetleri Olağan Genel Kurulu	-	Yoktur
Yunus Nacar	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	13.03.2023	2025 yılı faaliyetleri Olağan Genel Kurulu	-	Yoktur

ÖZGEÇMİŞLER

Ziya Altan ELMAS (Yönetim Kurulu Başkanı)

İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık bölümü mezunu olan Şirket'in yönetim kurulu üyelerinden Ziya Altan Elmas, Sur Yapı'nın da yönetim kurulu üyesidir. 1997 yılında kurulmuş olan Sur Yapı konut, ofis, marina, AVM, endüstriyel tesis ve bunların karmasından oluşan gayrimenkul projelerinde bugüne kadar 6 (altı) milyon metrekarenin üzerinde inşaat gerçekleştirmiştir. Tamamlanan projelerden örnekler aşağıda yer almaktadır:

Konut Projeleri : İstanbul'da Greenium Villaları, Villa Sera, Selvice Evler, Dora Park, Mahalle İstanbul, Adapark, Metrogarden, Exen İstanbul, Corridor Rezidans, Tilia, İdilia, Vitrin, , İlkbahar, İlkbahar 2, Mirage Rezidans, Gölbahçe Evleri, Lavender, Şehir Konakları, Bahçeyaka, Tempo City, Topkapı Evleri, YeşilMavi, Excellence Koşuyolu, ve Bursa'da Marka Rezidans ve Antalya' da Park Etabı, Turkuaz, Sur Cadde, Antalya Suites, Vitrin Antalya projeleri

Alışveriş Merkezleri : İstanbul Kağıthane'de Axis AVM, İstanbul Ümraniye'de Metrogarden AVM, İstanbul Eyüp'te Axis İstanbul AVM ve Bursa Nilüfer'de Sur Yapı Marka AVM

Ofis ve İşyerleri : 3M, Novartis, Total, Opet, Sony, Bosch-Siemens, Nobel İlaç, Casper, Aviva, İsviçre Hayat Sigorta gibi ulusal ve uluslararası büyük şirketlerin yönetim merkezleri

Ziya Altan Elmas, Sur Yapım ve diğer grup şirketlerinde bugüne kadar yürüttükleri görevlerle gayrimenkul yatırımları konusundaengin bir tecrübe ve bilgi birikimine sahip durumdadır.

Ufuk ELMAS (Yönetim Kurulu Başkan V.)

Bilkent Üniversitesi İngilizce İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı bölümü mezunu olan Şirket'in yönetim kurulu üyelerinden Ufuk Elmas, Sur Yapı'nın da yönetim kurulu üyesidir. 1997 yılında kurulmuş olan Sur Yapı konut, ofis, marina, AVM, endüstriyel tesis ve bunların karmasından oluşan gayrimenkul projelerinde bugüne kadar 6 (altı) milyon metrekarenin üzerinde inşaat gerçekleştirmiştir. Tamamlanan projelerden örnekler aşağıda yer almaktadır:

Konut Projeleri : İstanbul'da Greenium Villaları, Villa Sera, Selvice Evler, Dora Park, Mahalle İstanbul, Adapark, Metrogarden, Exen İstanbul, Corridor Rezidans, Tilia, İdilia, Vitrin, , İlkbahar, İlkbahar 2, Mirage Rezidans, Gölbahçe Evleri, Lavender, Şehir Konakları, Bahçeyaka, Tempo City, Topkapı Evleri, YeşilMavi, Excellence Koşuyolu, ve Bursa'da Marka Rezidans ve Antalya' da Park Etabı, Turkuaz, Sur Cadde, Antalya Suites, Vitrin Antalya projeleri

Alışveriş Merkezleri : İstanbul Kağıthane'de Axis AVM, İstanbul Ümraniye'de Metrogarden AVM, İstanbul Eyüp'te Axis İstanbul AVM ve Bursa Nilüfer'de Sur Yapı Marka AVM

Ofis ve İşyerleri : 3M, Novartis, Total, Opet, Sony, Bosch-Siemens, Nobel İlaç, Casper, Aviva, İsviçre Hayat Sigorta gibi ulusal ve uluslararası büyük şirketlerin yönetim merkezleri

Ufuk Elmas, Sur Yapım ve diğer grup şirketlerinde bugüne kadar yürüttükleri görevlerle gayrimenkul yatırımları konusundaengin bir tecrübe ve bilgi birikimine sahip durumdadır.

Atilla ELMAS (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Fatih Üniversitesi İngilizce İşletme bölümü mezunu olan Şirket'in yönetim kurulu üyelerinden Atilla Elmas, Sur Yapı'nın da yönetim kurulu üyesidir. 1997 yılında kurulmuş olan Sur Yapı konut, ofis, marina, AVM, endüstriyel tesis ve bunların karmasından oluşan gayrimenkul projelerinde

bugüne kadar 6 (altı) milyon metrekarenin üzerinde inşaat gerçekleştirmiştir. Tamamlanan projelerden örnekler aşağıda yer almaktadır:

- Konut Projeleri : İstanbul'da Greenium Villaları, Villa Sera, Selvice Evler, Dora Park, Mahalle İstanbul, Adapark, Metrogarden, Exen İstanbul, Corridor Rezidans, Tilia, İdilia, Vitrin, , İlkbahar, İlkbahar 2, Mirage Rezidans, Gölbahçe Evleri, Lavender, Şehir Konakları, Bahçeyaka, Tempo City, Topkapı Evleri, YeşilMavi, Excellence Koşuyolu, ve Bursa'da Marka Rezidans ve Antalya' da Park Etabı, Turkuaz, Sur Cadde, Antalya Suites, Vitrin Antalya projeleri
- Alışveriş Merkezleri : İstanbul Kağıthane'de Axis AVM, İstanbul Ümraniye'de Metrogarden AVM, İstanbul Eyüp'te Axis İstanbul AVM ve Bursa Nilüfer'de Sur Yapı Marka AVM
- Ofis ve İşyerleri : 3M, Novartis, Total, Opet, Sony, Bosch-Siemens, Nobel İlaç, Casper, Aviva, İsviçre Hayat Sigorta gibi ulusal ve uluslararası büyük şirketlerin yönetim merkezleri

Atilla Elmas, Sur Yapım ve diğer grup şirketlerinde bugüne kadar yürüttükleri görevlerle gayrimenkul yatırımları konusunda engin bir tecrübe ve bilgi birikimine sahip durumdadır.

Ahmet AKÇA (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Bursa İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Ekonomi Bölümü mezunu olan Şirket'in yönetim kurulu üyelerinden Ahmet Akça 1981-1988 yılları arasında cam ve gıda sektörlerinde faaliyet gösteren firmalarda dış ticaret müdürü olarak görev aldı. 1988'de uluslararası bir dış ticaret şirketinde üstlendiği genel müdürlük görevini 1992 senesine kadar devam ettirdi. İlerleyen zamanlarda kendi işini kurdu. Halen bu işi yürütmekte olan Ahmet Akça, lojistik hizmetleri veren Ahmet Akça Lojistik Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.'nin kurucusu ve Yönetim Kurulu Başkanı'dır.

Ahmet Akça, Mart 2013'te SPK tarafından Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmış ve Ağustos 2013 ile Mart 2020 tarihleri arasında Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır. Ayrıca, 2015-2020 yılları arasında Lifecell Ukrayna Yönetim Kurulu ve Denetim Komitesi Başkanı, 2016-2020 yılları arasında Global Tower Yönetim Kurulu Başkanı, 2017- 2020 yılları arasında Enerjicell Yönetim Kurulu Başkanı, 2018-2020 yılları arasında Türkiye'nin Otomobili Girişim Grubu Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır.

Yunus NACAR (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

1975'te Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'ni bitiren Şirket'in yönetim kurulu üyelerinden Yunus Nacar aynı yıl içinde Hesap Uzman Muaviniği'ne ve yeterlik sınavında da başarı göstererek 1979 yılı Şubat ayında Hesap Uzmanlığı'na atandı. 1982 yılı Şubat ayında Işıklar Holding A.Ş.'de denetim kontrol müdürü olarak göreve başlayan Yunus Nacar daha sonra sırasıyla Faisal Finans Kurumu A.Ş.'de genel müdür yardımcılığı, Kuveyt Türk A.Ş.'de genel müdür yardımcılığı ve genel müdürlük, Anadolu Finans A.Ş.'de genel müdürlük görevlerini yürüttü. 2006 yılı başında Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. genel müdürü olarak göreve başlayan Yunus Nacar, 2011 yılı ile 2016 yılları arasında Kiler Holding A.Ş. CEO'su olarak görev aldı. Yunus Nacar aynı zamanda Bezmialem Vakıf Üniversitesi Mütevelli Heyeti'nde görev almaktadır.

Ömer Faruk Elmas (Genel Müdür)

2019 yılında Galatasaray Üniversitesi Siyaset Bilimi bölümünden mezun olduktan sonra Özyeğin Üniversitesi MBA programında öğrenimini tamamlayan Ömer Faruk Elmas 2017 yılında Sur Yapı'da finans, iş geliştirme, satış ve pazarlama birimlerinde çeşitli pozisyonlarda çalışarak aktif çalışma hayatına başladı. 2019-2023 yılları arasında yatırım amaçlı gayrimenkullerden sorumlu icra kurulu üyesi olarak görev aldı. 2023 Haziran ayında Sur Tatil Evleri GYO'da genel müdürlük görevine başlamış ve halen devam ettirmektedir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ORTAKLIK DIŞINDA ALMIŞ OLDUĞU GÖREVLER

Adı Soyadı	Görevi	Ortaklık Dışında Aldığı Görevler
Ziya Altan Elmas	Yönetim Kurulu Başkanı	Sur Şirketler Topluluğunda Yönetim Kurulu Başkanlığı
Ufuk Elmas	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Sur Şirketler Topluluğunda Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği
Atilla Elmas	Yönetim Kurulu Üyesi	Sur Şirketler Topluluğunda Yönetim Kurulu Üyeliği
Ahmet Akça	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Tedarik Lojistik Hizmetleri A.Ş., Akca Lojistik Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı, BİM Birleşik Mağazalar A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Başkanı
Yunus Nacar	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Bezmialem Vakıf Üniversitesi Mütevelli Heyeti Başkan Vekili

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

Bağımsız yönetim kurulu üyelerimiz olan Ahmet Akça ve Yunus Nacar ilgili mevzuatlar ve Esas Sözleşme çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin aşağıda örneği bulunan beyanı, atanmaları esnasında yönetim kurulumuza sunmuşlardır.

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’de

- Şirket, Şirket’in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket’in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket’te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5’inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket’in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket’in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, %5 ve üzeri ortak, önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmem durumunda, üniversite öğretim üyeliği hariç, görevim süresince kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmayacağımı,
- Gelir Vergisi Kanunu’na göre Türkiye’de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

- h) Şirket yönetim kurulunda son on yıl içinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- i) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda, borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,
- j) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu

beyan ederim.

YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun olarak oluşturulan Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere toplamda üç komitenin kurulması ve çalışma esasları Yönetim Kurulumuz'un 6 Haziran 2023 tarihli kararı ile belirlenmiştir. Aday gösterme ve Ücret Komitesi kurulmamış olup bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yönetilecektir.

Denetim Komitesi

Denetim Komitesi		Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi
Komite Başkanı	Yunus Nacar / Bağımsız YK Üyesi	26.06.2024
Komite Üyesi	Ahmet Akça / Bağımsız YK Üyesi	26.06.2024

Denetim Komitesi, dönem içerisinde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak **10** kez toplanmıştır.

Denetim Komitesi'nin başlıca amacı; Şirketimizde muhasebe ve raporlama sistemlerinin ilgili kanun ve düzenlemeler çerçevesinde işleyişinin, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetim ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktır.

Denetim Komitesi en az iki üyeden oluşur ve Denetim Komitesi üyeleri yönetim kurulundaki bağımsız üyeler arasından seçilir. Bu üyelerin en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda beş yıllık tecrübeye sahip olması gerekir. Denetim Komitesi üyeleri yönetim kurulu tarafından her yıl en geç Şirket'in olağan genel kurul toplantısını takip eden ilk yönetim kurulu toplantısında belirlenir.

Denetimden Sorumlu Komite'nin faaliyetleri ve toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda açıklama yapılması gerekir. Denetimden Sorumlu Komite'nin hesap dönemi içinde Yönetim Kurulu'na kaç kez yazılı bildirimde bulunduğu da yıllık faaliyet raporunda belirtilir.

Denetim Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

- Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve yönetim kurulunun onayına sunulur.
- Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir.
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Ayrıca, Şirket'in paylarının sermaye artışı yoluyla halka arzı halinde ise; söz konusu rapora ek olarak sermaye artışından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artışının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlamakla yükümlüdür.

Denetim Komitesi kararları yönetim kuruluna tavsiye niteliğinde olup komitenin çalışmaları ve önerileri yönetim kurulu üyelerinin TTK'dan doğan sorumluluklarını ortadan kaldırmaz. Yönetim kurulu, Denetim Komitesi'nin görev ve sorumluluklarını yerine getirebilmesi için gerekli kaynakları ve desteği sağlar. Denetim Komitesi, incelemesine konu olan veya konularla ilgili gerekli gördüğü hallerde, Şirket yönetici ve çalışanlarından (gerekirse mahremiyet çerçevesinde) bilgi alabileceği gibi, ilgili kişileri komite toplantılarına davet edebilir. Denetim Komitesi, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi		Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi
Komite Başkanı	Yunus Nacar / Bağımsız YK Üyesi	26.06.2024
Komite Üyesi	Ahmet Akça / Bağımsız YK Üyesi	26.06.2024

Riskin Erken Saptanması Komitesi ("Risk Komitesi"), dönem çerisinde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak **6** kez toplanmıştır.

Risk Komitesi'nin başlıca amacı; Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması; bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmaktır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi en az iki üyeden oluşur. Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanı bağımsız üyelerden seçilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler de komiteye üye olarak atanabilir. İcra başkanı veya genel müdür Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde görev alamaz.

Risk Komitesi, üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oy birliğiyle toplantı harici karar alması mümkündür. Risk Komitesi, görevlerinin gerektirdiği sıklıkla,

Şirket merkezinde veya Risk Komitesi üyelerinin bulunduğu başka bir yerde toplanabilir. Toplantı ve karar nisabı üye toplam sayısının salt çoğunluğudur.

Risk Komitesi yapmış olduğu tüm çalışmaları yazılı hale getirir, kaydını tutar ve Risk Komitesi çalışmaları ile Risk Komitesi toplantılarına ilişkin sonuçları içeren bilgileri yönetim kuruluna raporlama yapar. Risk Komitesi, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespit ve önerileri derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir. Risk Komitesi'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.

Risk Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek tüm risklerin, meydana gelme olasılıklarının ve etkilerinin değerlendirilerek tanımlanması,
- Teknik iflasın erken tespiti ve Yönetim Kurulu'nun bu konuda uyarılması, önlemlere ilişkin öneri geliştirilmesi,
- Risk ölçüm modellerinin ve risk yönetim sistemlerinin oluşturulması ve etkinliklerinin en az yılda bir kez gözden geçirilmesi,
- Risklerin ölçülmesi, izlenmesi ve risk unsurlarının karar süreçlerinde kullanılmasına yönelik olarak Yönetim Kurulu'na bilgi verilmesi ve gerekli uyarılarda bulunulması,
- Yönetim Kuruluna risk yönetim uygulamaları ve modellerini iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,
- Risk yönetimi politikaları ve uygulamalarının tüm Şirket birim ve çalışanları tarafından benimsenmesi ve uygulanması konularında gerekli çalışmaların yapılması.
- SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek,

Risk Komitesi'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından sağlanır. Risk Komitesi, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Risk Komitesi gerektiğinde konusunda uzman kişilerin görüşlerinden yararlanır. Risk Komitesi kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, her iki ayda bir durum değerlendirmesi, tavsiye ve önerilerini içeren bir rapor hazırlayarak yönetim kuruluna sunar. Yönetim kuruluna sunulan söz konusu raporlar bağımsız denetçiye de iletilir. Nihai karar sorumluluğu yönetim kuruluna aittir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi		Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi
Komite Başkanı	Ahmet Akça / Bağımsız YK Üyesi	26.06.2024
Komite Üyesi	Yunus Nacar / Bağımsız YK Üyesi	26.06.2024
Komite Üyesi	Emre Bayar / Genel Müdür Yardımcısı	26.06.2024

Kurumsal Yönetim Komitesi, dönem içerisinde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 3 kez toplanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin başlıca amacı; Şirketimizde kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama, dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak. Ayrıca Şirketimizde SPK'nın ilgili Tebliği kapsamında Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini yerine getirmek.

Kurumsal Yönetim Komitesi en az iki yönetim kurulu üyesi ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi'nden oluşur. Kurumsal Yönetim Komitesi başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra başkanı veya genel müdür Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görev alamaz.

Kurumsal Yönetim Komitesi Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde iki üyeden oluşması halinde her ikisi, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir.

Komite üyeleri yönetim kurulu tarafından her yıl, en geç Şirket'in olağan genel kurul toplantısını takip eden ilk yönetim kurulu toplantısında belirlenir. Görev süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri yeniden görevlendirilebilir. Komite'nin üyeleri olanaklar dahilinde, yürütmeye görevli olmayan kişiler arasından seçilir. Komite'de, muhasebe, finans, hukuk, denetim vb. alanlarda uzman kişiler görev alabilir.

Komite, görevlerinin gerektirdiği sıklıkla, Şirket merkezinde veya komite üyelerinin bulunduğu başka bir yerde toplanabilir. Komite, üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oy birliğiyle toplantı harici karar alması mümkündür.

Komite yapmış olduğu tüm çalışmaları yazılı hale getirir, kaydını tutar ve komite çalışmaları ile komite toplantılarına ilişkin sonuçları içeren bilgileri yönetim kuruluna raporlama yapar. Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespit ve önerileri derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Kurumsal Yönetim Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak.
- Yatırımcı ilişkileri biriminin çalışmalarını gözetmek.
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından hazırlanacak raporlama ve açıklamaları inceleyerek açıklama ve raporlarda yer alan bilgilerin Kurumsal Yönetim Komitesi'ne iletilen bilgiler çerçevesinde doğruluğunu ve bu bilgilerle tutarlılığını değerlendirmek,
- Kamuya açıklanacak "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" nu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komite'nin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol etmek.
- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Şirket içerisinde geliştirilmesini, benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak, uygulanmadığı konularda çalışma yaparak, Yönetim Kurulu'na uyum derecesini iyileştirici önerilerde bulunmak.
- Dünyada Kurumsal Yönetim İlkeleri'ni takip ederek, gerekli unsurların Şirket bünyesinde uygulanması amacıyla Yönetim Kurulu'na öneride bulunmak

SPK düzenlemelerinde aday gösterme ve ücret komitesi için öngörülen görevler de, Şirketimizde Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmekte olup, Komite'nin bu kapsamdaki görevleri ise aşağıdaki gibidir:

- Yönetim Kurulu'na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistem oluşturmak ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak.
- Yönetim Kurulu'na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistem oluşturmak ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak.
- Bağımsız yönetim kurulu üyeliklerinde boşalma olması durumunda, asgari bağımsız üye sayısının yeniden sağlanmasını teminen, yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere, boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi için değerlendirme yaparak sonucunu yönetim kuruluna yazılı olarak iletmek

- Yönetim Kurulu’nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu’na sunmak.
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin performans değerlendirme ve kariyer planlaması konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamalarını belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini, şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.
- Şirketin ve üyenin performansı ile bağlantılı olacak şekilde ücretlendirmede kullanılabilecek ölçütleri belirlemek.
- Kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu’na sunmak.

Komite’nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından sağlanır. Komite, gerekli gördüğü yöneticileri toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Komite gerektiğinde konusunda uzman kişilerin görüşlerinden yararlanır.

7. ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER, ESASLAR VE POLİTİKALAR

ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER & ESASLAR

Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından yıllık stratejik ve finansal planlar hazırlanarak Yönetim Kurulu’na sunulur. Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilen stratejik ve finansman planı çerçevesinde; yılsonunda şirket, belirlenen usul ve prensipler çerçevesinde bir yıllık bütçesini hazırlar ve üst yönetim tarafından onaylandıktan sonra Yönetim Kurulu’na sunulur. Stratejik planlar ve bütçeler ışığında yöneticilerin ve şirketin yıllık performansları belirlenir. Sur Tatil Evleri GYO Yönetim Kurulu ve üst yönetimi, yıl içinde düzenlenen periyodik toplantılarla şirketin hedeflerine ulaşma seviyelerini, bütçelerine göre performanslarını ve faaliyetlerini takip eder ve gerekiyorsa alınması gereken tedbirler konuşulur; ayrıca üst yönetimin finansal performansını bütçeye göre gözden geçirip, stratejik hedefler doğrultusundaki gelişmeleri de takip eder ve gerek gördüğünde öneriler geliştirir. Dönem içerisinde Yönetim Kurulu tarafından 3 defa yapılan stratejik toplantılarda Şirket ile ilgili yeterli ve şeffaf bilgi alınması ve stratejik değerlendirmelerde bulunulmasına imkân sağlanmış, bu kapsamda yıl içinde alınan tüm kararların şirketin stratejik hedeflerine uygun ve zamanında gerçekleştirilmesi hedefine uyum sağlanmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

Yönetim kurulu üyelerine her yıl genel kurul tarafından belirlenen tutarda ücret ödenmektedir. Yönetim Kurulu üye ücret seviyeleri belirlenirken; Yönetim Kurulu üyesinin karar verme sürecinde aldığı sorumluluk, sahip olması gereken bilgi, beceri, yetkinlik, verimlilik gibi unsurlar dikkate alınacak ve ayrıca sektörde yer alan benzer şirketlerin yönetim kurulu üye ücret seviyeleri ile karşılaştırmalar yapılacaktır.

Risk Yönetimi Politikaları, İç Kontrol Sistemi ve Mevzuata Uyum

Şirkette risk yönetimi, iç denetim ve kontrol sistemleri; uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak yapılandırılmıştır. İç kontrol faaliyetleri; Şirketin iş ve işlemlerinin yönetim stratejisi ve uygulamalarına, kurumsal yönetimin amaç ve hedeflerine ve mevzuatına uygun olarak düzenli, verimli ve etkin bir şekilde, mevcut mevzuat ve kurallar çerçevesinde yürütülmesi, hesap ve kayıt düzeninin bütünlüğü ile güvenilirliğinin veri sistemindeki bilgilerin zamanında ve doğru bir şekilde elde edilebilirliğinin sağlanması, varlıklarının korunması, Şirket içerisinde var olan iç kontrollerin yeterli olup olmadığının kontrolü, üretilen bilgilerin güvenilirliği, kontrolü, hata, hile ve usulsüzlüklerin önlenmesi ve tespiti amacıyla, gerekli kontroller yapılacak şekilde organize edilmiştir.

İç denetim sistemi, kurumun her türlü etkinliğini geliştirmek, iyileştirmek ve kuruma katma değer yaratmak amacıyla bağımsız ve tarafsız bir şekilde risk yönetimi; iç kontrol ve yönetim süreçlerinin etkinliği ve verimliliğinin değerlendirilmesi ve geliştirilmesi için sistematik yaklaşımlar geliştirerek, kurumun hedeflerine ulaşmasına yardımcı olacak şekilde işletilmektedir.

a) İç Kontrol Sistemi

Komite (“Denetim Komitesi”), Şirket iç kontrol sistemine ilişkin olarak görüş ve önerilerini, Şirket üst yönetimi ve bağımsız dış denetçinin konuya ilişkin bildirimlerini de dikkate alarak, Yönetim Kurulu’na iletir.

Komite hem iç denetimin hem de bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yerine getirilmesinin sağlanması için gerekli her türlü tedbirin alınmasını sağlar.

Yönetim Kurulu, finansal tablo ve yıllık raporları imzalamakla yükümlü olan görevlilerin, ortaklıkla veya konsolide finansal tablolar kapsamına giren bağlı ortaklıklar, iştirakler ve müşterek yönetime tabii teşebbüsler ile ilgili önemli bilgilere ulaşmasını sağlayacak tedbirleri almakla yükümlüdür. İmza yükümlüsü görevliler gerek işletmenin iç kontrol sistemiyle gerekse kendilerinin bilgi ulaşma sistemiyle ilgili eleştiri ve önerilerini Yönetim Kurulu’na, Komiteye, Şirketin bağımsız dış denetimini yapmakta olan kuruluşa bildirmekle ve yıllık raporu incelemeleri sırasında kullandıkları iç kontrol sistemi hakkında bilgi vermekle yükümlüdürler.

b) Mevzuata Uyum

Komite (“Denetim Komitesi”), Şirket bünyesinde finansal tablolar, raporlar ve idari mercilere veya kamuya iletilen diğer finansal bilgilerin aktarımı konusunda, yasal gereklilikleri karşılayan yeterli ve kesintisiz bir sistem oluşturulup oluşturulmadığını ayrıca değerlendirir.

Komite, Yönetim Kurulu üyeleri, üst yönetim veya diğer ilişkili taraflar arasında ortaya çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır kapsamında veya Şirket paylarının değerini etkileyebilecek nitelikteki bilginin kötüye kullanılmasını önlemeye yönelik şirket içi düzenlemelerine uyumu gösterir.

Gerekli hallerde Komite, bağımsız dış denetçi ile birlikte, Şirket muhasebe veya iç kontrol sistemi içerisinde önemli görev üstlenen yetkililerin, burada belirtilen düzenlemelere aykırı davranışlarını değerlendirir ve konuya ilişkin bulgu ve önerilerini Yönetim Kurulu ile paylaşır.

Komite, hukuk danışmanları ile birlikte finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilecek hukuki ihtilafları değerlendirir.

c) Risk Yönetimi

Komite (“Denetim Komitesi”), Şirket kapsamında yürütülen risk yönetim sisteminin etkinliğini değerlendirir ve bu amaçla Yönetim Kurulu tarafından kurulan diğer komiteler ile bilgi paylaşımında bulunur ve iş birliği içerisinde çalışır.

Şirket faaliyetleri ile ilgili riskler; Operasyonel Risk, Piyasa Riski, Kredi Riski, Likidite Riski ve yasal limitlere uyum anlamında Uyum Riski olmak üzere 5 kategoride sınıflandırılmaktadır:

- **Operasyonel Risk:** Şirketin süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve alt yapısı ile geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden kaynaklanan direkt ve dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirketin bütün faaliyetlerinden kaynaklanabilir. Şirketin amacı, bir yandan finansal zararlardan ve şirketin itibarına zarar vermekten kaçınmak, diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı destekleyerek operasyonel riski yönetmektir.
- **Piyasa Riski:** Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, düzenli olarak ölçülmekte, mevzuatın belirlediği limitler dahilinde izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

- **Kredi Riski:** Şirketin esas faaliyeti gereği muhtemel alacakların en büyük kaynağını, kira alacakları ve geliştirilen projelerdeki ünitelerin satışlarından kaynaklanan alacaklar oluşturmaktadır. Nitelikli kiracı portföyü ve alacakların yönetimin belirlediği standartlar çerçevesinde teminatlandırılması uygulaması ile kredi riski en aza indirilmektedir.
- **Likidite Riski:** Şirket, projelere yönlendirmediği nakit kaynaklarını, nakit çıkışlarını, tam ve zamanında karşılayacak şekilde para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmekte, miktar ve vade uyumunu gözetmektedir.
- **Uyum Riski:** Şirket, SPK'nın yayınladığı Seri III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan portföy sınırlamalarına, aktif dağılımda uyulması gereken yasal sınırlara uymaktadır.

KURUMSAL POLİTİKALAR

İnsan Kaynakları Politikası

Sur Tatil Evleri GYO olarak işe alım süreçlerindeki temel beklentimiz, şirket kültürümüzle ve bu kültürün parçası olan tüm departman ve çalışma arkadaşlarıyla uyumlu, profesyonel ve kişisel gelişimini en az asli vazifeleri kadar önemseyen bireylerden oluşan bir çalışma ortamı inşa etmektir.

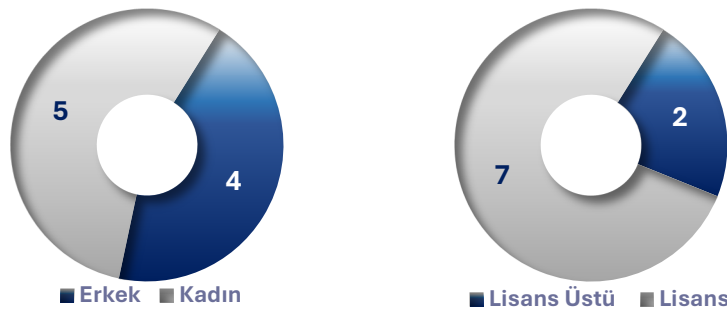
İnsan kaynakları politikamızın temel ilkeleri;

- Yüksek verimliliği, yüksek motivasyonla sağlamak.
- Fırsat eşitliği yaratıp kariyer planlaması ve kişisel gelişim aşamalarında iş arkadaşlarımıza her imkânı sunmak.
- Doğru pozisyonlar için doğru isimleri istihdam ederek sağlam ve sarsılmaz ekipler kurmak.
- Liyakat esasıyla, performansa ve yeterliliğe dayalı bir terfi politikası yürütmek.
- Değer yaratma motivasyonu ile hareket eden iş arkadaşlarımızın doğru desteği bulmasını sağlamak.
- Yalnızca kurum içinde değil sosyal hayatında da şirketimizi temsil edecek nitelikte, mutlu, motive ve proaktif iş arkadaşları istihdam etmektir.

İnsan Kaynakları Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "İnsan Kaynakları Politikası" sekmesinden ulaşılabilir.

i. Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

Şirketimizin raporlama tarihi itibarıyla personel sayısı 9 olup çalışan profili aşağıdaki gibidir:



ii. Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

Çalışanların sosyal ve iş hayatı dengesi gözetilerek gerek mesleki gerek sosyal gelişimleri için ihtiyaç duydukları eğitimlere ve organizasyonlara katılmalarına her türlü kolaylık sağlanmaktadır.

Şirket çalışanlarının kendini ve işini geliştirmesi, değer yaratması, çalışanın temel sorumluluğu olarak kabul edilir. Şirketimiz, çalışanların kendi uzmanlık alanları içinde tam olarak

bilgilendirilmeleri ve bu bilgiyi kullanarak kendilerini ve işlerini geliştirmeleri amacıyla, tüm çalışanlara gerekli olanakları sunmayı ve rehberlik etmeyi sorumluluk olarak benimsemiştir.

Şirketin, insan kaynakları uygulamalarında çalışan eğitim ve gelişim faaliyetleri, stratejik hedefleri ve öncelikleri ile ilişkilendirilir.

iii. Seçme ve Yerleştirme Süreci

İşe alımlarımızda tüm pozisyonlar için doğru hedef grubuna ulaşarak, en uygun adayın seçilmesi amaçlanmaktadır. Kurum kültürüne uygun, açık iletişim ve sürekli gelişime inanan, kurum aidiyetine sahip, müşteri ve sonuç odaklı adayların bünyemize katılması hedeflenmektedir. Ayrıca deneyimli işe alımlarımızda; adayların pozisyonun gerektirdiği eğitim, bilgi, deneyim, sertifika ve yetkinliklere sahip olması beklenmektedir.

Ayrıca eğitim düzeyi yüksek, yeniliğe ve değişime açık, girişimcilik yeteneğine sahip, dinamik, kendisini ve işini geliştirme potansiyeli olan, takım çalışması yapabilen, şirket değerlerini benimseyip sahip çıkacak kişileri iş hayatına kazandırmayı hedeflemekteyiz.

İşe alım süreçlerinde ana ilke, hiçbir ayırım yapmadan ve ayrıcalık tanımadan, işin gerektirdiği yetkinliklere sahip ve şirket değerlerini benimseyip yaşatacak kişilere eşit fırsat vermektir.

Personel seçme süreçlerimiz;

- Başvuru
- İnceleme
- Mülakat
- Değerlendirme
- İş teklifi

iv. İşe Alım Genel Şartları

Şirketimizde göreve başlayacak personelin aşağıda belirtilen niteliklere sahip olması gerekmektedir;

- 18 yaşını bitirmiş olmak,
- Erkek adaylar için askerliğini yapmış veya en az bir yıl tecilli olmak ya da askerlikten muaf tutulmuş olmak,
- Görevini yapmasına engel sağlık sorunu gibi bir durumu olmamak,
- Herhangi bir kurum veya kuruluşa karşı, mecburi hizmet taahhüdü altında bulunmamak,
- Görevinin gerektirdiği bilgi, birikim, tecrübe ve gerekiyorsa sertifikalara sahip olmak.

v. Kariyer Planlama

Bir üst unvana geçişlerde, İnsan Kaynakları Yönetmeliği'nde belirtilen bekleme süreleri çerçevesinde, görev tanımının gerektirdiği bilgi, deneyim, performans ve ilgili yetkinliklere sahip olunması gibi kriterler göz önünde bulundurulmaktadır.

Ücretlendirme Politikası

Ücretlendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak, yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarının belirlenmesidir. Şirket ücretlendirme konusunda TTK, SPKn ile ikincil sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat düzenlemelerine uyar.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("Kurul")II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca paylarının ilk kez halka arz edilmesi veya borsada işlem görmeye başlaması için SPK'ya başvuran ortaklıklar, SPK tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabidir.

Kurul'un 25.01.2024 tarihli 2024/6 sayılı bültenine göre Şirketimiz Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca 1.Grup şirketler arasına dahil edilmiştir. Bu nedenle Şirketimiz 2024 yılı içerisinde yapılacak 2023 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği genel kuruldan itibaren Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca 1.Grup ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacağından hazırlanacak ücretlendirme politikası genel kurulda onaylandıktan sonra yürürlüğe girecek ve şirketimiz web sitesinde yayınlanacaktır.

Ücretlendirme seviyeleri belirlenirken genel olarak Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörün yapısı ve rekabet koşulları, sürdürülen faaliyetler, faaliyet konu ve alanlarının yaygınlığı, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı ölçütleri göz önünde bulundurulur.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri, Şirket'in faaliyet çeşitliliği ve hacmi çerçevesinde görevin gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik, deneyim seviyesi, sorumluluk kapsamı ve problem çözme ölçütleri dikkate alınarak kademelendirilir. Tespit edilen kademelere göre idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin aylık sabit ücretleri belirlenirken Şirket içi dengeler korunmaya çalışılır ve Türkiye çapında aynı sektör ve faaliyet konularında istigal eden önde gelen şirketlerin yer aldığı ücret araştırmaları kullanılır. Böylece, Şirket içerisinde adil, piyasada rekabetçi bir ücretlendirme yapılması sağlanır.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri yönetim kurulu veya genel müdür tarafından, TTK m. 394 uyarınca yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise genel kurul kararı ile belirlenir.

Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kâr payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmaz.

Kâr Payı ve Kâr Payı Avansı Dağıtım Esasları

Şirket'in kâr dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "Kârın Dağıtımı" başlıklı 31. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, Şirket kâr tespiti ve dağıtımı konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hareket eder.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca, Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar; hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra, geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kârdan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

Genel Kanuni Yedek Akçe

- a) *Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar kanuni yedek akçe olarak ayrılır.*

Birinci Temettü

- b) *Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla, Şirket'in kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.*

İkinci Temettü

- c) *Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.*

Genel Kanuni Yedek Akçe

- d) *Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince kanuni yedek akçe ayrılır.*
- e) *Kanunen ayrılması gereken yedekler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyeleri ile ortaklık çalışanlarına kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kâr payı ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.*
- f) *Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabilir.*

Kanuni yedek akçeler toplamının, çıkarılmış sermayenin yarısını aşmış olması durumunda Genel Kurul, çıkarılmış sermayenin yarısını aşan kanuni yedek akçelerin ne şekilde kullanılacağı ya da dağıtılacağı hususunu serbestçe karara bağlayacaktır.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yıllık kârın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak, yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Bağış ve Yardım Politikası

Bağış ve yardım politikasının amacı Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir. Şirket'in bağış ve yardım politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır.

Şirket'in bağış ve yardım politikası TTK, SPKn ve ilgili diğer Sermaye Piyasası mevzuatı ile Esas Sözleşme hükümleri çerçevesinde, Şirket tarafından yapılacak bağış ve yardımlara ilişkin esasların belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Bağış ve Yardım Politikası Yönetim Kurulu'nun Genel Kurul'a önerisine istinaden Genel Kurul onayı ile kabul edilir veya değiştirilir.

Şirket, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulması kaydıyla, kamuya yararlı vakıflara ve derneklere ve çeşitli kurum ve kuruluşlara SPKn'de, Kâr Payı Tebliği'nde, TTK'da ve diğer ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen esaslar dâhilinde bağış ve yardımda bulunabilir.

Esas Sözleşme'nin 6. Maddesi uyarınca Yönetim Kurulu her hesap dönemi için yapılacak bağış ve yardımların üst sınırına dair önerisini olağan genel kurul toplantılarında Genel Kurul'un onayına sunar ve üst sınır Genel Kurul tarafından belirlenir. Diğer taraftan, Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.

Yapılan bağış ve yardımlar, ilgili yılın olağan genel kurul toplantısında gündeme alınarak ortakların bilgisine sunulur.

Şirket'in ilgili hesap dönemi içinde yapmış olduğu bağışlar dağıtılabilir kâr matrahına eklenir.

Yapılacak bağış ve ödemeler, Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

Etik İlkeler

Bütün yönetici ve çalışanların uyma zorunluluğu bulunan Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. “Etik Kuralları”, Şirketimizin kurumsal değerini yükseltmek, hizmet kalitesini artırmak, çalışanların toplumla ve diğer çalışma arkadaşları ile olan ilişkilerinin düzenlenmesi, haksız rekabetin önlenmesi amacıyla tanımlanmıştır. Etik İlkeler Şirket çalışanlarının kendi aralarındaki ve toplum ile olan ilişkilerini düzenleyen ve aynı zamanda şirket içi davranış kültürünü de oluşturan ilkeler bütünüdür. Etik İlkeleri’n tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin “Kurumsal İlke ve Politikalar” sekmesinden ulaşılabilir.

Bilgilendirme Politikası

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bilgilendirme politikasında amaç, şirketin geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, stratejilerini, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki hedeflerini ve vizyonunu kamuya, ilgili yetkili kurumlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla ve pay sahipleriyle eşit bir biçimde paylaşmak, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye ait finansal bilgileri, genel kabul gören muhasebe ilkeleri ve Sermaye Piyasası Düzenlemeleri çerçevesinde doğru, adil, zamanında ve detaylı bir şekilde ilan ederek; gerek Yatırımcı ilişkileri gerekse Kurumsal İletişim birimleri tarafından sürekli, etkin ve açık bir iletişim platformu sunmaktır.

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Türk Ticaret Kanunu hükümleri, BİST düzenlemeleri ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, yasal olarak açıklanması gereken bilgi ve açıklamaları kamuya, yetkili kurum ve kuruluşlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla eşit ve etkin bir şekilde, aktif ve açık bir iletişimle, zamanında paylaşmayı amaçlar.

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bilgilendirme Politikası, SPK’nın Seri: VIII, No: 54 sayılı “Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği” çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bilgilendirme Politikası’nın amaçlarını gerçekleştirmek için kullanılacak yöntem ve araçlara ilişkin bilgilendirme aşağıda yer almaktadır.

- (i) KAP’a bildirilen ve KAP aracılığıyla kamuya açıklanan özel durum açıklamaları, bildirimler ve duyurular,
- (ii) Periyodik olarak KAP’ta ilan edilen finansal tablolar ve dipnotları, bağımsız denetçi raporları, yıllık ve ara dönem faaliyet raporları, beyanlar ve benzeri raporlar,
- (iii) Şirket’in kurumsal internet adresi: “www.surtatilevlerigyo.com.tr”,
- (iv) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca düzenlenmesi gereken izahname, ihraç belgesi ve sair belgeler,
- (v) Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ve günlük gazeteler aracılığıyla yapılan ilanlar ve duyurular,
- (vi) Telefon, cep telefonu üzerinden iletişim, e-posta, telefaks vb. iletişim yöntem ve araçları üzerinden yapılan açıklamalar.

Bilgilendirme Politikasının tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin “Kurumsal Politikalar” sekmesinden ulaşılabilir.

8. GENEL KURUL BİLGİLERİ**2023 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI – 12.06.2024**

Şirketimizin 2023 yılı faaliyetlerini değerlendirmek üzere olağan genel kurul toplantısı 12.06.2024 Çarşamba günü saat 13:00'da Burhaniye Mah. Burhaniye Abdullağa Cad. Suryapı Blok No: 21 İç Kapı No: 1 Üsküdar / İstanbul / Türkiye adresinde, T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 11 Haziran 2024 tarih ve E-90726394-431-00097767364 sayılı yazıları ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Hatice Önder gözetiminde yapılmıştır.

Özetle Genel Kurul tarafından;

- 2023 yılı finansal tablolar ve faaliyet raporu onaylanmış,
- Yönetim Kurulu'nun kâr payı dağıtımı yapılmaması teklifi kabul edilmiş,
- Bütün yönetim kurulu üyeleri ayrı ayrı ibra edilmiş,
- Şirket içi yönetim politikaları onaylanmış,
- 2024 faaliyet yılı finansal raporlarımız için bağımsız denetim hizmetinin Eren Bağımsız Denetim A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir.

İlgili Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Diğer Evraklara Şirketimiz internet Sitesi <https://www.surtatilevlerigyo.com.tr/> ve Kamuyu Aydınlatma Platformu ("KAP") <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1298536> linklerinden ulaşılabilir.

9. DÖNEM İÇERİSİNDE HİZMET ALINAN KİŞİ VE KURULUŞLAR

- Yönetim Kurulumuzun 30.01.2024 tarihli ve 2024/01 sayılı toplantısında, Seri III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği' nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35.maddesi gereğince; Şirketimizin, 2024 yılı için gayrimenkul portföyünde bulunan varlıkların değerlemesi için Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş." ve 2024 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak şirket olarak "İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ve "Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş." nin seçilmesine karar verilmiştir.
- Yönetim Kurulumuzun 09.05.2024 tarih ve 2024/06 sayılı kararına istinaden, Denetim Komitesi'nin önerisi doğrultusunda, 2024 yılına ilişkin hesap dönemini kapsamak üzere şirketimizin finansal raporlarının denetlenmesi için Eren Bağımsız Denetim A.Ş.'nin seçilmesi 12.06.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında kabul edilmiştir.

10. DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ OLAYLAR & YATIRIMLAR

Dönem içerisinde bilgilendirme yapılması gereken önemli bir olay ve yatırım olmamıştır.

11. DEVAM EDEN PROJELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirket'in halihazırda devam eden tek projesi Antalya ili Kepez İlçesi Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m² yüzölçümlü 1 parsel üzerinde 170.225 m² tesis büyüklüğüne, 118.357 m² satılabilir alana sahip 6 blok 1.401 mesken vasıflı, 7 ticari vasıflı olmak üzere toplam 1.408 bağımsız ünitelerden oluşan projede her bir mesken vasıflı ünitenin yılda 48 devreden toplam 67.248 adet devremülk olarak satılabileceği "Sur Tatil Evleri Antalya Devremülk Projesi" olup inşaatı devam etmektedir. İnşaat seviyesi %27'lerdedir.

12. RAPORLAMA DÖNEMİ SONRASI GELİŞMELER

Bulunmamaktadır.

13. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MENFAATLER

	31.Ara.23	30.Eyl.24
Üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler	730.845	2.537.628

İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAK – BORÇLAR

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	31.Ara.23	30.Eyl.24
Ortaklar	30.837.956	38.707.558
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	30.837.956	38.707.558
	30.837.956	38.707.558

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	31.Ara.23	30.Eyl.24
Ortaklar	-	-
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-
Diğer ilişkili kuruluşlar	658.986.124	1.430.392.055
Sur Yapım İnşaat A.Ş. (**)	658.986.124	1.430.392.055
	658.986.124	1.430.392.055

(*) 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.

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

14. ŞİRKET'İN SPK VE TTK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALARI

ŞİRKETİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE DURUMU

Sur Tatil Evleri GYO'nun başlıca finansman kaynaklarını 167.500.000 TL'lik ödenmiş sermayesi, portföyündeki inşası devam eden devremülk projesinden ön satışlar oluşturmaktadır. 2023 yılı aralık ayında gerçekleştirilen halka arzdan elde edilen gelirler ise devam eden projenin inşasında önemli bir finansal kaynak olmaktadır. Şirketin herhangi bir finansal borcu bulunmamakta olup 30 Eylül 2024 itibarıyla varlıklarının %1,58'i kısa vadeli, %18,82'si uzun vadeli olmak üzere %20,40'ı yabancı kaynaklarla %79,60'ı ise özkaynaklarıyla finanse edilmektedir.

SURGY (TL)	Eyl.24	(%)	Ara.23	(%)
DÖNEN VARLIKLAR	1.963.253.428	23,53%	2.212.955.953	28,22%
DURAN VARLIKLAR	6.381.352.571	76,47%	5.630.226.483	71,78%
TOPLAM AKTİF	8.344.605.999	100,00%	7.843.182.436	100,00%
KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	132.060.830	1,58%	63.953.818	0,82%
UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	1.570.306.907	18,82%	1.201.234.190	15,32%
TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR	1.702.367.737	20,40%	1.265.188.008	16,13%
ÖZ KAYNAKLAR	6.642.238.262	79,60%	6.577.994.428	83,87%

DAVALARA İLİŞKİN BİLGİLER

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'e açılan veya Şirket'in açmış olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

ŞİRKETİN FAALİYETLERİNİ ETKİLEYECEK ÖNEMLİ TEBLİĞ VEYA MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

ENFLASYON MUHASEBESİ UYGULAMASI

Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Şirketimiz finansal tablolarında, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerle ilgili olarak TMS 29 ("Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Mali Raporlama") şartlarına göre düzeltme yapılmıştır. TMS 29 şartları uyarınca, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide, tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmiştir. TMS 29 uygulamasını gerektiren zorunluluklardan biri, %100'e yaklaşan veya %100'ü aşan üç yıllık bileşik enflasyon oranıdır. Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır.

VERGİ DÜZENLEMELERİ

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 1.fıkrasının d bendi uyarınca, Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın kazançları, kurumlar vergisinden muaftır. Ancak; 02.08.2024 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Kanun ile yapılan düzenlemeler, bu istisnadan yararlanabilmek için belirli şartlar getirmiştir.

Buna göre, fon ve ortaklıkların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'si, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılmalıdır. Aksi takdirde, istisnadan yararlanılması nedeniyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler tahsil edilecektir.

Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-d maddesinde öngörülen istisna, sadece taşınmazlardan elde edilen kazançların dağıtılmasını gerektirmekte olup, diğer kazançlar için bu şart aranmamaktadır.

Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-a maddesi kapsamında düzenlenen iştirak kazançları istisnası, girişim sermayesi hariç diğer fon ve ortaklıklardan elde edilen kazançlara uygulanmamaktadır. Ancak, dağıtım şartını yerine getirmeyen fon ve ortaklıklardan kar payı elde eden kurumlar, iştirak kazançları istisnasından yararlanabileceklerdir.

Son olarak, 7524 Sayılı Kanun ile getirilen düzenlemeler kapsamında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar için asgari %10 kurumlar vergisi uygulanacaktır. Bu düzenleme, 01.01.2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere yürürlüğe girmiştir.

YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

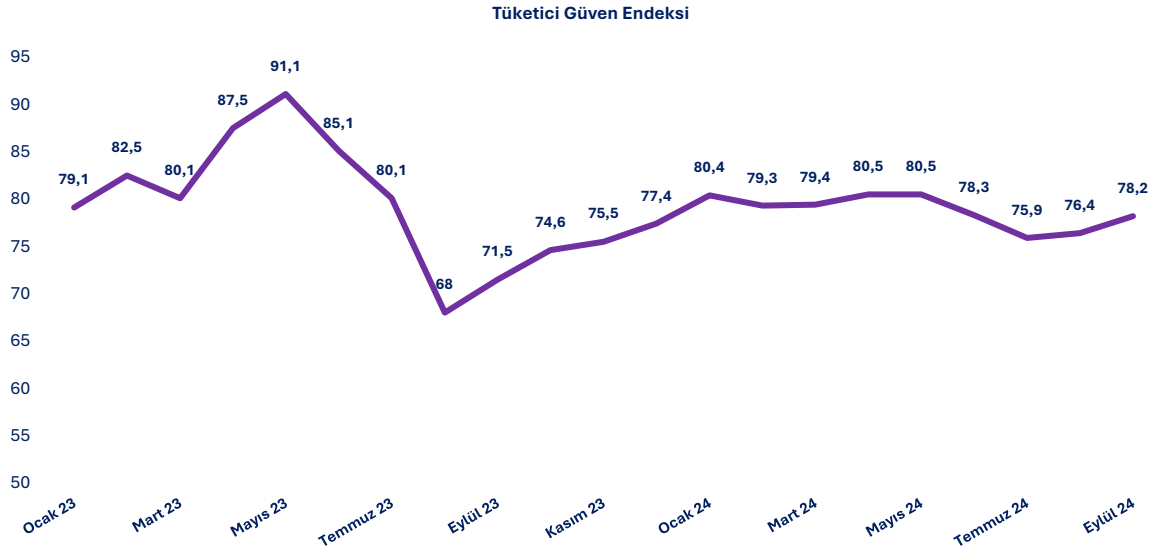
Bulunmamaktadır.

YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Bulunmamaktadır.

15. YURT İÇİ EKONOMİK GELİŞMELER

TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ

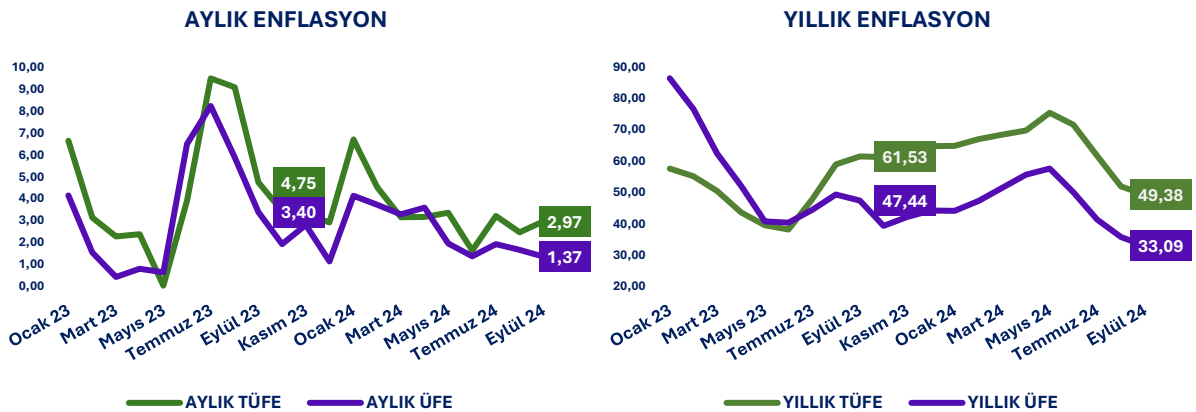


Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası iş birliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi, 2023 yılının Ağustos ayında 68 ile dip seviyesini gördükten sonra 2024 Eylül ayında %15 yükselişle 78,2 olarak gerçekleşmiştir.

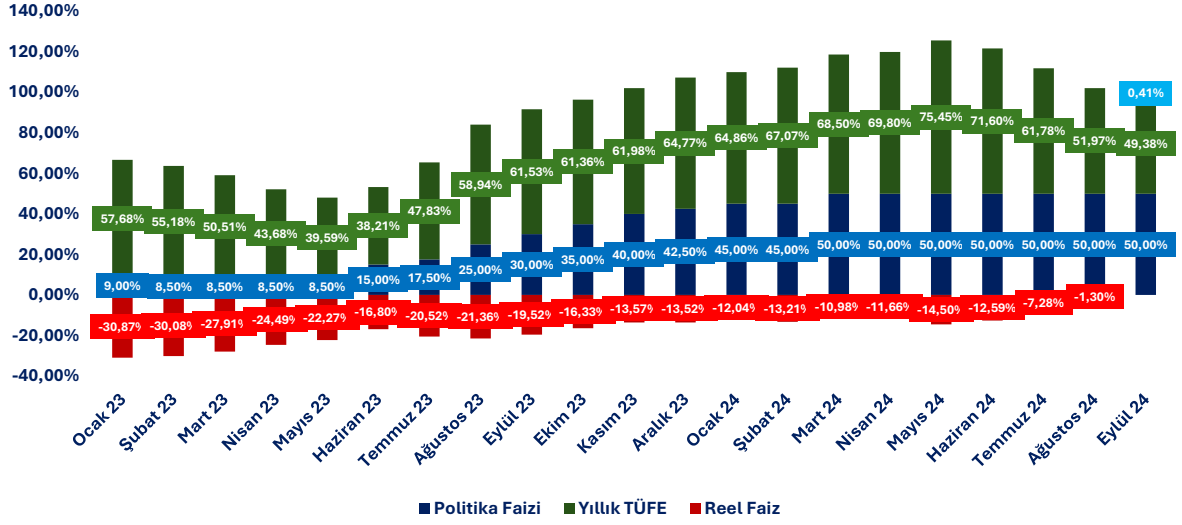
ENFLASYON – FAİZ – DÖVİZ

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre tüketici fiyatları, 2024 Eylül ayında aylık bazda %2,97 oranında artarak beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ÜFE ise aylık bazda %137 oranında artmıştır.

2024 yılına %64,86 ile başlayan yıllık TÜFE Eylül ayında %49,38 gerçekleşerek uzun zamandır ilk defa politika faizinin altına inerken; 2024 yılına %44,20 ile başlayan ÜFE Eylül ayında %33,09 olarak gerçekleşti.

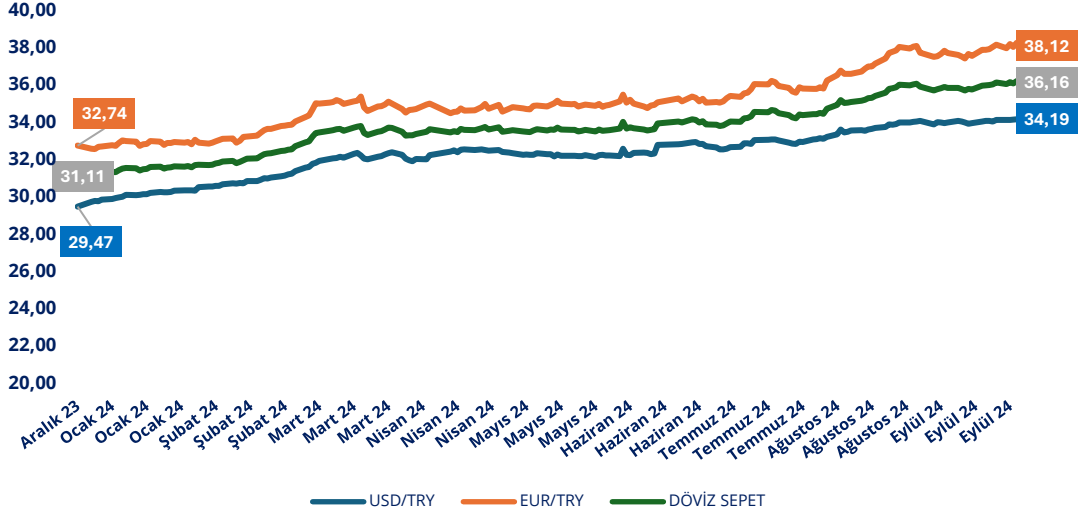


REEL FAİZ



2023 yılının ilk yarısında düşük faiz uygulamalarıyla genişleyici para politikası uygulayan TCMB, Mayıs ayındaki genel seçimlerden sonra yeni yönetimle sıkılaştırıcı para politikasına geçerek %8,50 olan politika faizini Haziran ayından itibaren toplamda 4.150 baz puan artırarak %50,00 seviyesine çıkardı. Böylece TCMB'nin Haziran ayında %50,00'de sabit tuttuğu politika faizi ile gerçekleşen enflasyona göre reel faiz oranı Eylül ayında ilk defa pozitifte geçerek %0,41 olarak gerçekleşmiştir.

KUR DEĞİŞİMİ

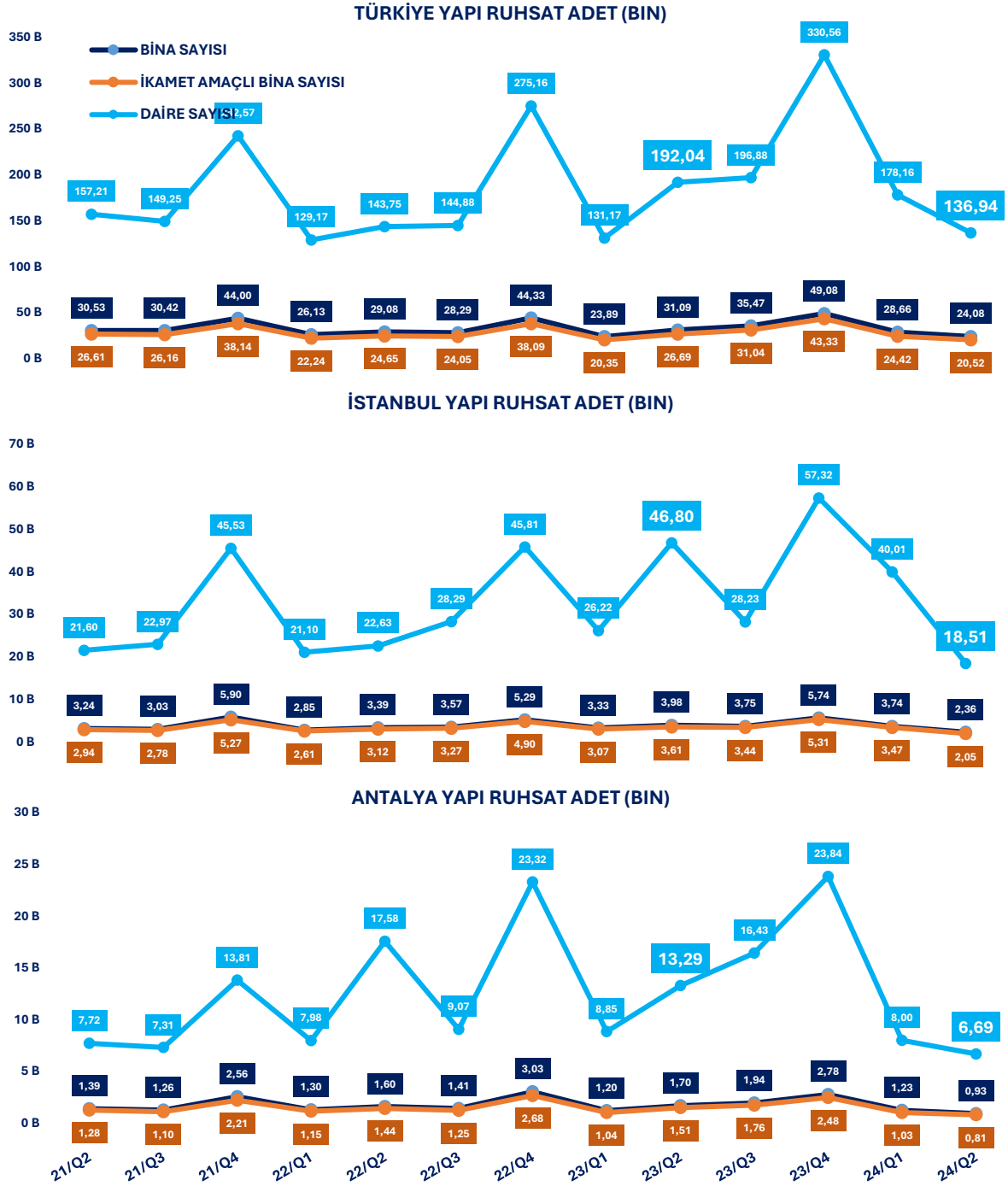


2024 yılının ilk dokuz ayında TL karşısında %16 değer kazanan Amerikan Doları Eylül ayını 34,19 TL seviyesinde EURO ise %16,42 değer kazanarak 37,85 TL seviyesinde kapatmıştır. Döviz sepeti ise %16,22 artışla 36,03 TL seviyesinde kapatmıştır.

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

İNŞAAT SEKTÖRÜ ENDEKSLERİ

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

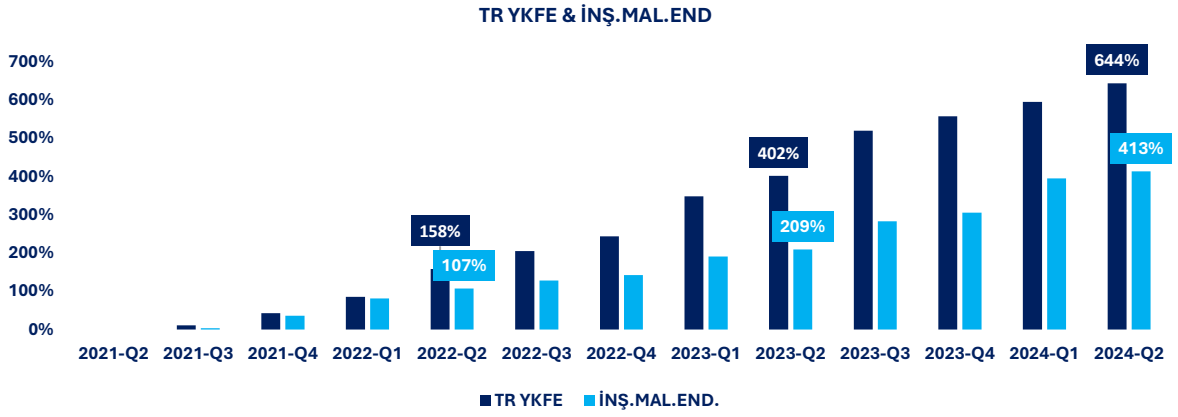


Türkiye genelinde 2023 yılının ilk yarısında 54.972 adet binaya yapı ruhsatı verilirken 2024 yılının aynı döneminde bu rakam %4 azalışla 52.744 adede gerilemiştir. Bu binaların 44.940 adedi toplam 315.103 adet dairenin olduğu ikamet amaçlı binalardan oluşmaktadır.

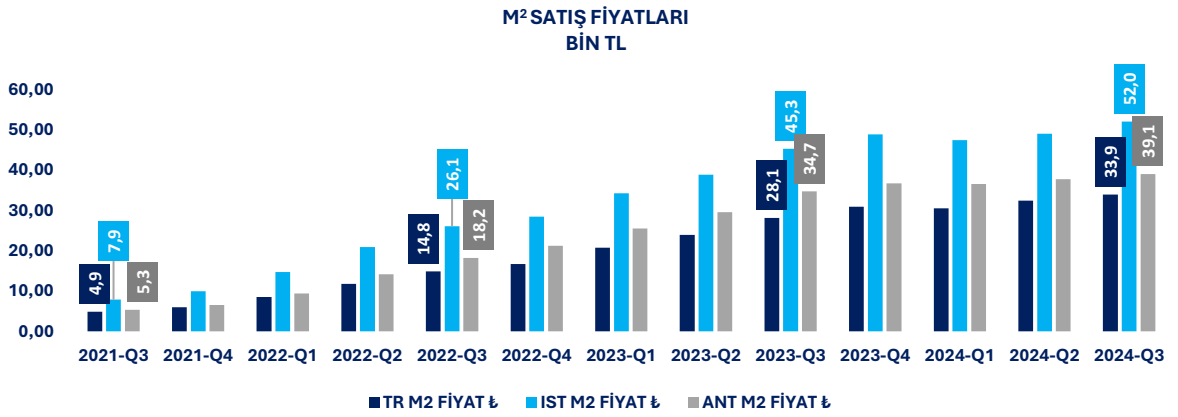
Aynı dönemde İstanbul genelinde yapı ruhsatı verilen 6.099 adet binanın 5.517 adedi ikamet amaçlı binadan oluşurken bu binalardan 58.514 adet daire çıkmıştır.

Antalya'da ise aynı dönemde 1.846 adet ikamet amaçlı binadan 14.689 adet daire çıkmıştır.

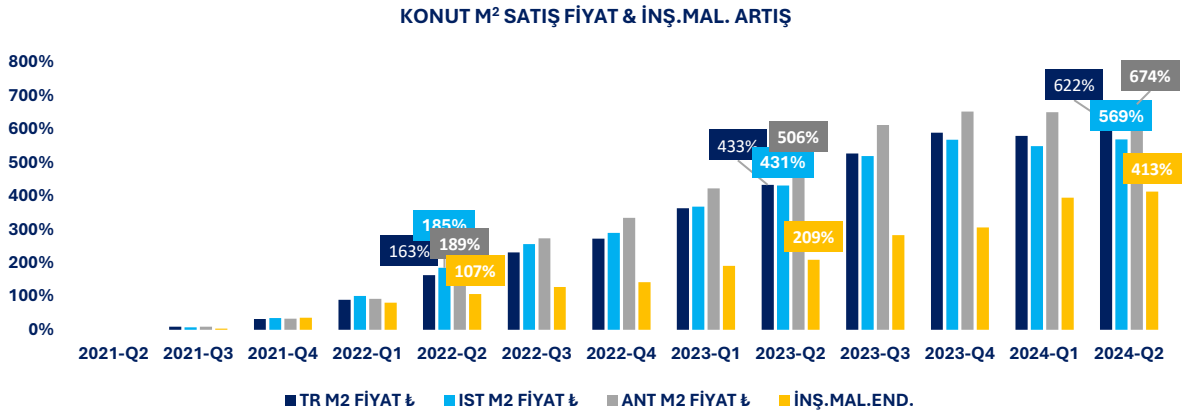
YENİ KONUT FİYATLARI & İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ



TÜİK'in açıkladığı 2024 Haziran ayı verilerine göre; Türkiye geneli yeni konut fiyatlarında geçen yılın aynı dönemine göre %48,17 artış yaşanırken aynı dönemde Türkiye genelinde inşaat maliyetleri ise %66,12 artış göstermiştir.

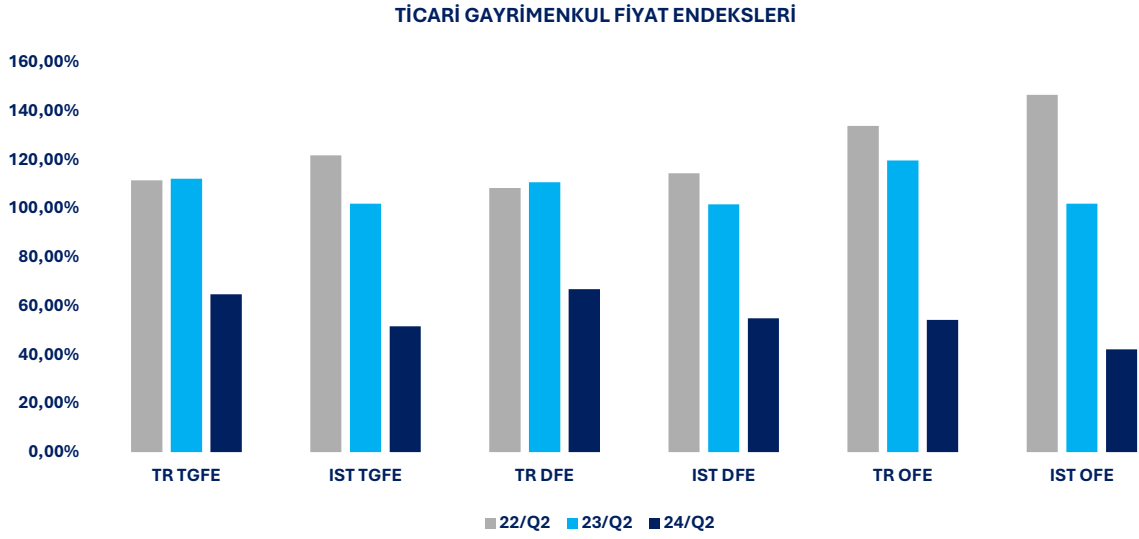


TÜİK'in açıkladığı 2024 üçüncü çeyrek verilerine göre konut birim fiyatları geçen yılın aynı dönemine göre Türkiye, İstanbul ve Antalya illerinde sırasıyla %20, %15, %12 artışla 33.910 TL, 52.048 TL ve 39.055,10 TL'ye yükselmiştir.



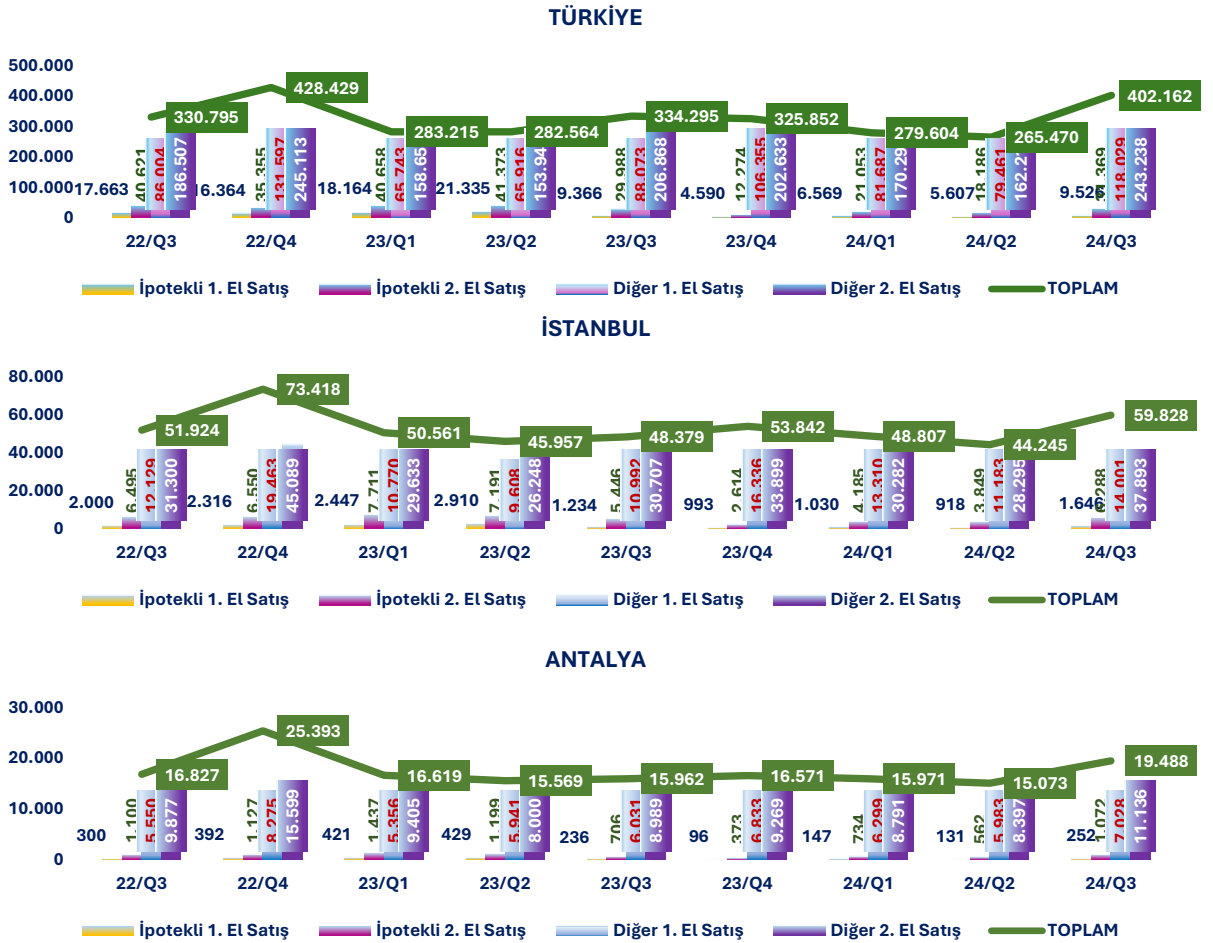
2023 yılının ikinci çeyreğinde konut m² fiyatları Türkiye, İstanbul ve Antalya genelinde sırasıyla 23.935₺, 38.869₺ ve 29.585₺ iken 2024 yılının aynı döneminde %36, %26 ve %28 artışla 32.433,50 ₺, 49.000,10 ₺ ve 37.757 ₺'ye yükselmiştir. İnşaat maliyetleri ise Türkiye genelinde aynı dönemde %66 yükselmiştir.

TİCARİ GAYRİMENKUL FİYAT ENDEKSLERİ



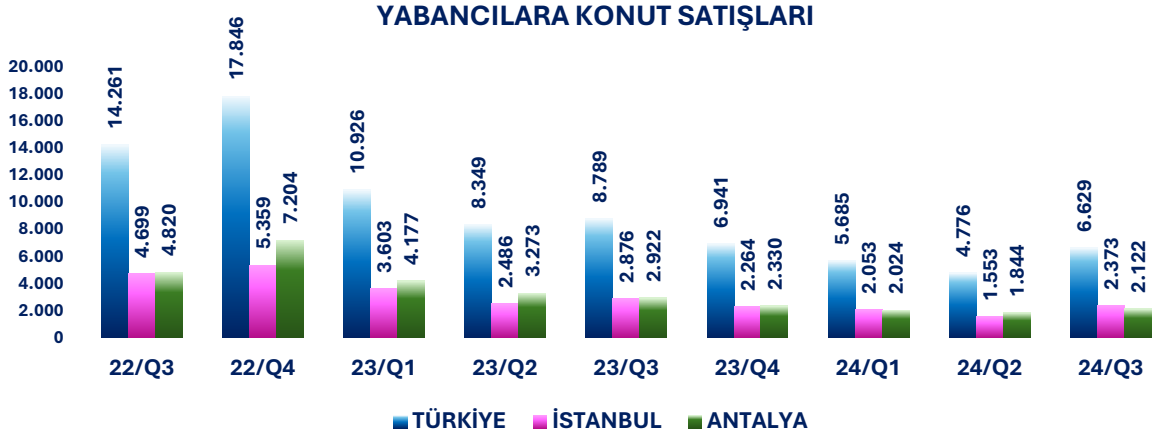
TCMB'nin açıkladığı 2024 yılı ilk yarıyıl verilerine göre Ticari Gayrimenkul, Ofis ve Dükkan fiyatları 2023 yılının ilk yarıyılındaki hızlı yükselişlere kıyasla daha az yükseliş göstermiştir.

KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ



TÜİK'in açıkladığı verilere göre 2024 yılının ilk dokuz ayında Türkiye genelinde geçen yılın aynı dönemine göre %5,24 artışla toplam 947.236 adet konut satılmıştır. Bu satışların 300.879 adedi ilk el, 646.357 adet konut ikinci el olarak gerçekleşirken 92.310 adet konutun satışı ipotekli olarak gerçekleşmiştir. İstanbul ve Antalya'da sırasıyla aynı dönemde 152.880 ve 50.532 adet konut satılırken bunların 17.916 ve 2.898 adedi ipotekli olarak satılmıştır.

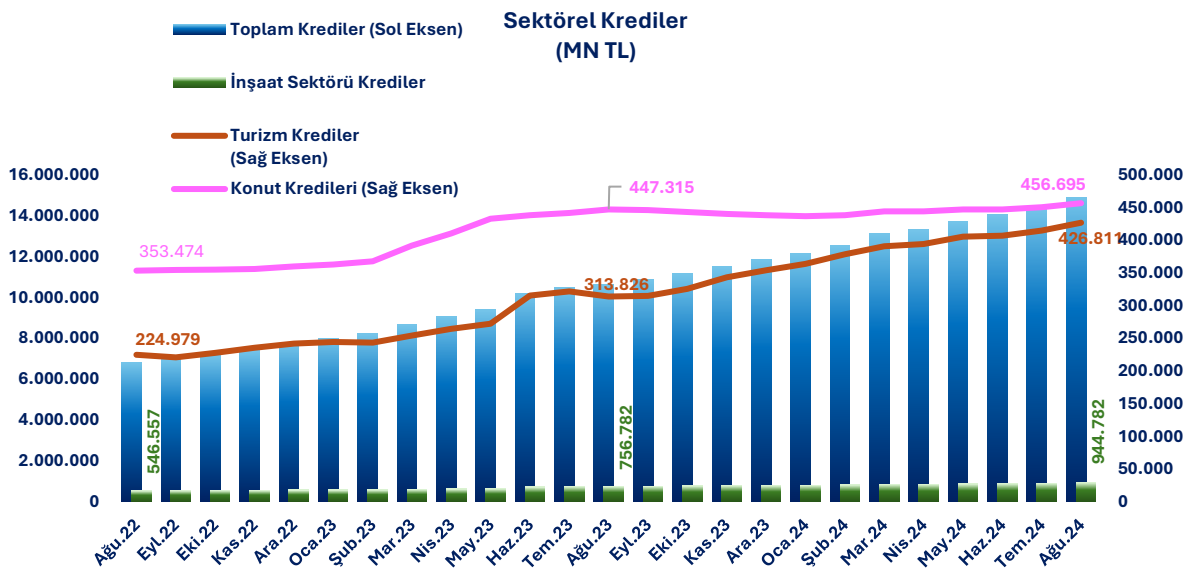
YABANCILARA KONUT SATIŞLARI

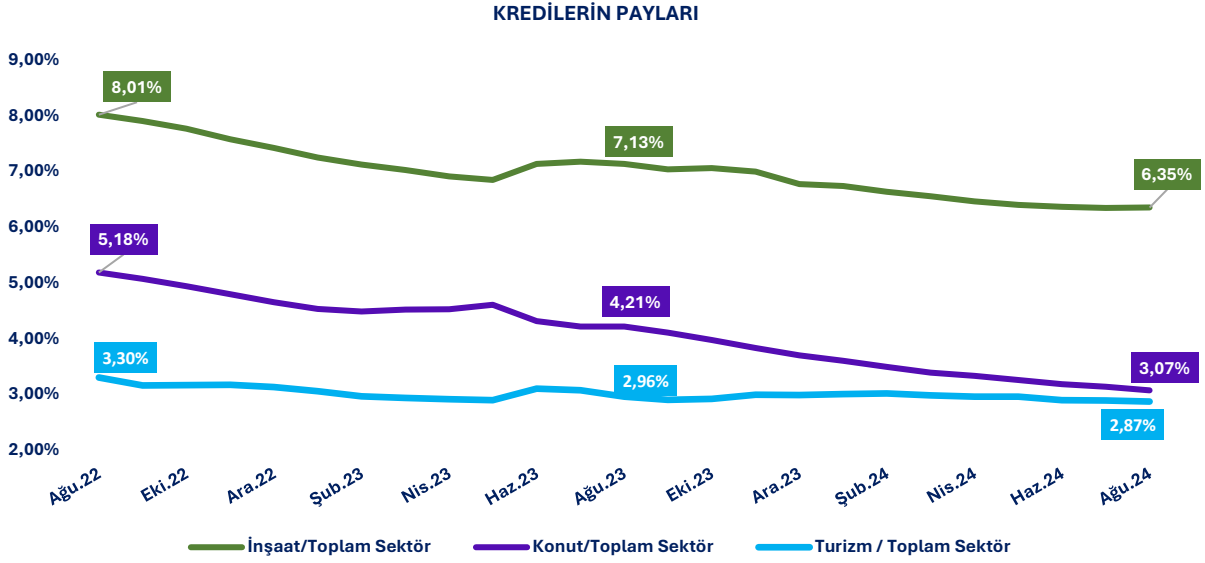


Yabancılar konut satış adetleri incelendiğinde 2024 ilk dokuz ayında Türkiye genelinde 17.090 adet konut satılırken İstanbul ve Antalya'da sırasıyla 5.979 ve 5.990 adet konut satışı gerçekleşmiştir.

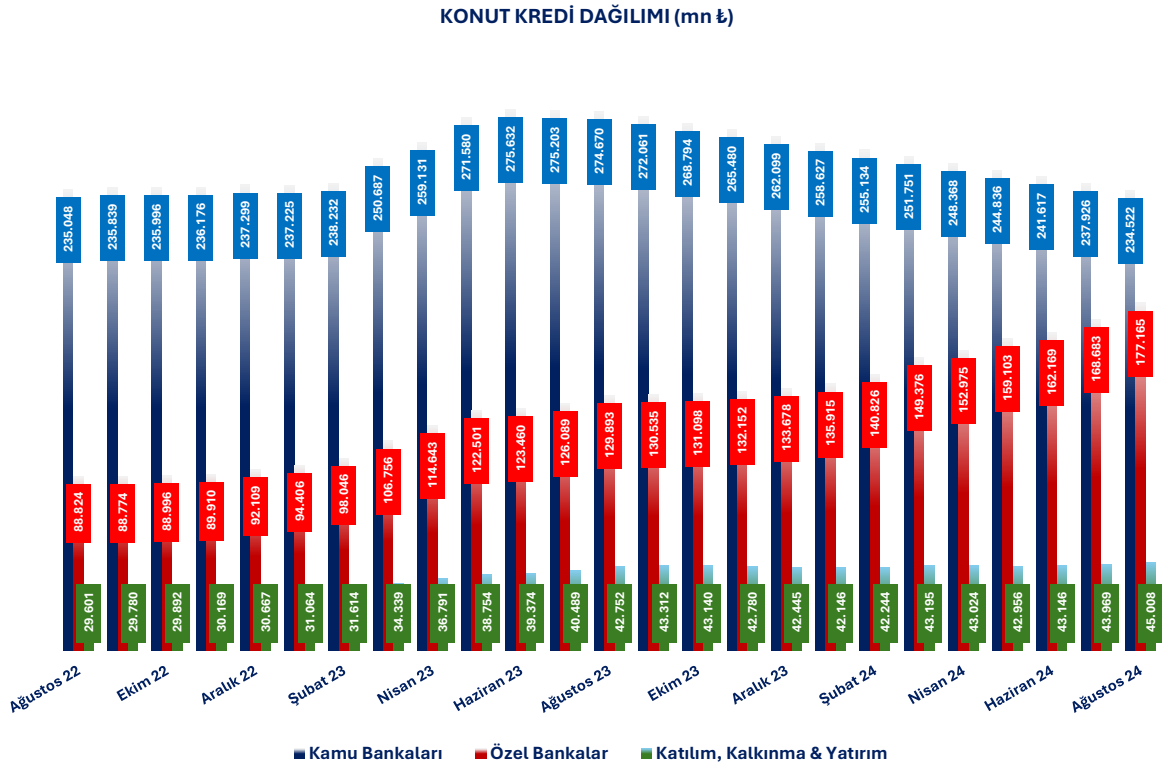
SEKTÖREL KREDİLER

BDDK'nın açıkladığı verilere göre, Türkiye'de kredi büyüklüğü 2024 yılı Ağustos ayında 2022 yılı aynı dönemine göre %118,23 büyüyerek 14,9 trilyon TL'ye ulaşırken bu krediler içerisinde inşaat sektörüne verilen kredilerin 2022 yılının aynı dönemdeki payı %8,01 iken 2024 yılı Ağustos ayında 944,8 milyar TL'ye ulaşarak %6,35 olarak gerçekleşti. Konut kredilerinin toplam krediler içindeki payı ise %5,18'den %3,07'e geriledi. Turizm sektörüne verilen krediler %3,30'dan %2,87'ye geriledi.





Konut kredilerinin dağılımına bakıldığında ise Ağustos ayında toplam 456,7 myr ₺'lik konut kredilerinin 234,5 myr ₺'si kamu mevduat bankalarında, 123 myr ₺'si yerli özel mevduat bankalarında, 54,1 myr ₺'si yabancı mevduat bankalarında 45 myr ₺'si ise katılım kalkınma bankalarında izlenmektedir.



16. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) gayrimenkullere direkt ya da dolalı olarak yatırım yapan halka açık şirketlerdir. GYO'lar her türlü gayrimenkule finansman sağlayan veya elde edilmek istenen bir gayrimenkul için pek çok yatırımcının sermayesini bir araya getiren anonim şirket şeklinde tüzel kişiliğe sahip ortaklıklardır.

Bir yatırım enstrümanı olarak, gayrimenkul ve menkul kıymet yatırımlarının en iyi özelliklerini birleştirir ve bir yatırım portföyünde, gayrimenkulün profesyonel biçimde yönetildiği verimli ve güvenilir bir yatırım aracı sağlar. GYO'lar 1960 yılında Amerika Birleşik Devletleri (ABD) kongresinin almış olduğu karar neticesinde bir finansal yatırım aracı olarak ortaya çıkmıştır. 1970'li yıllarda ABD sermaye piyasalarında önemli avantajlar sağlayan, yeni bir yatırım aracı olarak talep bulmuşlardır.

Üç tür GYO bulunmaktadır. Birinci tür, belirli bir proje için kurulan; ikinci tür, belirli alanlara yatırım yapmak için süreli veya süresiz kurulan; üçüncü tür ise, amaçlarında ve kurulma sürelerinde sınırlama olmaksızın kurulan GYO'lardır. Türkiye'de kurulan GYO'lar genellikle üçüncü türe girmektedir. Avrupa ve Uzak Doğu'da yaygın olan GYO'lar ise, gayrimenkul sektörüne finansman yaratan yatırımcı şirketlerdir.

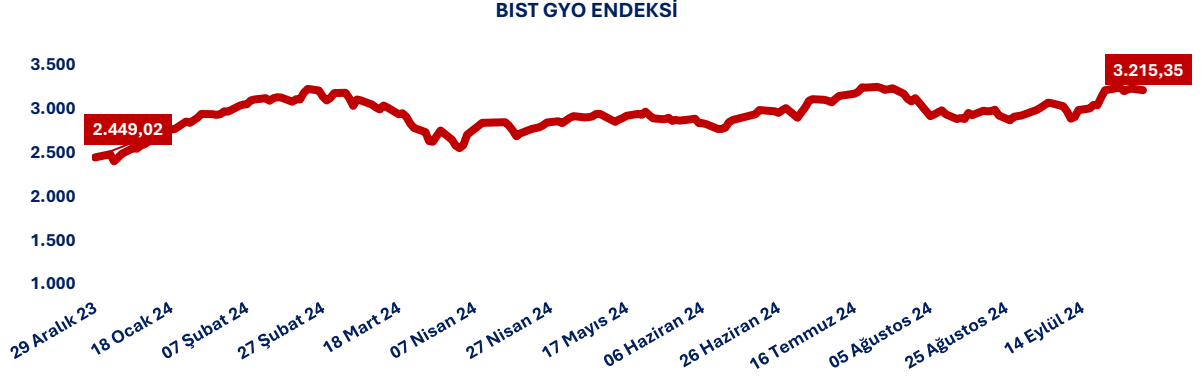
Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO") ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri gereğince halka açılıp BİST'e kote olmuşlardır. SPK tebliğleri kapsamında faaliyet gösteren sermaye piyasası kurumları olan GYO'lar, 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli mevzuat değişikliği gereği, kuruluş tarihinden azami 3 ay sonra en az %25 oranında hisselerini halka arz etmek üzere Kurul'a başvurmakla yükümlüdür. Tabii oldukları yasal mevzuat gereği GYO'lar, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin geçerli olduğu kurumsal yapılardır. Mevcut durumda Türkiye'de faaliyet sürdüren BİST'e kote olan 48 adet gayrimenkul ortaklığı bulunmaktadır.

GYO'ların halka açık şirketler olması hem sektör hem de yatırımcılar açısından önemli avantajları beraberinde getirmektedir. Sektörde faaliyet yürüten şirketler, halka açılmak suretiyle kapsamlı gayrimenkul projeleri geliştirmeye olanak sağlayacak şekilde finansman imkânlarını güçlendirmektedir. Yatırımcılar ise, GYO şirketlerinde pay sahibi olarak bireysel tasarruflarıyla gerçekleştiremeyeceği projelere dolaylı olarak ortak olmaktadır.

GYO sektörü ülkemizde henüz yeni olmasına karşın, devletin sağladığı vergisel teşvikler sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişine neden olmuştur. Bunu, Türk halkının yatırım alışkanlıkları arasında gayrimenkullerin önemli bir yere sahip olması da önemli ölçüde desteklemiştir. GYO'lar ortaklık yapıları gereği hesap verebilir, güvenilir, şeffaf, denetlenebilir olma özellikleri ve kurumsallıklarıyla örnek şirket modelini temsil etmektedir.

Gayrimenkul sektörünün talebi artan bir sektör olması, bu talebi karşılamak üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması ve GYO'ların küçük yatırımcıların küçük meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanaklı kılması yeni kuruluş veya dönüşüm şeklinde GYO'ların sektöre girmesinde etkili olmaktadır.

Piyasa değeri yaklaşık 440 MYR TL seviyelerinde olan 48 gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketinden oluşan GYO Endeksi ("XGMYO") 2024 yılının ilk dokuz ayını %31,29'luk artışla 3.215,35 seviyelerinde kapatmıştır.



17. ŞİRKET'İN SEKTÖRDEKİ YERİ

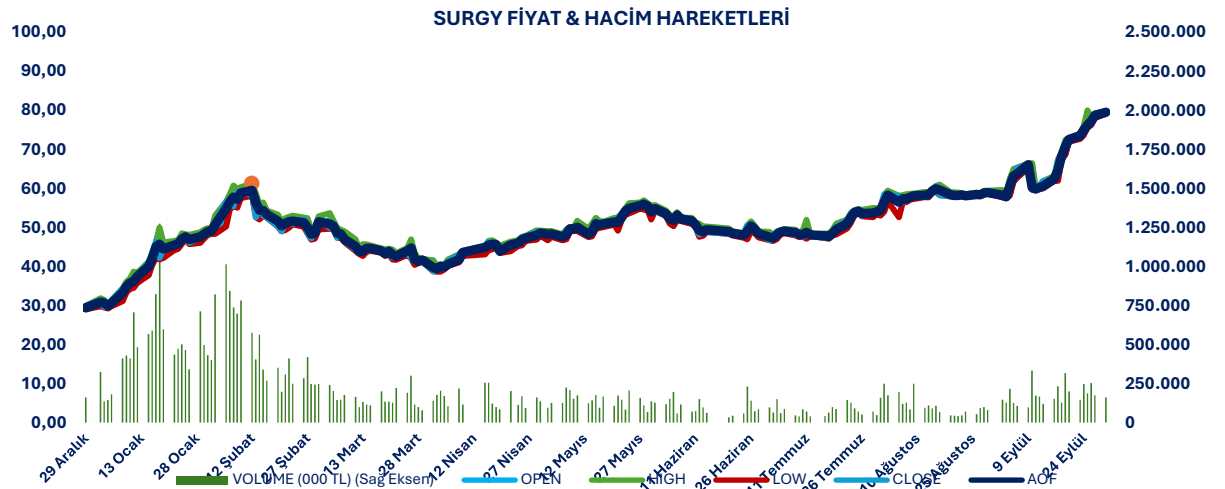
Gayrimenkul, perakende ve enerji sektörlerindeki 30 yıllık deneyimini turizm sektörüne taşıyan Sur Yapı, Sur Tatil Evleri GYO çatısı altında geliştireceği projelerle tatil anlayışına yepyeni bir soluk getiriyor.

Portföyünde Antalya'da Torosların eteğindeki bol oksijenli orman havası, spa & wellness'ı, aquapark'ları, spor ve sosyal aktivite alanları, kumsallı yüzme havuzu, kadınlara özel yüzme havuzları, çocuk havuzları, dalga havuzu, kapalı, sıcak ve soğuk su yüzme havuzu, zen havuzları, özel plajı ve restoranların yer aldığı 170 bin m² büyüklüğe sahip beş yıldızlı otel konforuna sahip tesis üzerinde 1+1, 2+1 ve 3+1 seçenekleriyle 1.401 adet mesken vasıflı bağımsız bölümden 67.248 adet devremülk ve 7 ticari ünitenin yer aldığı Sur Tatil Evleri Antalya Devremülk Projesinde misafirlerine paylaşım ekonomisi anlayışıyla ömür boyu 4 mevsim ayrıcalıklı tatil ve karlı yatırım imkanını bir arda sunuyor.

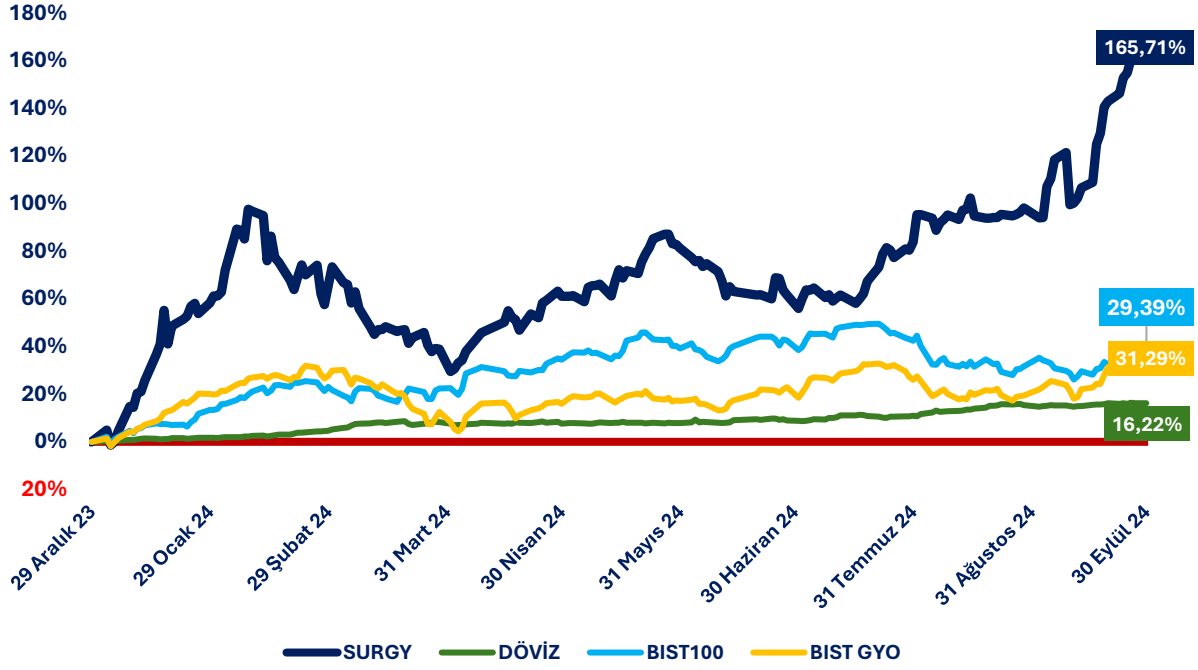
2022 yılı mart ayında Sur Yapım A.Ş.'den kısmi bölünme yoluyla kurulan Şirket 19,5 milyar TL'lik portföy büyüklüğü ve 167.500.000 TL'lik çıkarılmış sermayesi ile 14 Aralık 2023 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da SURGY koduyla işlem görmektedir. Şirketin halka açıklık oranı %26,87 olup kalan paylarının tamamı Sur Yapı'ya aittir.

HİSSE ("SURGY.E") PERFORMANSI

14 Aralık 2023 tarihinde 14,18 TL'den BİST'te işlem görmeye başlayan SURGY hissesi 2024 yılının dokuz ayını %165,71 yükselişle 79,50 TL seviyesinde kapatarak BİST 100, BİST GYO endekslerine göre daha pozitif ayrılmıştır.



KARŞILAŞTIRMALI PERFORMANS



İşbu Faaliyet Raporu ('Rapor'), Türk Ticaret Kanunu'nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 'Şirketlerin Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik' hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. madde hükmü, (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilgili madde hükümleri ve (III-48.1) sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2024-30.09.2024 dönemi itibarıyla faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Ziya Altan Elmas

Yönetim Kurulu
Başkanı

Ufuk Elmas

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Atilla Elmas

Yönetim Kurulu Üyesi

Ahmet Akça

Yönetim Kurulu Bağımsız
Üyesi

Yunus Nacar

Yönetim Kurulu Bağımsız
Üyesi