

**SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANMIŞ
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

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

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

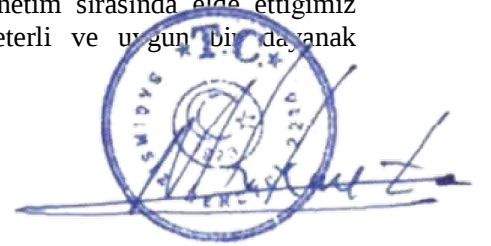
Görüş

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosunu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu, finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

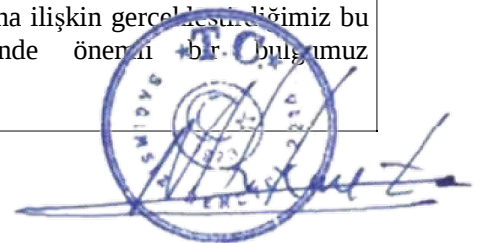
Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu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



Kilit denetim konuları

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

Kilit denetim konuları	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Uygulaması Şirket’in 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29, “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” (“TMS 29”) standardı uygulanmıştır. TMS 29, finansal tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 2024 yılı içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2024 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebepler ile birlikte, TMS 29’un uygulanmasında kullanılan verilerin doğru ve tam olmaması riski ve harcanan ek denetim çabası göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29’un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. TMS 29’un uygulanmasına yönelik açıklamalar dipnot 2.1’de yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında, TMS 29 uygulanması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin ve kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi, Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29’a uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi, Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, orijinal kayıt tarihlerinin ve tutarlarının örneklem yöntemiyle test edilmesi, Yönetimin kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve her dönemde tutarlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığının kontrol edilmesi, Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmesi, Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi, TMS 29’un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS’lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi. TMS 29 uygulamasına ilişkin gerçelleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.



Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları	
Dipnot 2 ve 16'da belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %68'ini oluşturmakta olup toplam değeri 6.800.045.109 TL'dir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Şirket'in atamış olduğu değerleme uzmanı tarafından hazırlanan değerleme raporu üzerinde Şirket'in üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulaması test edilmiştir. Değerleme uzmanının yeterliliği, ehliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığı da değerlendirilmiştir. Değerleme uzmanı tarafından hazırlanan değerleme raporu, uygulanan değerleme yöntemi ve kullanılan varsayımların uygunluğu değerlendirilmiştir. Kullanılan varsayımlar, piyasa verileri ile karşılaştırılarak bulgular değerleme uzmanı ile değerlendirilmiştir. Şirket'in portföyündeki gayrimenkulün tamamının değerleri gelir indirgeme yöntemi ile tespit edilmiştir. Dipnot 2 ve 16'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerleme raporunda yer alan bilgilerle uyumu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığı incelenmiştir. Bu kapsamda önemli bir hususa rastlanmamıştır.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolarla İlişkin Sorumlulukları

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

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

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



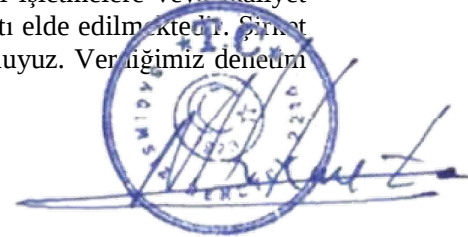
Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

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

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

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 01.01.-31.12.2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
3. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 3 Mart 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

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



Nazım Hikmet
Sorumlu Ortak Baş Denetçi

İstanbul, 3 Mart 2025

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER

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

NOT 1	ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	1-2
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	2-15
NOT 3	İŞLETME BİRLEŞMELERİ	15
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	16
NOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR.....	16
NOT 6	FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER.....	16-17
NOT 7	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	17
NOT 8	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	17-18
NOT 9	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	18
NOT 10	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	18-19
NOT 11	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	19-20
NOT 12	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	20
NOT 13	KULLANIM HAKKI VARLIKLAR.....	20
NOT 14	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	20
NOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	21-22
NOT 16	STOKLAR.....	22
NOT 17	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	23
NOT 18	NİTELİKLERE GÖRE GİDERLER	24
NOT 19	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	24
NOT 20	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	25-27
NOT 21	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	27
NOT 22	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER	27-28
NOT 23	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ	28
NOT 24	DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ	28
NOT 25	GELİR VERGİLERİ	29-31
NOT 26	PAY BAŞINA KAZANÇ.....	32
NOT 27	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	32-39
NOT 28	FİNANSAL ARAÇLAR.....	40
NOT 29	PARASAL KAZANÇ / (KAYIP).....	41
NOT 30	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	41
EK DİPNOT:	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	41-44

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	Dipnot Referansı	31.12.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	54.554.597	661.941.496
Finansal Yatırımlar	5	234.700.002	796.348.934
Ticari Alacaklar		256.761.053	6.100
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	256.761.053	6.100
Peşin Ödenmiş Giderler	10	1.598.709.505	794.437.850
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	7 - 10	1.509.913.049	700.304.494
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		88.796.456	94.133.356
Diğer Dönen Varlıklar	19	223.442.921	98.973.707
Toplam Dönen Varlıklar		2.368.168.078	2.351.708.087
Duran Varlıklar			
Stoklar	16	727.058.086	301.565.792
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	6.800.045.109	5.615.023.066
Maddi Duran Varlıklar	11	65.024.018	66.652.308
Toplam Duran Varlıklar		7.592.127.213	5.983.241.166
TOPLAM VARLIKLAR		9.960.295.291	8.334.949.253

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	Dipnot Referansı	31.12.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	40.091.364	--
Ticari Borçlar	8	82.605.522	61.287.136
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7 - 8	33.878.539	32.771.493
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		48.726.983	28.515.643
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	1.278.202	838.158
Diğer Borçlar		5.646.955	5.721.739
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	5.646.955	5.721.739
Kısa Vadeli Karşılıklar		220.909	116.683
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	220.909	116.683
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		129.842.952	67.963.716
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Ertelenmiş Gelirler	10	2.051.160.608	1.276.019.398
Uzun Vadeli Karşılıklar		538.084	532.065
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	538.084	532.065
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	1.606.784.690	--
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.658.483.382	1.276.551.463
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	20	167.500.000	167.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	212.455.277	212.455.277
Paylara İlişkin Primler	20	1.471.275.371	1.471.275.371
Geri Alınmış Paylar		(3.470.626)	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	20	166.061	110.648
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	20	166.061	110.648
Geçmiş Yıllar Karları	20	3.995.284.278	3.826.564.723
Dönem Net Karı		328.758.596	1.312.528.055
Toplam Özkaynaklar		6.171.968.957	6.990.434.074
TOPLAM KAYNAKLAR		9.960.295.291	8.334.949.253

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2023
KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot Referansı		
Hasılat		--	--
Satışların Maliyeti (-)		--	--
BRÜT KAR		--	--
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	18 - 21	(183.470.276)	(122.134.902)
Genel Yönetim Giderleri (-)	18 - 21	(15.474.997)	(5.792.199)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	1.086.406.646	1.493.431.643
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(4.058.499)	(5.429.622)
ESAS FAALİYET KARI		883.402.874	1.360.074.920
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		--	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		--	--
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		883.402.874	1.360.074.920
Finansman Gelirleri	23	114.118.379	--
Finansman Giderleri (-)	23	(12.229.309)	(2.126.473)
Parasal Kayıp (-)	29	(193.580.908)	(45.420.392)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI /(ZARARI)		791.711.036	1.312.528.055
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(462.952.440)	--
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	25	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	25	(462.952.440)	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI /(ZARARI)		328.758.596	1.312.528.055
DÖNEM KARI		328.758.596	1.312.528.055
Pay Başına Kazanç		1,96	7,84
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	26	1,96	7,84
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm			
Kazançları/Kayıpları	24	79.162	110.648
Kapsamlı gelire ilişkin vergiler			
- Ertelenmiş Vergi Gideri (-)/Geliri	24	(23.749)	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR		55.413	110.648
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		328.814.009	1.312.638.703

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya				
					Geri Alınmış Paylar	Giderler	Birikmiş Karlar		
						Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm	Geçmiş Yıllar Karları	Dönem Net Karı	Toplam Özkaynaklar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Geri Alınmış Paylar	Kazançları/Kayıpları				
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	70.000.000	152.747.261	--	--	--	--	3.163.995.830	662.568.893	4.049.311.984
Nakit ödenen sermaye (Dipnot 20)	75.000.000	59.708.016	--	--	--	--	--	--	134.708.016
Transferler	--	--	--	--	--	--	662.568.893	(662.568.893)	--
Pay bazlı işlemler dolayısıyla meydana gelen artış	22.500.000	--	1.471.275.371	--	--	--	--	--	1.493.775.371
Toplam kapsamlı gelir (Dipnot 24)	--	--	--	--	110.648	--	--	1.312.528.055	1.312.638.703
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	212.455.277	1.471.275.371	--	110.648	3.826.564.723	1.312.528.055	6.990.434.074	
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	212.455.277	1.471.275.371	--	110.648	3.826.564.723	1.312.528.055	6.990.434.074	
Transferler	--	--	--	--	--	--	1.312.528.055	(1.312.528.055)	--
Geri alınmış paylar	--	--	--	(3.470.626)	--	--	--	--	(3.470.626)
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi	--	--	--	--	--	--	(1.143.808.500)	--	(1.143.808.500)
Toplam kapsamlı gelir / (gider) (Dipnot 24)	--	--	--	--	55.413	--	--	328.758.596	328.814.009
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	212.455.277	1.471.275.371	(3.470.626)	166.061	3.995.284.278	328.758.596	6.171.968.957	

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansı	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLAR			
Net Dönem Karı		328.758.596	1.312.528.055
Dönem Net Kârı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(564.313.179)	(1.466.728.778)
- Amortisman ve itfa giderleri	11	1.670.262	652.940
- Stoklarla ilgili düzeltmeler	16	228.310.551	57.777.196
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	17	(1.185.022.043)	(1.510.728.331)
- Kıdem tazminatı karşılığı	15	248.726	293.977
- Kullanılmamış izin karşılığı	15	140.092	116.683
- Parasal kazanç kayıp ile ilgili düzeltmeler		(72.613.207)	(14.841.243)
- Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	25	462.952.440	--
İşletme Sermayesindeki Değişim Öncesi Faaliyet Zararı (-)		(235.554.583)	(154.200.723)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
- Stoklardaki artış / azalış	16	(653.802.845)	41.529.013
- Ticari alacaklardaki artış / azalış	8	(256.754.953)	3.721
- Faaliyetle ilgili diğer alacaklardaki artış / azalış	19	(119.132.314)	116.723.314
- Ticari borçlardaki artış / azalış	8	21.318.386	(2.219.701)
- Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış	9	365.260	597.250
- Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	10	775.141.210	623.697.564
A. İşletme Faaliyetlerinden Sağlanan Nakit Girişleri /(Çıkışları)		(468.419.839)	626.130.438
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
- Nakit sermaye ödemesi	20	--	75.000.000
- İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.470.626)	--
- İlişkili taraflardan alacaklar/(borçlar)	7	(809.608.555)	313.423.672
- Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri / (çıkışları)	6	40.091.364	--
B. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri /(Çıkışları)		(772.987.817)	388.423.672
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin nakit girişleri	17	837.486.613	32.331.412
- Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	5	275.837.681	32.331.412
		561.648.932	--
C. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		837.486.613	32.331.412
Nakit ve nakit benzerlerindeki enflasyon etkisi		(203.465.856)	(386.915.182)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış) (A+B+C)		(403.921.043)	1.046.885.522
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	661.941.496	1.971.156
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri		54.554.597	661.941.496

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

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

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

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

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

Şirket'in mevcut durumda tek yatırımı Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mah. 28868 Ada 1 numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olan Sur Tatil Evleri Projesi'dir. Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'nde 1.401 adet mesken ve 7 adet ticari birim bulunmaktadır.

Bahsi geçen meskenler yıllık 48 hafta esasına göre devremülk olarak satılmakta olup, projede 67.248 adet devremülk bulunmaktadır. Sur Tatil Evleri Projesi'nin ön satışlarına Haziran 2021 itibari ile başlanmış, 31.12.2024 tarihi itibarıyla 8.388 adet devre mülkün ön satışı gerçekleşmiştir. Sur Tatil Evleri Projesi'nde devre mülk sahiplerine pek çok imkan sunulacak şekilde planlanmıştır. Bu imkanlar arasında aquapark, özel plaj, kadınlara özel yüzme havuzları, ormana yakınlığı sebebi ile çeşitli doğa aktiviteleri, park ve yeşil alanlar, spor alanları, spa&wellness kulübü ve çocuk kulübü yer almaktadır.

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

Şirket'in 31.12.2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 10 kişidir (31.12.2023: 8).

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 3 Mart 2025 tarihinde onaylanmıştır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)***Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemler:*

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

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

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

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

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

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)****Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama**

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

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

Yıl sonu	Endeks	Endeks, %	Düzeltilme katsayısı
31.12.2024	2.684,55	%291	1,0000
31.12.2023	1.859,38	%268	1,4438

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

Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2024 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)**

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

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

Karşılaştırmalı Bilgiler

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

Geçerli ve raporlama para birimi

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

2.2. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.3. İşletmenin sürekliliği

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)**

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Stoklar

Stoklar, endekslenmiş maliyet esasına göre değerlendirilmektedir.

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

Finansal Yatırımlar

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)**

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarih ve 2024-OZ-344 sayılı değerleme raporundaki değerlemelere göre belirlenmiştir. Söz konusu değerler, değerlendirilmiş tutarlar üzerinden sunulmuştur. Gerçeğe uygun değerler değerleme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller her yıl değerlemeye tabi tutulmaktadır.

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

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

Maddi duran varlıklar ve amortismanlar

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

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

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

Maddi duran varlıkların, tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Yıl</u>
Binalar	50
Demirbaşlar	4

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Ticari borçlar**

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Borçlanma maliyeti

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**Kurumlar vergisi**

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)**

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

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin Şirket'in finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla dikkate alınan vergi oranı %30'dur.

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak dağıtılmamış karlara uygulanacak olan %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Faaliyet giderleri

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

Hasılat

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

Satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılığında muhasebeleştirilir:

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Hasılat**

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

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

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

Netleştirme

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

Yabancı para cinsinden işlemler

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

Dönem sonu ABD\$ ve EURO kurları aşağıdadır:

	31.12.2024
ABD \$	35,2803
EURO	36,7362

Karşılıklar

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

Taahhüt ve yükümlülükler

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Muhasebe tahminleri**

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarih ve 2024-OZ-344 sayılı değerlendirme raporu dikkate alınarak belirlenmiştir. Anılan raporda indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılarak Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmekte olan Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'nin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla piyasa değeri takdir edilmiştir.

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarih ve 2024-OZ-344 sayılı değerlendirme raporundaki değerlemelere göre belirlenmiştir. Devremülklerin %67'sinin satılacağı, kalan %33'ünün ve ticari birimlerin ise şirket tarafından kiraya verileceği varsayılmıştır. Bu çerçevede Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'ndeki devre mülklerin %33'ü ile ticari birimlerin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

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

Söz konusu değerler, endekslenmiş tutarlar üzerinden sunulmuştur.

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarih ve 2024-OZ-344 sayılı değerlendirme raporunda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

- İskonto oranı	: %36
- Devremülklerin ortalama satış fiyatı (1. yıl)	: 509.614 TL/m2
- Devremülk yıllık kira getirisi	: %8,5
- Ticari birimler aylık kira getirisi	: 645 TL/m2

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Muhasebe tahminleri (devamı)****Portföy sınırlamalarına uyum**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla rapor sonunda “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlığı altında verilen bilgiler; SPK Seri II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolarından türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28.660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri III, No: 48.1.e sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Ertelenmiş vergi

7524 sayılı Kanun ile, 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO’ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50’sinin temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Aksi durumda, kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple, dönem vergisi ile ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30’luk vergi oranı kullanılır.

Ertelenmiş vergi varlığı, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle geçici farklardan ve birikmiş zararlardan faydalanmanın kuvvetle muhtemel olması durumunda kaydedilmektedir. Kaydedilecek olan ertelenmiş vergi varlığının tutarı belirlenirken gelecekte oluşabilecek olan vergilendirilebilir karlara ilişkin önemli tahminler ve değerlendirmeler yapmak gerekmektedir.

Nakit akım tablosu

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

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Standart ve Yorumlar**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte olması durumunda muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. İsteğe bağlı olarak muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak uygulanır. Yeni bir standardın uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu standardın şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye ya da ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)
- Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan Değişiklikler
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar 'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları
- TFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Standart ve Yorumlar (devamı)****Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması – TMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkileri**

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler 1 Ocak 2025 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda dipnotlarda bilgi verilir. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez. Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir. Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

KGK 9 Nisan 2024 tarihinde TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardının yerine geçecek olan TFRS 18 Finansal Tabloların Sunuluşu ve Açıklamaları standardını yayımlamıştır. TMS 1'de yer alan birçok hükmü değiştirmeden ileriye taşımaktadır.

TFRS 18'in amacı, bir işletmenin varlıklarını, yükümlülüklerini, özkaynaklarını, gelir ve giderlerini gerçeğe uygun bir şekilde yansıtan ilgili bilgileri sağlamaya yardımcı olmak için genel amaçlı finansal tablolardaki (finansal tablolar) bilgilerin sunumu ve açıklanmasına ilişkin gereklilikleri ortaya koymaktır. TFRS 18, kâr veya zarar tablosunun yapısını iyileştirmek için gelir ve giderler için üç tanımlı kategori (faaliyet, yatırım ve finansman) getirmekte ve tüm şirketlerin faaliyet kârı da dahil olmak üzere yeni tanımlanmış alt toplamlar sunmasını gerektirmektedir. TFRS 18, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir ve geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Standart ve Yorumlar (devamı)

TFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar (devamı)

Şirket, TFRS 18'in uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

TFRS Muhasebe Standartları'nı kullanan şirketlerin bağlı ortaklıkları, TFRS 19'un yayınlanmasının ardından açıklamalarını önemli ölçüde azaltabilir ve kullanıcıların ihtiyaçlarına daha fazla odaklanabilir.

Bir bağlı ortaklık, aşağıdaki kriterleri karşılıyorsa, bireysel ya da münferit finansal tablolarında yeni standardı uygulamayı seçebilir:

- Kamuya hesap verebilirliğinin olmaması,
- Ana ortaklığının TFRS Muhasebe Standartları'na göre finansal tablo hazırlaması.

TFRS 19'a göre azaltılmış açıklama standartlarını uygulayan bir bağlı ortaklık, TFRS'lerdeki tanıma, ölçme ve sunum gerekliliklerini tamamen yerine getirecektir ancak açıklamaları azaltacaktır ve TFRS Muhasebe Standartları'na uygunluk beyanında TFRS 19'u uyguladığını açık ve net bir şekilde belirtmesi gerekmektedir.

Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler - TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standartlarındaki değişiklikler

Koşullu Özelliğe Sahip Finansal Varlıkların Sınıflandırılması; Değişiklikler, temel kredi riskleri veya maliyetlerindeki bir değişiklik ile doğrudan ilgili olmayan koşullu özelliklere sahip finansal varlıkların sınıflandırılmasının netleştirilebilmesi için ek bir SPPI (yalnızca anapara ve faiz ödemesi) testi gerekliliği getirmektedir - örneğin, nakit akışlarının borçlunun kredi sözleşmesinde belirtilen bir ESG (çevresel, sosyal ve yönetim) hedefini karşılayıp karşılamadığına bağlı olarak değiştiği durumlarda, bu koşullu finansal varlığın sınıflandırılması, SPPI testi ile yapılacaktır. SPPI testi, varlığın itfa edilmiş maliyeti ya da gereceğe uygun değerinden hangisi ile muhasebeleştirileceğini belirler.

Değişiklikler kapsamında, ESG ile bağlantılı özelliklere sahip olanlar da dahil olmak üzere belirli finansal varlıklar, nakit akışlarının böyle bir özelliği olmayan özdeş bir finansal varlıktan önemli ölçüde farklı olmaması koşuluyla SPPI kriterini artık karşılayabilir. Ancak şirketlerin bunu kanıtlamak için yargılama gerektirecek ek çalışmalar yapması gerekecektir.

Değişiklikler ayrıca, aşağıdaki belirli koşullu özelliklere sahip tüm finansal varlıklar ve finansal yükümlülükler için ek açıklamaları da içermektedir:

- Temel kredilendirme riskleri veya maliyetlerindeki bir değişiklik ile doğrudan ilişkili olmayan ve
- Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülmeyen.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Standart ve Yorumlar (devamı)**

Elektronik Ödemelerle Mutabakat; Ticari borcunu elektronik bir ödeme sistemi kullanarak kapatan bir şirket, genellikle ticari borcunu ödeme tarihinde kayıtlarından çıkarır. Değişiklikler, bu tür finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılmasına ilişkin bir istisna getirmektedir. Bu istisna, şirketin aşağıdaki kriterlerin tamamını karşılayan bir elektronik ödeme sistemi kullanması durumunda, ticari borcunu ödeme tarihinden önce finansal durum tablosu dışı bırakmasına izin vermektedir:

- Ödeme talimatının geri çekilmesi, durdurulması veya iptal edilmesinin mümkün olmaması;
- Ödeme talimatının bir sonucu olarak ödeme için kullanılacak nakde erişme olanağının bulunmaması ve
- Elektronik ödeme sistemi ile ilişkili takas riskinin önemsiz olması.

Diğer Değişiklikler;**Sözleşmeye Bağlı Araçlar (CLI'ler) ve Rücu Edilemeyen Özellikler**

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı araçların temel özelliklerini ve bu araçların rücu edilemeyen özelliklere sahip finansal varlıklardan nasıl farklılaştığını netleştirmektedir. Değişiklikler ayrıca, bir şirketin rücu edilemeyen özelliklere sahip finansal varlıklarını oluşturan nakit akışlarını değerlendirirken göz önünde bulundurması gereken faktörleri de belirlemiştir ('gözden geçirme' testi).

Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yapılan Yatırımlara İlişkin Açıklamalar

Değişiklikler, gerçeğe uygun değerinden ölçülen ve kazanç ya da kayıpları diğer kapsamlı gelirden (GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan) gösterilen özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar için ek açıklamalar gerektirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketler, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal durum tablosu dışı bırakılmasına ilişkin değişikliklerden ayrı olarak, bu değişiklikleri (ilgili açıklama gereklilikleri de dahil olmak üzere) erken uygulamayı seçebilirler.

TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	31.12.2024	31.12.2023
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	7.554.597	12.237.025
-Vadeli mevduat (*)	47.000.000	649.704.471
	54.554.597	661.941.496

(*) 31.12.2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın vadesi 32 günlük olup faiz oranı %43,50'dir (31.12.2023: %43,50).

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan kısa vadeli finansal varlıklar

	31.12.2024	31.12.2023
Finansal yatırımlar (*)	234.700.002	796.348.934
Toplam	234.700.002	796.348.934

(*) Şirket'in likidite amaçlı kısa vadeli yapmış olduğu finansal yatırımlardır. Tera Yatırım T3B A Tipi fonunun 21.10-25.10.2024 tarihleri aralığında gerçekleşen alım işlemleri sonucu nominal adedi 308.389.450 dönem sonu bakiyesi ise 234.700.002 TL'dir (31.12.2023: Kuveyt Türk Katılım Bankası aracılığıyla 28.12.2023 tarihinde alınan katılım serbest fonun 31.12.2023 tarihli bakiyesi 216.566.337 ve nominal adedi 74.446.086'dır. Ziraat Bankası aracılığıyla 14.12.2023 tarihinde alınan kira sertifikası katılım fonunun 31.12.2023 tarihli bakiyesi 579.782.597 TL ve nominal adedi 137.302.824'dir).

6. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.12.2024	31.12.2023
Kısa vadeli		
Banka kredileri		
- TL	39.000.000	--
Kredi faiz tahakkuku	1.091.364	--
Toplam Kısa Vadeli Krediler	40.091.364	--
Genel Toplam	40.091.364	--

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****6. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**

31.12.2024 tarihi itibarıyla kredilerin geri ödeme tablosu aşağıdaki gibidir:

31.12.2024	TL
1 yıla kadar	39.000.000
	39.000.000

7. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 8)	31.12.2024	31.12.2023
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	33.878.539	32.771.493
	33.878.539	32.771.493

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

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Dipnot 10)	31.12.2024	31.12.2023
Sur Yapım İnşaat A.Ş. (*)	1.509.913.049	700.304.494
	1.509.913.049	700.304.494

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

Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler

Şirket'in üst düzey yöneticileri, yönetim kurulu başkanı ve üyeleri ile genel müdür ve genel müdür yardımcılarının oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan menfaatlerin 01.01.-31.12.2024 tarihleri aralığındaki toplamı 3.442.329 TL'dir.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****8. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

Ticari alacaklar	31.12.2024	31.12.2023
Alıcılar cari hesabı	256.326.003	6.100
Alacak senetleri	435.050	--
	256.761.053	6.100
Ticari Borçlar	31.12.2024	31.12.2023
Satıcılar cari hesabı	48.726.983	28.515.643
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 7)	33.878.539	32.771.493
	82.605.522	61.287.136

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli diğer alacağı bulunmamaktadır.

Diğer borçlar - kısa vade	31.12.2024	31.12.2023
Ödenecek vergi harç ve diğer kesintiler	5.646.955	5.721.739
	5.646.955	5.721.739

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

Kısa vade	31.12.2024	31.12.2023
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları (*) (Dipnot 7)	1.509.913.049	700.304.494
Diğer	88.796.456	94.133.356
	1.598.709.505	794.437.850

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Uzun vade	31.12.2024	31.12.2023
Alınan avanslar (*)	2.051.160.608	1.276.019.398
	2.051.160.608	1.276.019.398

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet	31.12.2023	Girişler	31.12.2024
Binalar	65.945.340	--	65.945.340
Demirbaşlar	1.417.670	41.972	1.459.642
	67.363.010	41.972	67.404.982
<u>Birikmiş amortisman</u>			
Binalar	439.636	1.318.907	1.758.543
Demirbaşlar	271.066	351.355	622.421
	710.702	1.670.262	2.380.964
Net defter değeri	66.652.308		65.024.018
Maliyet	31.12.2022	Girişler	31.12.2023
Binalar (*)	--	65.945.340	65.945.340
Demirbaşlar	462.096	955.574	1.417.670
	462.096	66.900.914	67.363.010
<u>Birikmiş amortisman</u>			
Binalar	--	439.636	439.636
Demirbaşlar	57.762	213.304	271.066
	57.762	652.940	710.702
Net defter değeri	404.334		66.652.308

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)**

(*) Söz konusu giriş Şirket'in satış faaliyetlerini sürdürmek amacıyla 21.09.2023 tarihinde 41.540.000 TL bedelle satın aldığı ve İstanbul/Kadıköy/İbrahimağa Mah. 1222 ada 54 parsel üzerinde inşaatı devam eden ve Sur Yapı Excellence Projesi'nde yer alan dükkan nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölümden oluşmakta olup ilgili tutar enflasyon endekslemesi sonucu 65.945.340 TL olmuştur.

Şirketin amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki şekildedir:

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Genel yönetim giderleri (Dipnot 18)	1.670.262	652.940
	1.670.262	652.940

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

13. KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kullanım hakkı varlıkları bulunmamaktadır.

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	31.12.2024	31.12.2023
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	220.909	116.683
	220.909	116.683

Kullanılmamış personel izin karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01. 31.12.2024	01.01. 31.12.2023
1 Ocak bakiyesi	116.683	--
Dönem içerisindeki artış	140.092	116.683
Parasal kazanç / (kayıp)	(35.866)	--
Dönem sonu bakiyesi	220.909	116.683

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in almış veya vermiş olduğu başka bir teminat, rehin, ipotek ve kefalet ("TRİK") bulunmamaktadır.

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar	31.12.2024	31.12.2023
Sosyal güvenlik ve vergi borçları	589.661	453.959
Personele borçlar (*)	688.541	384.199
	1.278.202	838.158

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

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (31.12.2024 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı 46.655 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	31.12.2024	31.12.2023
Faiz oranı	%29,00	%25,00
Beklenen ücret / limit artışları	%24,00	%21,00
İskonto oranı	%4,03	%3,31

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)**

	31.12.2024	31.12.2023
Kıdem tazminatı karşılığı	538.084	532.065
Dönemsonu bakiyesi	538.084	532.065
Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:		
	31.12.2024	31.12.2023
Dönem başı	532.065	1.059.384
Cari dönem hizmet maliyeti	156.596	178.249
Faiz maliyeti	92.130	115.728
Cari dönem içerisinde yapılan ödemeler (-)	--	(294.201)
Aktüeryal fark (Dipnot 24)	(79.162)	(110.648)
Parasal kazanç / (kayıp)	(163.545)	(416.447)
Dönem sonu	538.084	532.065

16. STOKLAR

	31.12.2024	31.12.2023
Ham maddeler	60.537.939	28.468.447
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	666.520.147	273.097.345
	727.058.086	301.565.792

(*) Şirket'in, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla inşaatı devam eden devre mülk inşaat projesi, Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'dir.

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Alan m ²	31.12.2023	Yapılan Harcamalar ve Girişler	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi (dipnot 22)	31.12.2024
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi					
- Devremülkler	39.452	5.292.501.105	179.213.064	862.927.391	6.334.641.560
- Ticari Birimler	6.005	322.521.961	96.624.617	46.256.971	465.403.549
		5.615.023.066	275.837.681	909.184.362	6.800.045.109

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Alan m ²	31.12.2022	Yapılan Harcamalar ve Girişler	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi (dipnot 22)	31.12.2023
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi					
- Devremülkler	39.452	3.744.294.545	30.474.324	1.517.732.236	5.292.501.105
- Ticari Birimler	6.005	360.000.189	1.857.088	(39.335.316)	322.521.961
		4.104.294.734	32.331.412	1.478.396.920	5.615.023.066

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

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarih ve 2024-OZ-344 sayılı değerleme raporundaki değerlemelere göre belirlenmiştir. Devremülklerin %67'sinin satılacağı, kalan %33'ünün ve ticari birimlerin ise şirket tarafından kiraya verileceği varsayılmıştır. Bu çerçevede Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'ndeki devre mülklerin %33'ü ile ticari birimlerin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

Söz konusu gerçeğe uygun değerler gelir indirgenme yöntemine göre belirlenmiştir. Ticari birimlerde geçmiş dönemde yaşanan değer azalışı, ilgili dönemlerdeki değerlerin tespitindeki yöntem ve kabul farklılıkları kaynaklıdır. 24 Mart 2022 tarihi itibarıyla esas alınan değerleme raporunda ticari ünitelerin değeri gelir kapitalizasyonu yöntemi ile tespit edilirken; 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla olan finansal tablolara yansıyan ticari ünitelerin değeri indirgenmiş nakit akımı yöntemi ile tespit edilmiştir.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Reklam giderleri	173.496.424	111.196.455
Personel giderleri	4.587.184	7.398.178
Ofis giderleri	1.182.377	824.560
Danışmanlık giderleri	516.457	57.900
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	430.237	68.880
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	62.783	127.888
Diğer giderler	3.194.814	2.461.041
	183.470.276	122.134.902

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	6.854.261	2.683.549
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	4.053.090	604.896
Amortisman ve itfa payı giderleri (Dipnot 9)	1.670.262	652.940
Ofis giderleri	930.000	473.271
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	93.813	51.599
Vergi, resim ve harç giderleri	90.671	991.355
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	--	27.790
Diğer giderler	1.782.900	306.799
	15.474.997	5.792.199

19. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.12.2024	31.12.2023
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	210.090.483	95.633.369
Diğer KDV	5.420.442	--
Peşin ödenen vergi ve fonlar	5.085.998	--
İndirilecek KDV	2.313.591	3.340.338
Verilen iş avansları	532.407	--
	223.442.921	98.973.707

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ****a. Ödenmiş sermaye**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	%	31.12.2023	%
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	167.500.000	100	167.500.000	100
Ödenmiş Sermaye	167.500.000	100	167.500.000	100
Sermaye enflasyon düzeltmesi	212.455.277		212.455.277	
Düzeltilmiş sermaye	379.955.277		379.955.277	

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

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

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilen Farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	165.462.426	212.455.277	(46.992.851)
Hisse senedi ihraç primleri	1.309.716.019	1.471.275.371	(161.559.352)

Geçmiş Yıl Karları

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

Geçmiş Yıllar Karları	Enflasyon Muhasebesi Öncesi Tutar	Enflasyon Muhasebesi Sonrası Tutar
1 Ocak 2024	2.681.204.100	5.139.092.779
1 Ocak 2023	2.776.240.806	3.826.564.723

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi 167.500.000 TL olup tamamı ödenmiştir. Söz konusu sermaye her biri 1 TL değerinde 167.500.000 adet paya ayrılmıştır.

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

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

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

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

b. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

Yoktur.

c. Geçmiş yıl karları

	31.12.2024	31.12.2023
Geçmiş yıl karları	3.995.284.278	3.826.564.723
	3.995.284.278	3.826.564.723

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

	31.12.2024	31.12.2023
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	166.061	110.648
	166.061	110.648

e. Kar dağıtımı

Bulunmamaktadır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)****f. Paylara ilişkin primler**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in paylara ilişkin primler detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Hisse senedi ihraç primleri	1.471.275.371	1.471.275.371
	1.471.275.371	1.471.275.371

Şirket'in sermayesinin 145.000.000 TL'den 167.500.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılan 22.500.000 TL nominal değerli pay ve mevcut ortakların sahip olduğu 22.500.000 TL nominal değerli pay olmak üzere toplam 45.000.000 TL nominal değerli pay halka arz edilmiş ve tamamı 49,18 TL'den satılmıştır. 45.000.000 TL nominal değerli payların satışından halka arz masrafları sonrası yukarıdaki tabloda da sunulduğu üzere 1.471.275.371 TL paylara ilişkin ihraç primi elde edilmiştir.

Söz konusu değerler endekslenmiş tutarlar üzerinden sunulmuştur

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

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (Dipnot 18)	183.470.276	122.134.902
Genel yönetim giderleri (Dipnot 18)	15.474.997	5.792.199
	198.945.273	127.927.101

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	909.184.362	1.478.396.920
Menkul kıymet satış karı	175.759.843	12.763.091
Kur farkı geliri	447.413	2.088.619
Diğer gelirler	1.015.028	183.013
	1.086.406.646	1.493.431.643

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (devamı)

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		
Kur farkı gideri	91.205	4.391.066
Diğer	3.967.294	1.038.556
	4.058.499	5.429.622

23. FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Finansman Giderleri		
Banka komisyon giderleri	11.045.815	2.010.744
Kredi faiz gideri	1.091.364	--
Diğer finansman giderleri	92.130	115.729
	12.229.309	2.126.473

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Finansman Gelirleri		
Katılım hesabı kar payı gelirleri (*)	114.118.379	--
	114.118.379	--

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

24. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

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

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Aktüeryal kazanç/(kayıplar) (Dipnot 15)	79.162	121.662
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	(23.749)	--
	55.413	121.662

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****25. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)****Kurumlar Vergisi**

2 Ağustos 2024 tarih ve 32620 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7524 sayılı “Vergi Kanunları İle Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” (“7524 sayılı Kanun”) ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulanacaktır. Buna göre, yurt içi asgari kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10’undan az olamayacaktır. Beyannamelerde indirim konusu yapılan geçmiş yıllar zararları asgari kurumlar vergisi matrahından düşülmeyecek ve asgari kurumlar vergisinin hesaplanmasında dikkate alınacaktır. Diğer taraftan, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, 7524 sayılı Kanun’un 32. maddesiyle yapılan değişiklikle bu istisnadan faydalanılabilmesi için, fon ve ortaklıkların (emeklilik yatırım fonları hariç) sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şarttır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar karın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Yatırım fon ve ortaklıklarının, ticari mal niteliğinde olanlar dahil sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançlardan; taşınmaz alım satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç, bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda, taşınmaz gelirleri dahil tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bununla birlikte, 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete’de 7456 sayılı “6 Şubat 2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi için Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” yayımlanmıştır. Bu kanunun 21. maddesi ile kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiş olup, söz konusu oran; bankalar, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için %30 şeklinde uygulanması düzenlenmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 35. maddesi kapsamında kolektif yatırım ortaklıkları içinde değerlendirildiğinden, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yukarıda belirtilen şartı sağlamaması durumunda hesaplanacak mali kar matrahı üzerinden %30 vergiye tabi olması söz konusu olacaktır.

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****25. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)
(devamı)****Kurumlar Vergisi (devamı)**

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

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

Kurumlar vergisi karşılığı aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	31.12.2024	31.12.2023
a) Gelir tablosunda		
Cari dönem kurumlar vergisi	--	--
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(462.952.440)	--
b) Bilanço’da		
Ödenecek kurumlar vergisi	--	--
Ödenen kurumlar vergisi (-)	--	--
Dönem karı vergi yükümlülükleri	--	--
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	1.606.784.690	--

Ertelenmiş Vergi

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO’ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50’sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Aksi durumda, kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30’luk vergi oranı kullanılır. Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30’dur (31 Aralık 2023: %0).

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****25. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)
(devamı)**

		31.12.2024
	Birikmiş geçici zamanlama farkları	Ertelenmiş vergi
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı defter değerleri ile düzeltilmiş değerleri arasındaki net fark	(24.781.598)	(7.434.479)
Stoklara ilişkin düzeltmeler	(257.006.260)	(77.101.878)
Avanslara ilişkin düzeltmeler	678.321.210	203.496.363
Kıdem tazminatı karşılığı düzeltmesi	538.084	161.425
İzin karşılığı düzeltmesi	220.909	66.273
Kredil faiz tahakkuku düzeltmesi	1.091.364	327.408
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farkları	(5.772.544.037)	(1.731.763.211)
Diğer	18.211.362	5.463.409
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü), net		(1.606.784.690)

Dönemler arası ertelenmiş vergi mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2024
Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri), net cari dönem	(1.606.784.690)
Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri), net dönem başı (-)	--
	(1.606.784.690)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	(462.952.440)
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi	(1.143.808.500)
Dönem vergi geliri/(gideri)- Diğer kapsamlı gelir	(23.749)
	(1.606.784.690)

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****26. PAY BAŞINA KAZANÇ**

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

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Net Dönem Karı (TL)	328.758.596	1.312.528.055
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	167.500.000	167.500.000
Hisse Başına Kar (TL)	1,96	7,84

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

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

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

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

a) Sermaye risk yönetimi

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

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

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

	31.12.2024	31.12.2023
Finansal borçlar	40.091.364	--
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(54.554.597)	(661.941.496)
Net finansal borç	--	--
Toplam öz sermaye	6.171.968.957	6.990.434.074
Kullanılan sermaye	6.171.968.957	6.990.434.074
Net Finansal Borç/Kullanılan Sermaye oranı	--	--

b) Finansal Risk Faktörleri*Faiz Oranı Riski*

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

Kredi riski

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****31.12.2024****Alacaklar**

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	256.761.053	1.509.913.049	88.796.456	54.554.597	234.700.002
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısımı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	256.761.053	1.509.913.049	88.796.456	54.554.597	234.700.002
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****31.12.2023****Alacaklar**

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	6.100	700.304.494	94.133.356	661.941.496	796.348.934
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	6.100	700.304.494	94.133.356	661.941.496	796.348.934
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****Likidite Riski**

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

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

31.12.2024					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Banka kredileri	40.091.364	40.091.364	40.091.364	--	--
Kiralama İşlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	--	--	--	--	--
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Ticari Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	33.878.539	33.878.539	33.878.539	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	48.726.983	48.726.983	48.726.983	--	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	--	--	--	--	--
Diğer Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5.646.955	5.646.955	5.646.955	--	--
Diğer Yükümlülükler	2.051.160.608	2.051.160.608	--	--	2.051.160.608

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

31.12.2023					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Banka kredileri	--	--	--	--	--
Kiralama İşlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	--	--	--	--	--
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Ticari Borçlar					
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	32.771.493	32.771.493	32.771.493	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	28.515.643	28.515.643	28.515.643	--	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	--	--	--	--	--
Diğer Borçlar					
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5.721.739	5.721.739	5.721.739	--	--
Diğer Yükümlülükler	1.276.019.398	1.276.019.398	--	--	1.276.019.398

Döviz kuru riski

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in net yabancı para birimi pozisyonu aşağıdaki gibidir:

31.12.2024	ABD \$	EURO	TL Karşılığı
Nakit ve nakit benzerleri	--	250	9.184
Ticari alacak ve diğer aktifler	--	101.438	3.726.447
Yabancı para varlıklar	--	101.688	3.735.631
Diğer borçlar	23.272	327.642	12.857.365
Yabancı para yükümlülükler	23.272	327.642	12.857.365
Yabancı para pozisyonu, net	(23.272)	(225.954)	(9.121.734)

31.12.2023	ABD \$	EURO	TL Karşılığı
Nakit nakit benzerleri	--	1.387	65.230
Ticari alacak ve diğer aktifler	--	96.437	4.535.412
Yabancı para varlıklar	--	97.824	4.600.643
Diğer Borçlar	23.272	282.732	14.285.947
Yabancı para yükümlülükler	23.272	282.732	14.285.947
Yabancı para pozisyonu, net	(23.272)	(184.908)	(9.685.305)

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**
(devamı)**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**

31.12.2024				
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(82.104)	82.104	(82.104)	82.104
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(82.104)	82.104	(82.104)	82.104
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(830.069)	830.069	(830.069)	830.069
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(830.069)	830.069	(830.069)	830.069
Toplam (3+6)	(912.173)	912.173	(912.173)	912.173

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31.12.2023				
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(98.912)	98.912	(98.912)	98.912
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(98.912)	98.912	(98.912)	98.912
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(869.619)	869.619	(869.619)	869.619
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(869.619)	869.619	(869.619)	869.619
Toplam (3+6)	(968.530)	968.530	(968.530)	968.530

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****28. FİNANSAL ARAÇLAR****Finansal araçların gerçeğe uygun değeri**

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir;

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

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	6.800.045.109	--	6.800.045.109
Toplam	--	6.800.045.109	--	6.800.045.109

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	5.615.023.066	--	5.615.023.066
Toplam	--	5.615.023.066	--	5.615.023.066

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****29. PARASAL KAYIP (-)**

Şirket'in 31.12.2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla enflasyon muhasebesi uygulamasından kaynaklanan parasal kazanç / (kayıp) detayları aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Stoklara ait enflasyon farkları	262.774.036	113.488.310
Diğer dönen varlıklara ait enflasyon farkları	427.327.308	188.945.146
Ertelenmiş gelirlere ait enflasyon farkları	(444.291.999)	(359.312.559)
Maddi duran varlıklara ait enflasyon farkları	19.838.642	7.077.774
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait enflasyon farkları	1.725.931.193	1.613.415.305
Sermayeye ait enflasyon farkları	(116.823.676)	(104.001.588)
Paylara ilişkin primlere ait enflasyon farkları	(452.236.799)	--
Geçmiş yıl karları / (zararları) ait enflasyon farkları	(1.579.640.977)	(1.504.238.481)
Gelir tablosu hesaplarına ilişkin enflasyon farkları	(36.458.636)	(794.299)
	(193.580.908)	(45.420.392)

30. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

Şirket'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir.

	Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü		
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	281.700.002
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	7.527.103.195
C	İştirakler	Md.24/(b)	
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	
	Diğer Varlıklar		2.151.492.093
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	9.960.295.291
E	Finansal Borçlar	Md.31	40.091.364
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	6.171.968.957
	Diğer Kaynaklar		3.748.234.970
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	9.960.295.291

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	47.000.000
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	
K	Üzerine Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	47.000.000

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	31.12.2024
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	K/D	$\leq \%10$	$\%0,00$
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine $\%100$ oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a),(b)	$(B+A1)/D$	$\geq \%51$	$\%75,57$
3	Para ve sermaye piyasası araçları ve iştirakler	Md.24/(b)	$(A+C-A1)/D$	$\leq \%49$	$\%2,83$
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	$(A3+B1+C1)/D$	$\leq \%49$	$\%0,00$
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	$B2/D$	$\leq \%20$	$\%0,00$
6	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28/1(a)	$C2/D$	$\leq \%10$	$\%0,00$
7	Borçlanma sınırı	Md.31	$(E+F+G+H+J)/İ$	$\leq \%500$	$\%0,65$
8	Döviz cinsinden vadeli - vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	$(A2-A1)/D$	$\leq \%10$	$\%0,47$
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(l)	L/D	$\leq \%10$	$\%2,36$

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.