

**SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA
EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

**SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETÇİ RAPORU**

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

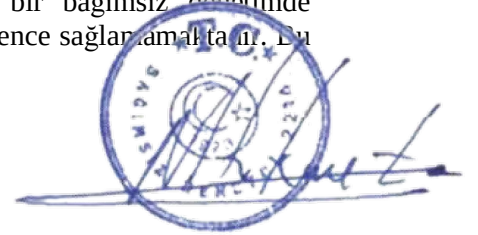
Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ortaklar ve Yönetim Kurulu Başkanlığı'na
İstanbul

Giriş

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet finansal tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynak değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410'a "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi" uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.



Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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, 10 Ağustos 2026

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER

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

NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	1-2
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	2-16
NOT 3	İŞLETME BİRLEŞMELERİ	17
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	17
NOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR	17
NOT 6	FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	17
NOT 7	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	17-18
NOT 8	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	18
NOT 9	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	18
NOT 10	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	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	21
NOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	21-22
NOT 16	STOKLAR	23
NOT 17	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	23-24
NOT 18	NİTELİKLERE GÖRE GİDERLER	24
NOT 19	DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	25
NOT 20	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	25-27
NOT 21	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	28
NOT 22	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	28
NOT 23	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER	28-29
NOT 24	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ	29
NOT 25	DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ	29
NOT 26	GELİR VERGİLERİ	30-32
NOT 27	PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)	33
NOT 28	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	33-38
NOT 29	FİNANSAL ARAÇLAR	39
NOT 30	PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)	40
NOT 31	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	40
EK DİPNOT:	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	41-43

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
VARLIKLAR	Dipnot Referansı	30.06.2026	31.12.2025
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	32.751.208	46.704.414
Finansal Yatırımlar	5	8.100	9.256
Diğer Alacaklar		2.227.102	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	2.227.102	--
Peşin Ödenmiş Giderler	10	2.649.107.961	2.378.077.781
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	7 - 10	2.362.273.905	2.094.890.975
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		286.834.056	283.186.806
Diğer Dönen Varlıklar	19	281.420.041	316.740.272
Toplam Dönen Varlıklar		2.965.514.412	2.741.531.723
Duran Varlıklar			
Stoklar	16	763.118.096	889.894.308
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	11.518.303.646	11.443.562.996
Maddi Duran Varlıklar	11	68.026.628	69.316.092
Toplam Duran Varlıklar		12.349.448.370	12.402.773.396
TOPLAM VARLIKLAR		15.314.962.782	15.144.305.119

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
KAYNAKLAR	Dipnot Referansı	30.06.2026	31.12.2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar	8	168.356.841	103.059.800
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7 - 8	72.188.160	17.725.763
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		96.168.681	85.334.037
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	27.037.162	13.978.562
Diğer Borçlar		7.750.102	12.440.529
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	7.750.102	12.440.529
Ertelenmiş Gelirler	10	929.553.176	--
Kısa Vadeli Karşılıklar		532.810	504.363
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	532.810	504.363
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.133.230.091	129.983.254
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Ertelenmiş Gelirler	10	2.551.968.807	3.441.591.867
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.716.736	1.696.298
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	2.716.736	1.696.298
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	26	948.303.056	901.580.512
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.502.988.599	4.344.868.677
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	20	167.500.000	167.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	418.158.058	418.158.058
Paylara İlişkin Primler	20	2.267.804.473	2.267.804.473
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	20	922.271	865.562
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	20	922.271	865.562
Geçmiş Yıllar Karları	20	7.815.125.095	6.665.022.711
Dönem Net Karı		9.234.195	1.150.102.384
Toplam Özkaynaklar		10.678.744.092	10.669.453.188
TOPLAM KAYNAKLAR		15.314.962.782	15.144.305.119

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Dipnot Referansı	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	21	62.488.790	--	62.488.790	--
Satışların Maliyeti (-)	21	(33.099.473)	--	(33.099.473)	--
BRÜT KAR		29.389.317	--	29.389.317	--
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	18 - 22	(76.496.709)	(61.528.108)	(38.416.147)	(32.347.642)
Genel Yönetim Giderleri (-)	18 - 22	(41.298.058)	(14.773.150)	(22.984.621)	(8.935.162)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	2.745.265	661.121.860	1.468.901	656.765.893
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(2.666.250)	(92.940.090)	(1.426.622)	(49.729.176)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		(88.326.435)	491.880.512	(31.969.172)	565.753.913
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		--	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		--	--	--	--
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		(88.326.435)	491.880.512	(31.969.172)	565.753.913
Finansman Gelirleri	24	1.664.320	563.311	158.693	344.307
Finansman Giderleri (-)	24	(5.075.709)	(28.405.511)	(1.287.199)	(13.022.279)
Parasal Kazanç / (Kayıp)	30	147.688.262	(39.309.243)	54.430.287	(23.926.011)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		55.950.438	424.729.069	21.332.609	529.149.930
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(46.716.243)	1.531.129.547	(17.421.488)	5.928.811
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	26	--	--	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	26	(46.716.243)	1.531.129.547	(17.421.488)	5.928.811
DÖNEM KARI		9.234.195	1.955.858.616	3.911.121	535.078.741
Pay Başına Kazanç		0,06	11,68	0,02	3,19
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	27	0,06	11,68	0,02	3,19
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm					
Kazançları	25	63.010	305.676	197.998	163.557
Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler			--		
- Ertelenmiş Vergi Gideri (-)	25	(6.301)	(30.568)	(6.301)	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR		56.709	275.108	191.697	163.557
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		9.290.904	1.956.133.724	4.102.818	535.242.298

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden				
					Geri Alınmış Paylar		Birikmiş Karlar / (Zararlar)		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Geri Alınmış Paylar	Ölçüm Kazançları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Dönem Net Karı / (Zararı)	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	418.158.058	2.267.804.473	(5.349.577)	255.964	--	6.158.278.542	506.744.170	9.513.391.630
Kısıtlanmış yedekler	--	--	--	--	--	4.719.068	(4.719.068)	--	--
Transferler	--	--	--	--	--	--	506.744.170	(506.744.170)	--
Geri alınmış paylar	--	--	--	(1.433.824)	--	--	--	--	(1.433.824)
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	275.108	--	--	1.955.858.616	1.956.133.724
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	418.158.058	2.267.804.473	(6.783.401)	531.072	4.719.068	6.660.303.644	1.955.858.616	11.468.091.530
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	418.158.058	2.267.804.473	--	865.562	--	6.665.022.711	1.150.102.384	10.669.453.188
Transferler	--	--	--	--	--	--	1.150.102.384	(1.150.102.384)	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	--	--	56.709	--	--	9.234.195	9.290.904
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	418.158.058	2.267.804.473	--	922.271	--	7.815.125.095	9.234.195	10.678.744.092

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Dipnot Referansı	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLAR			
Net Dönem Karı		9.234.195	1.955.858.616
Dönem Net Kârı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(74.877.735)	(1.420.125.376)
- Amortisman ve itfa giderleri	11	1.289.464	1.289.465
- Stoklarla ilgili düzeltmeler	16	18.442.258	192.291.310
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	17	—	(979.766.159)
- Kıdem tazminatı karşılığı	15	1.339.274	403.822
- Kullanılmamış izin karşılığı	15	104.512	426.799
- Parasal kazanç kayıp ile ilgili düzeltmeler		(142.769.486)	896.358.934
- Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	26	46.716.243	(1.531.129.547)
İşletme Sermayesindeki Değişim Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)		(65.643.540)	535.733.240
<u>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</u>			
- Stoklardaki artış / (azalış)	16	108.333.954	(463.318.537)
- Ticari alacaklardaki azalış	8	—	(395.768.104)
- Faaliyetle ilgili diğer alacaklardaki artış	19	29.445.879	1.420.095
- Ticari borçlardaki artış / (azalış)	8	65.297.041	(26.543.411)
- Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış)	9	937.921.349	(6.840.252)
- Ertelenmiş gelirlerdeki artış / (azalış)	10	(889.623.060)	(32.964.675)
A. İşletme Faaliyetlerinden Sağlanan Nakit Girişleri / (Çıkışları)		185.731.623	(388.281.644)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
- İlişkili taraflardan alacaklar/(borçlar)	7	(267.382.930)	228.721.323
- Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları (-)	6	—	(7.582.833)
B. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları)		(267.382.930)	221.138.490
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin nakit girişleri	17	74.741.806	132.997.157
- Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	5	74.740.650	273.128.606
		1.156	(140.131.449)
C. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		74.741.806	132.997.157
Nakit ve nakit benzerlerindeki enflasyon etkisi		(7.043.705)	(17.517.833)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış (-) (A+B+C)		(6.909.501)	(34.145.997)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	46.704.414	84.089.737
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri		32.751.208	32.425.907

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

Şirket'in mevcut durumda tek yatırımı Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mah. 28868 Ada 1 numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olan Sur Tatil Evleri Projesi'dir. Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'nde 1.573 adet mesken ve 7 adet ticari birim bulunmaktadır.

Bahsi geçen meskenler yıllık 48 hafta esasına göre devremülk olarak satılmakta olup, projede 75.504 adet devremülk bulunmaktadır. Sur Tatil Evleri Projesi'nin ön satışlarına Haziran 2021 itibarı ile başlanmış, 30.06.2026 tarihi itibarıyla 10.357 adet devre mülkün ön satışı gerçekleşmiştir. Sur Tatil Evleri Projesi'nde devre mülk sahiplerine pek çok imkan sunulacak şekilde planlanmıştır. Bu imkanlar arasında aquapark, özel plaj, kadınlara özel yüzme havuzları, ormana yakınlığı sebebi ile çeşitli doğa aktiviteleri, park ve yeşil alanlar, spor alanları, spa&wellness kulübü ve çocuk kulübü yer almaktadır.

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

Şirket'in 30.06.2026 tarihi itibarıyla personel sayısı 50 kişidir (31.12.2025: 61).

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 özet 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.

Özet 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. 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolar Türkiye Muhasebe Standardı No.34 Ara Dönem Finansal Raporlama'ya uygun olarak hazırlanmıştır.

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, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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)**

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

Yıl sonu	Endeks	Düzeltilme katsayısı
30.06.2025	3132,17	1,3211
31.12.2025	3513,87	1,1775
30.06.2026	4137,93	1,0000

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

Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 30 Haziran 2026 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Haziran 2026 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 30 Haziran 2026 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 endeksteği değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Karşılaştırmalı Bilgiler

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

Geçerli ve raporlama para birimi

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

2.2. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.3. İşletmenin sürekliliği

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Stoklar

Stoklar, endekslenmiş maliyet esasına göre değerlendirilmektedir.

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

Finansal Yatırımlar

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından yetkilendirilmiş Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-010 sayılı değerleme raporunu göre hazırlanan 31 Aralık 2025 dönemine ait değerleme raporundaki değerlemelere göre belirlenmiş olup 30 Haziran 2026 seviyesine getirilerek sunulmuştur. Gerçeğe uygun değerler değerleme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir. 31 Aralık 2025 tarihinden itibaren yeni girişler endekslenmiş maliyet bedeli ile gösterilmektedir.

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

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

Maddi duran varlıklar ve amortismanlar

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

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sahibi olduğu binalar, Sermaye Piyasası Kurumu "SPK" tarafından gayrimenkul değerleme lisansına haiz ve mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerleme firması olan Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-011 sayılı değerleme raporu ve Şirket yönetiminin en iyi tahminleri doğrultusunda, ertelenmiş vergi etkisi düşüldükten sonraki değerlemelere göre belirlenmiştir. Söz konusu değerler 30 Haziran 2026 seviyesine getirilerek sunulmuştur. 31 Aralık 2025 tarihinden sonraki girişler endekslenmiş maliyet bedeli ile gösterilmektedir.

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

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Maddi duran varlıkların, tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Yıl</u>
Binalar	50
Demirbaşlar	4

Ticari borçlar

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Borçlanma maliyeti

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

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

Ertelenmiş vergi

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

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Bu hesaplamada kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanacaktır. Şirket'in genel kurulda kar dağıtım kararı alması sebebiyle 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla dikkate alınan vergi oranı %10 olmuştur.

Faaliyet giderleri

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

Hasılat

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

Satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılığında muhasebeleştirilir:

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

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

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

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler

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

Dönem sonu ABD\$ ve EURO kurları aşağıdadır:

	30.06.2026
ABD \$	46,5747
EURO	53,0866

Karşılıklar

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

Taahhüt ve yükümlülükler

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-010 sayılı değerleme raporu dikkate alınarak belirlenmiştir. Anılan raporda indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılarak Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmekte olan Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'nin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri takdir edilmiştir.

Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'nde 1.573 adet mesken ve 7 adet ticari birim bulunmaktadır.

Bahsi geçen meskenler yıllık 48 hafta esasına göre devremülk olarak satılmakta olup, projede 75.504 adet devremülk bulunmaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-010 sayılı değerleme raporundaki değerlemelere göre belirlenmiştir. Devremülklerin %67'sinin satılacağı, kalan %33'ünün ve ticari birimlerin ise şirket tarafından kiraya verileceği varsayılmıştır. Bu çerçevede Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'ndeki devre mülklerin %33'ü ile ticari birimlerin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

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

Söz konusu değerler, endekslenmiş tutarlar üzerinden sunulmuştur.

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-010 sayılı değerleme raporunda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla rapor sonunda “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlığı altında verilen bilgiler; SPK Seri II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolarından türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28.660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri III, No: 48.1.e sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Ertelenmiş vergi

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

Nakit akım tablosu

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

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

Nisan 2026 tarihinde KGK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin geçerli para biriminden yüksek enflasyonlu bir ekonominin sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarlar için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderler için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, geçerli para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışındaki işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanır ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bir işletmenin geçerli para birimi ve sunum para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olması (veya farklı yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimleri olması) ve geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurtdışındaki işletmelerinin faaliyet sonuçlarının ve finansal durumunun çevrimini yapması durumunda, işletme bu değişiklikleri ilk kez uyguladığı yıllık raporlama döneminin başından itibaren uygular. Buna ek olarak, bu tür bir işletme daha önce yayımlanmış finansal tablolarında yer alan yurtdışındaki işletmelere ilişkin karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca ilgili tutarlara uygulanmış olduğu genel fiyat endeksini kullanarak yeniden düzenler. Bu kapsamı girmeyen işletmeler bu değişiklikleri geriye dönük olarak uygular.

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

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 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.

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 kârın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

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

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü**

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektrikle Dayanım Sözleşmeleri" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, kendi içi kullanımın "istisnasına yönelik hükümleri uygulamasını açıkça kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılmasını durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Kendi içi kullanım hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayımlanmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığı ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edildiğinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.
- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün ticari tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kâr veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem bedeline yapılan referansın kaldırılması" amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılmasını sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler**

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

Standardı Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UFRS 20 Standardı ile UMS 28'e yönelik değişiklik UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30.06.2026	31.12.2025
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	2.751.208	5.818.811
-Vadeli mevduat (*)	30.000.000	40.885.603
	32.751.208	46.704.414

(*) 30.06.2026 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın vadesi günlük olup kar payı oranı %37'dir. (31.12.2025: faiz oranı %36).

30.06.2026 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla bloke mevduat bulunmamaktadır.

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

	30.06.2026	31.12.2025
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan kısa vadeli finansal varlıklar		
Hisse senedi alımı (*)	8.100	9.256
Toplam	8.100	9.256

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

6. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır.

7. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 8)	30.06.2026	31.12.2025
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	72.188.160	17.725.763
	72.188.160	17.725.763

(*) 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.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

7. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Dipnot 10)	30.06.2026	31.12.2025
Sur Yapım İnşaat A.Ş. (*)	2.362.273.905	2.094.890.975
	2.362.273.905	2.094.890.975

(*) 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 yardımcılarında oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan menfaatlerin 01.01.-30.06.2026 tarihleri aralığındaki toplamı 5.928.588 TL'dir (01.01.-30.06.2025: 5.859.378 TL).

8. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli ticari alacağı bulunmamaktadır.

Ticari Borçlar	30.06.2026	31.12.2025
Satıcılar cari hesabı	96.168.681	85.334.037
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 7)	72.188.160	17.725.763
	168.356.841	103.059.800

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Diğer alacaklar - kısa vade	30.06.2026	31.12.2025
Verilen depozito ve teminatlar	2.227.102	--
	2.227.102	--

Diğer borçlar - kısa vade	30.06.2026	31.12.2025
Ödenecek vergi harç ve diğer kesintiler	7.750.102	12.440.529
	7.750.102	12.440.529

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Kısa vade	30.06.2026	31.12.2025
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları (*) (Dipnot 7)	2.362.273.905	2.094.890.975
Diğer	286.834.056	283.186.806
	2.649.107.961	2.378.077.781

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

Ertelenmiş Gelirler:

Kısa vade	30.06.2026	31.12.2025
Alınan avanslar (*)	929.553.176	--
	929.553.176	--
Uzun vade	30.06.2026	31.12.2025
Alınan avanslar (*)	2.551.968.807	3.441.591.867
	2.551.968.807	3.441.591.867

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet	31.12.2025	Girişler	30.06.2026
Binalar	73.315.135	--	73.315.135
Demirbaşlar	2.249.871	--	2.249.871
	75.565.006	--	75.565.006
<u>Birikmiş amortisman</u>			
Binalar	4.743.541	1.016.472	5.760.013
Demirbaşlar	1.505.373	272.992	1.778.365
	6.248.914	1.289.464	7.538.378
Net defter değeri	69.316.092		68.026.628

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maliyet	31.12.2024	Girişler	Yeniden Değerleme (*)	31.12.2025
Binalar	101.647.278	--	(28.332.143)	73.315.135
Demirbaşlar	2.249.871	--	--	2.249.871
	103.897.149	--	(28.332.143)	75.565.006
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Binalar	2.710.595	2.032.946	--	4.743.541
Demirbaşlar	959.390	545.983	--	1.505.373
	3.669.985	2.578.929	--	6.248.914
Net defter değeri	100.227.164			69.316.092

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sahibi olduğu binalar, Sermaye Piyasası Kurumu "SPK" tarafından gayrimenkul değerlendirme lisansına haiz ve mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme firması olan Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-011 sayılı değerlendirme raporu ve Şirket yönetiminin en iyi tahminleri doğrultusunda, ertelenmiş vergi etkisi düşüldükten sonraki değerlemelere göre belirlenmiştir. Söz konusu değerler 30 Haziran 2026 seviyesine getirilerek sunulmuştur. 31 Aralık 2025 tarihinden sonraki girişler endekslenmiş maliyet bedeli ile gösterilmektedir.

Şirketin amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki şekildedir:

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Genel yönetim giderleri (Dipnot 18)	1.289.464	1.289.465
	1.289.464	1.289.465

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

13. KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kullanım hakkı varlıkları bulunmamaktadır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	30.06.2026	31.12.2025
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	532.810	504.363
	532.810	504.363
Kullanılmamış personel izin karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:		
	01.01.	01.01.
	30.06.2026	30.06.2025
1 Ocak bakiyesi	504.363	371.245
Dönem içerisindeki artış	104.512	426.799
Parasal kayıp (-)	(76.065)	(79.400)
Dönem sonu bakiyesi	532.810	718.644

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in almış veya vermiş olduğu başka bir teminat, rehin, ipotek ve kefalet ("TRİK") bulunmamaktadır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in hukuk danışmanlarından elde edilen bilgiye dayanarak, Şirket'in 22 adet toplam 12.495.715 TL aleyhe, 3 adet toplam 680.424 TL lehe icra, alacak ve tazminat davaları bulunmaktadır.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar	30.06.2026	31.12.2025
Personele borçlar (*)	15.070.018	10.367.470
Sosyal güvenlik ve vergi borçları	11.967.144	3.611.092
	27.037.162	13.978.562

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

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (30.06.2026 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı 73.730 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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	30.06.2026	31.12.2025
Faiz oranı	%28,50	%28,89
Beklenen ücret / limit artışları	%23,00	%23,50
İskonto oranı	%4,47	%4,36

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 01.01.2026 tarihinden itibaren geçerli olan 73.730 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

	30.06.2026	31.12.2025
Kıdem tazminatı karşılığı	2.716.736	1.696.298
Dönemsonu bakiyesi	2.716.736	1.696.298

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025
Dönem başı	1.696.298	1.014.467
Cari dönem hizmet maliyeti	1.183.821	197.670
Faiz maliyeti	155.453	206.152
Aktüeryal fark (Dipnot 25)	(63.010)	(305.676)
Parasal kayıp (-)	(255.826)	(303.602)
Dönem sonu	2.716.736	809.011

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

16. STOKLAR

	30.06.2026	31.12.2025
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	751.938.096	889.894.308
Ticari mallar (**)	11.180.000	--
	763.118.096	889.894.308

(*) Şirket'in, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla inşaatı devam eden devre mülk inşaat projesi, Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'dir.

(**) Şirket'in, Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait Topkapı Suits projesinden almış olduğu konutlardır.

Stoklar maliyet bedeliyle gösterilmekte olup, Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'ndeki devre mülklerin %67'si stok olarak sınıflanmıştır. Stokların içerisinde aktifleştirilmiş finansman maliyeti bulunmamaktadır.

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Alan m ²	31.12.2025	Yapılan Harcamalar ve Girişler	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30.06.2026
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi					
- Devremülkler	39.452	10.715.308.472	70.834.388	--	10.786.142.860
- Ticari Birimler	6.005	728.254.524	3.906.262	--	732.160.786
		11.443.562.996	74.740.650	--	11.518.303.646

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Alan m ²	31.12.2024	Yapılan Harcamalar ve Girişler	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31.12.2025
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi					
- Devremülkler	39.452	9.764.133.039	256.152.215	695.023.218	10.715.308.472
- Ticari Birimler	6.005	717.366.898	16.976.391	(6.088.765)	728.254.524
		10.481.499.937	273.128.606	688.934.453	11.443.562.996

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-010 sayılı değerleme raporundaki değerlemelere göre belirlenmiştir. Devremülklerin %67'sinin satılacağı, kalan %33'ünün ve ticari birimlerin ise şirket tarafından kiraya verileceği varsayılmıştır. Bu çerçevede Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'ndeki devre mülklerin %33'ü ile ticari birimlerin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

Söz konusu gerçeğe uygun değerler gelir indirgenme yöntemine göre belirlenmiştir. Ticari birimlerde geçmiş dönemde yaşanan değer azalışı, ilgili dönemlerdeki değerlerin tespitindeki yöntem ve kabul farklılıkları kaynaklıdır. 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla olan finansal tablolara yansıyan ticari ünitelerin değeri indirgenmiş nakit akımı yöntemi ile tespit edilmiştir.

18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri				
Reklam giderleri	40.947.966	51.469.627	25.171.547	26.624.576
Danışmanlık giderleri	23.023.817	1.499.624	8.696.117	215.073
Personel giderleri	9.779.861	3.636.323	2.599.028	1.802.076
Ofis giderleri	521.040	922.323	340.899	376.015
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	409.881	56.685	219.314	30.330
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	74.171	72.460	53.556	38.771
Diğer giderler	1.739.973	3.871.066	1.335.686	3.260.801
	76.496.709	61.528.108	38.416.147	32.347.642

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	31.436.872	9.043.974	17.258.838	5.996.135
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	3.573.412	1.882.007	1.719.701	660.358
Vergi, resim ve harç giderleri	1.871.409	102.568	1.792.559	75.922
Amortisman ve itfa payı giderleri (Dipnot 11)	1.289.464	1.289.465	644.732	644.732
Ofis giderleri	1.053.559	974.316	506.172	457.896
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	773.940	140.985	414.110	11.451
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	30.341	354.339	16.234	354.339
Diğer giderler	1.269.061	985.496	632.275	734.329
	41.298.058	14.773.150	22.984.621	8.935.162

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

19. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	30.06.2026	31.12.2025
Devreden KDV (*)	275.853.026	304.069.771
Verilen iş avansları	1.262.253	1.493.176
Peşin ödenen vergi ve fonlar	682.091	1.341.446
Diğer KDV	1.810.176	9.026.543
Diğer çeşitli alacaklar (**)	1.812.495	809.336
	281.420.041	316.740.272

(*) 30.06.2026 tarihi itibarıyla Devreden KDV bakiyesi, Şirket'in satın almış olduğu malzemelerin KDV'sinden oluşmakta olup ilerleyen dönemlerde Vergi Dairesi'nden yapılacak olan vergi borcu mahsubu ile dengelenmesi planlanmaktadır.

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

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2026	%	31.12.2025	%
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	418.158.058		418.158.058	
Düzeltilmiş Sermaye	585.658.058		585.658.058	

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	325.966.078	418.158.058	(92.191.980)
Hisse senedi ihraç primleri	1.941.061.142	2.267.804.473	(326.743.331)

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)**a. Ödenmiş sermaye (devamı)****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 Temmuz 2026	7.168.165.400	7.815.125.095
1 Ocak 2026	5.457.654.233	6.665.022.711
1 Ocak 2025	2.681.204.100	6.158.278.542

30 Haziran 2026 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 2.071.429 adet pay karşılığı 2.071.429 TL'den, B grubu hamiline yazılı 165.428.571 adet pay karşılığı 165.428.571 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 arttırarak 167.500.000 TL'ye yükseltmiştir. 22.500.000 TL tutarındaki artırılmış sermayeyi temsil eden pay grubu, B grubu hamiline yazılı 22.500.000 adet pay karşılığı 22.500.000 TL'den oluşmaktadır.

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)**b. Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler**

	30.06.2026	31.12.2025
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	922.271	865.562
	922.271	865.562

c. Kar dağıtımı

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yapmaktadır. Bununla birlikte Şirket 7524 sayılı Kanun kapsamında kar dağıtımında bulunacağını taahhüt ederek 1 Ocak 2025 itibarıyla GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnasından yararlanmıştır. Ancak 01.01.-31.12.2025 hesap dönemine ilişkin olarak TFRS mali tablolarında kar açıklanmasına karşın VUK hükümlerine göre düzenlenmiş mali tablolarında net dönem zararı oluşmuştur. Şirket yönetimi bu kapsamda dağıtılabilir kar oluşmaması sebebi ile 13 Mart 2026 tarihinde kar dağıtımı yapılmamasına dair yönetim kurulu kararı almıştır.

d. Paylara ilişkin primler

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in paylara ilişkin primler detayı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2026	31.12.2025
Hisse senedi ihraç primleri	2.267.804.473	2.267.804.473
	2.267.804.473	2.267.804.473

Şirket'in sermayesinin 145.000.000 TL'den 167.500.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılan 22.500.000 TL nominal değerli pay ve mevcut ortakların sahip olduğu 22.500.000 TL nominal değerli pay olmak üzere toplam 45.000.000 TL nominal değerli pay halka arz edilmiş ve tamamı 49,18 TL'den satılmıştır. 45.000.000 TL nominal değerli payların satışından halka arz masrafları sonrası yukarıdaki tabloda da sunulduğu üzere 1.925.786.590 TL paylara ilişkin ihraç primi elde edilmiştir.

Söz konusu değerler endekslenmiş tutarlar üzerinden sunulmuştur.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

21. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Yurtiçi satışlar (*)	62.488.790	--	62.488.790	--
Net satışlar	62.488.790	--	62.488.790	--
Satışların maliyeti (-)	(33.099.473)	--	(33.099.473)	--
Brüt kar	29.389.317	--	29.389.317	--

(*) Şirket'in, Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait Topkapı Suits projesinden almış olduğu konutların satılması sonucu oluşan gelirlerdir.

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

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (Dipnot 18)	76.496.709	61.528.108	38.416.147	32.347.642
Genel yönetim giderleri (Dipnot 18)	41.298.058	14.773.150	22.984.621	8.935.162
	117.794.767	76.301.258	61.400.768	41.282.804

23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Menkul kıymet satış karı	2.200	4.801.880	2.200	1.264.145
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	--	649.608.017	--	649.608.017
Kur farkı geliri	--	4.786.437	--	4.641.283
Diğer gelirler (*)	2.743.065	1.925.526	1.466.701	1.252.448
	2.745.265	661.121.860	1.468.901	656.765.893

(*) Devremülklerin ön satış sözleşmesi kapsamındaki iptallerinden doğan gelirlerden oluşmaktadır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (devamı)

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Kur farkı gideri	1.049.571	2.735.764	976.194	1.463.817
Menkul kıymet satış zararı	2.308	88.442.452	--	47.322.638
Diğer (*)	1.614.371	1.761.874	450.428	942.721
	2.666.250	92.940.090	1.426.622	49.729.176

(*) Şirket'in vergi ve SGK ödemelerindeki gecikme zamlarından oluşmaktadır.

24. FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Finansman Gelirleri	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Katılım hesabı kar payı gelirleri (*)	1.664.320	563.311	158.693	344.307
	1.664.320	563.311	158.693	344.307

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

Finansman Giderleri	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Banka komisyon giderleri	4.920.256	4.504.771	1.287.199	2.410.354
Kredi faiz giderleri	--	23.694.589	--	10.501.620
Diğer finansman giderleri	155.453	206.151	--	110.305
	5.075.709	28.405.511	1.287.199	13.022.279

25. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

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

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Aktüeryal kazanç/(kayıplar) (Dipnot 15)	63.010	305.676	197.998	163.557
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri) (Dipnot 26)	(6.301)	(30.568)	(6.301)	--
	56.709	275.108	191.697	163.557

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. 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.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. 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 Kanunu’na göre beyanname üzerinde gösterilen zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem Kurumlar Vergisi matrahından indirilebilir.

Kurumlar vergisi karşılığı aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
a) Gelir tablosunda		
Cari dönem kurumlar vergisi	--	--
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(46.716.244)	1.531.129.547
	30.06.2026	31.12.2025
b) Bilanço’da		
Ödenecek kurumlar vergisi	--	--
Ödenen kurumlar vergisi (-)	--	--
Dönem karı vergi yükümlülükleri	--	--
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	948.303.056	901.580.512

Ertelenmiş Vergi

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO’ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50’sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Aksi durumda, kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30’luk vergi oranı kullanılır. Bununla birlikte genel kurulun kar dağıtım kararı alması nedeni ile 30 Haziran 2026 dönemi ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %10’dur (31 Aralık 2025: %10).

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	30.06.2026		31.12.2025	
	Birikmiş Zamanlama Farkları	Ertelenmiş Vergi	Birikmiş Zamanlama Farkları	Ertelenmiş Vergi
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı defter değerleri ile	(25.808.091)	(2.580.810)	(20.027.497)	(2.002.750)
düzeltilmiş değerleri arasındaki net fark				
Stoklara ilişkin düzeltmeler	576.418.915	57.641.892	(18.922.720)	(1.892.272)
Avanslara ilişkin düzeltmeler	299.386.442	29.938.644	1.171.114.223	117.111.422
Kıdem tazminatı karşılığı düzeltmesi	2.716.736	271.674	1.696.298	169.630
İzin karşılığı düzeltmesi	532.810	53.281	504.363	50.437
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farkları	(10.351.442.044)	(1.035.144.204)	(10.168.027.980)	(1.016.802.798)
Diğer	15.164.672	1.516.467	17.858.186	1.785.819
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü), net		(948.303.056)		(901.580.512)

Dönemler arası ertelenmiş vergi mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 31.12.2025
Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri), net cari dönem	(948.303.056)	(901.580.512)
Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri), net dönem başı (-)	901.580.512	2.476.676.751
	(46.722.544)	1.575.096.239
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	(46.716.243)	1.575.163.972
Dönem vergi geliri/(gideri)- Diğer kapsamlı gider	(6.301)	(67.733)
	(46.722.544)	1.575.096.239

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Net Dönem Karı (TL)	9.234.195	1.955.858.616	3.911.120	535.078.741
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	167.500.000	167.500.000	167.500.000	167.500.000
Hisse Başına Kar (TL)	0,06	11,68	0,02	3,19

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

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

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

a) Sermaye risk yönetimi

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

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

	30.06.2026	31.12.2025
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(32.751.208)	(46.704.414)
Net finansal borç	--	--
Toplam öz sermaye	10.678.744.091	10.669.453.188
Kullanılan sermaye	10.678.744.091	10.669.453.188
Net Finansal Borç/Kullanılan Sermaye oranı	--	--

b) Finansal Risk Faktörleri*Faiz Oranı Riski*

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

Kredi riski

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**30.06.2026****Alacaklar**

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	--	2.362.273.905	289.061.158	32.751.208	8.100
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	2.362.273.905	289.061.158	32.751.208	8.100
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**31.12.2025****Alacaklar**

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	--	2.094.890.975	283.186.806	46.704.414	9.256
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	2.094.890.975	283.186.806	46.704.414	9.256
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

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

Döviz kuru riski

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in net yabancı para birimi pozisyonu aşağıdaki gibidir:

30.06.2026	ABD \$	EURO	TL Karşılığı
Ticari alacak ve diğer aktifler	--	104.298	5.536.825
Yabancı para varlıklar	--	104.298	5.536.825
Diğer borçlar	39.488	381.710	22.102.828
Yabancı para yükümlülükler	39.488	381.710	22.102.828
Yabancı para pozisyonu, net	(39.488)	(277.412)	(16.566.003)
31.12.2025	ABD \$	EURO	TL Karşılığı
Ticari alacak ve diğer aktifler	--	104.298	6.176.176
Yabancı para varlıklar	--	104.298	6.176.176
Diğer borçlar	23.272	374.494	23.350.462
Yabancı para yükümlülükler	23.272	374.494	23.350.462
Yabancı para pozisyonu, net	(23.272)	(270.196)	(17.174.286)

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

30.06.2026				
	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	(183.914)	183.914	(183.914)	183.914
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(183.914)	183.914	(183.914)	183.914
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(1.472.686)	1.472.686	(1.472.686)	1.472.686
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(1.472.686)	1.472.686	(1.472.686)	1.472.686
Toplam (3+6)	(1.656.600)	1.656.600	(1.656.600)	1.656.600

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31.12.2025				
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(117.419)	117.419	(117.419)	117.419
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(117.419)	117.419	(117.419)	117.419
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(1.600.010)	1.600.010	(1.600.010)	1.600.010
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(1.600.010)	1.600.010	(1.600.010)	1.600.010
Toplam (3+6)	(1.717.429)	1.717.429	(1.717.429)	1.717.429

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

29. 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:

Finansal Varlıklar	30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	11.518.303.646	--	11.518.303.646
Finansal yatırımlar	8.100	--	--	8.100
Toplam	8.100	11.518.303.646	--	11.518.311.746

Finansal Varlıklar	31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	11.443.562.996	--	11.443.562.996
Finansal yatırımlar	9.256	--	--	9.256
Toplam	9.256	11.443.562.996	--	11.443.572.252

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

30. PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)

Şirket'in 30.06.2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla enflasyon muhasebesi uygulamasından kaynaklanan parasal kazanç / (kayıp) detayları aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Stoklara ait enflasyon farkları	106.842.297	222.449.947	57.167.789	119.025.627
Diğer dönen varlıklara ait enflasyon farkları	374.852.380	348.547.670	200.571.141	186.496.359
Ertelenmiş gelirlere ait enflasyon farkları	(326.836.733)	(410.262.675)	(174.879.553)	(219.518.022)
Maddi duran varlıklara ait enflasyon farkları	9.971.496	13.703.132	5.335.419	7.332.094
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait enflasyon farkları	1.725.855.663	1.497.916.461	923.448.425	801.485.678
Ertelenmiş vergilere ait enflasyon farkları	(135.971.448)	(353.943.128)	(72.753.836)	(189.383.290)
Sermayeye ait enflasyon farkları	(88.456.288)	(83.867.270)	(47.330.041)	(44.874.609)
Paylara ilişkin primlere ait enflasyon farkları	(342.017.883)	(324.093.085)	(183.002.486)	(173.411.517)
Geri alınmış paylara ilişkin enflasyon farkları	(1.000.417)	845.756	(535.291)	452.536
Geçmiş yıl karları / (zararları) ait enflasyon farkları	(1.177.634.063)	(952.449.013)	(654.705.963)	(512.516.975)
Hasılatı ait enflasyon farkları	(754.268)	--	(754.268)	--
Satışların maliyetine ait enflasyon farkları	534.473	--	534.473	--
Genel yönetim giderlerine ait enflasyon farkları	2.136.477	1.355.710	1.245.348	725.396
Esas faaliyetlerden diğer gelirlere ait enflasyon farkları	(113.510)	(1.004.843)	(60.735)	(537.658)
Esas faaliyetlerden diğer giderlere ait enflasyon farkları	54.737	493.147	29.288	263.867
Finansman gelirleri ait enflasyon farkları	(131.713)	(22.024)	(70.475)	(11.784)
Finansman giderlerine ait enflasyon farkları	357.062	1.020.972	191.052	546.287
Net parasal pozisyon kazanç / (kayıp)	147.688.262	(39.309.243)	54.430.287	(23.926.011)

31. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir.

	Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü			
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2026	31.12.2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	30.008.100	40.894.859
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)	12.281.421.742	12.333.457.304
C	İştirakler	Md.24/(b)		
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		3.003.532.939	2.769.952.956
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	15.314.962.781	15.144.305.119
E	Finansal Borçlar	Md.31		
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31		
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31		
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
İ	Özkaynaklar	Md.31	10.678.744.091	10.669.453.188
	Diğer Kaynaklar		4.636.218.690	4.474.851.931
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	15.314.962.781	15.144.305.119

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2026	31.12.2025
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)		
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	30.000.000	40.885.603
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)		
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)		
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)		
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)		
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)		
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31		
K	Üzerine Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)		
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)		

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)****EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	30.06.2026	31.12.2025
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	K/D	$\leq \%10$	%0,00	%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	$\geq \%51$	%80,19	%81,44
3	Para ve sermaye piyasası araçları ve iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	$\leq \%49$	%0,20	%0,27
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	$\leq \%49$	%0,00	%0,00
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	$\leq \%20$	%0,00	%0,00
6	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	$\leq \%10$	%0,00	%0,00
7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	$\leq \%500$	%0,00	%0,00
8	Döviz cinsinden vadeli - vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	$\leq \%10$	%0,20	%0,27
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(l)	L/D	$\leq \%10$	%0,00	%0,00

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri 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.