

# FAALİYET

## 2023

### RAPORU

 SUR TATİL EVLERİ  
GYO

# İÇİNDEKİLER

## SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

<b>1. Şirket Bilgileri</b>	4
• Sur Tatil Evleri GYO'nun Vizyon ve Stratejisi	5
• Rakamlarla Sur Tatil Evleri GYO	7
• Rakamlarla Sur Tatil Evleri Antalya	7
<b>2. Özet Finansal Göstergeler</b>	9
• Bilanço	9
• Gelir Tablosu	10
• Başlıca Rasyolar	10
• Net Aktif Değer	11
<b>3. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Bilgiler</b>	11
• Portföy Özeti	11
• Portföydeki Gayrimenkullerin Değerleme Raporlarına İlişkin Özet Bilgiler	12
• Portföy Sınırlamalarına Uyum Tablosu	14

## KURUMSAL YAPI

<b>4. Sermaye ve Ortaklık Yapısı</b>	15
• Sermaye Artırım Bilgileri	16
<b>5. İlişkili Taraflara İlişkin Belgeler</b>	16
• Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("SUR YAPI")	16
• Sur Yapım İnşaat A.Ş. ("SUR YAPIM")	17
<b>6. Organizasyon Yapısı</b>	17
• Yönetim Kurulu	18
<b>7. Şirket İçi Sistemler, Esaslar ve Politikalar</b>	33
• Şirket İçi Sistemler & Esaslar	33
• Kurumsal Politikalar	37

# İÇİNDEKİLER

## DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER & FAALİYETLER

<b>8. Genel Kurul Bilgileri</b>	45
• Birinci Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı (01.03.2023)	45
• İkinci Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı (08.06.2023)	45
• 2022 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı (07.09.2023)	45
<b>9. Dönem İçi Hizmet Alınan Kişi ve Kuruluşlar</b>	46
<b>10. Dönem İçerisindeki Önemli Olaylar &amp; Yatırımlar</b>	46
<b>11. Devam Eden Projelere İlişkin Bilgiler</b>	46
<b>12. Raporlama Dönemi Sonrası Gelişmeler</b>	47
<b>13. İlişkili Taraf İşlemleri</b>	47
• Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler	47
• İlişkili Taraflardan Alacaklar - Borçlar	47
<b>14. Şirketin SPK ve TTK Düzenlemeleri Kapsamındaki Diğer Açıklamaları</b>	48
• Şirketin Finansman Kaynakları ve Durumu	48
• Davalara İlişkin Bilgiler	48
• Şirketin Faaliyetlerini Etkileyecek Önemli Tebliğ veya Mevzuat Değişiklikleri	49
• Yıl İçinde Yapılan Bağışlar Hakkında Bilgiler	49
• Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri	49

## EKONOMİK & SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

<b>15. Ekonomik Gelişmeler</b>	50
• Uluslararası Ekonomik Gelişmeler	50
• Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler	52
• Gayrimenkul Sektörü	61
• İnşaat Sektörü Endeksleri	61
<b>16. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları</b>	71
<b>17. Şirketin Sektördeki Yeri</b>	73
• Hisse ("SURGY.E") Performansı	74

# İÇİNDEKİLER

## KURUMSAL YÖNETİM & SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

<b>18. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı</b>	75
<b>19. Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF)</b>	78
<b>20. Kurumsal Yönetim Bilgi Formu</b>	84
<b>21. Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum Beyanı</b>	91
<b>22. Sürdürülebilirlik Uyum Raporu</b>	92

## İLETİŞİM BİLGİLERİ

# SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Şirket Bilgileri

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

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

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



<b>Firma İsmi</b>	: Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>İş Adresi</b>	: Burhaniye Mah. Burhaniye Abdullağa Cad. SURYAPI BLOK No:21 Üsküdar/İstanbul
<b>Telefon No</b>	: 0 216 912 08 00
<b>İnternet Adresi</b>	: <a href="https://www.surtatilevlerigyo.com.tr/">https://www.surtatilevlerigyo.com.tr/</a>
<b>E-Posta Adresi</b>	: <a href="mailto:info@surtatilevlerigyo.com.tr">info@surtatilevlerigyo.com.tr</a>
<b>Ticari Sicil No</b>	: 370711-5
<b>Vergi Dairesi No</b>	: İSTANBUL - Üsküdar Vergi Dairesi Müdürlüğü   784 067 7155
<b>Mernis No</b>	: 0784067715500001
<b>İşlem Gördüğü Borsa</b>	: BORSANİSTANBUL A.Ş. (BİST) YILDIZ PAZAR
<b>İşlem Kodu</b>	: SURGY.E

# SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Sur Tatil Evleri GYO'nun Vizyon ve Stratejileri

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

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

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



# SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Sur Tatil Evleri GYO'nun Vizyon ve Stratejileri

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

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

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



# SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Rakamlarla Sur Tatil Evleri GYO

### Portföy



Artış 128%

### Net Aktif Değer



Artış 147%

### Net Kar



Artış 98%

### Öz Sermaye



Artış 73%

### Ödenmiş Sermaye



Artış 139%

### Kayıtlı Sermaye Tavanı



## Rakamlarla Sur Tatil Evleri Antalya

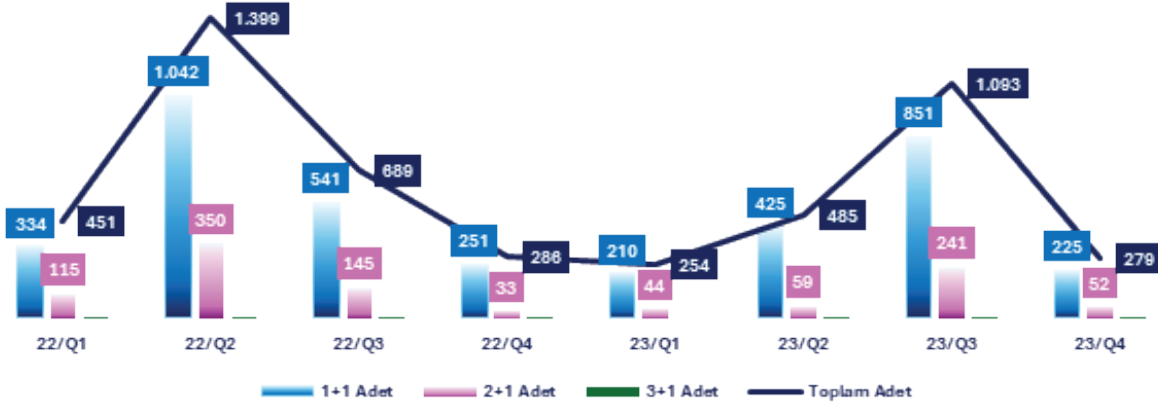




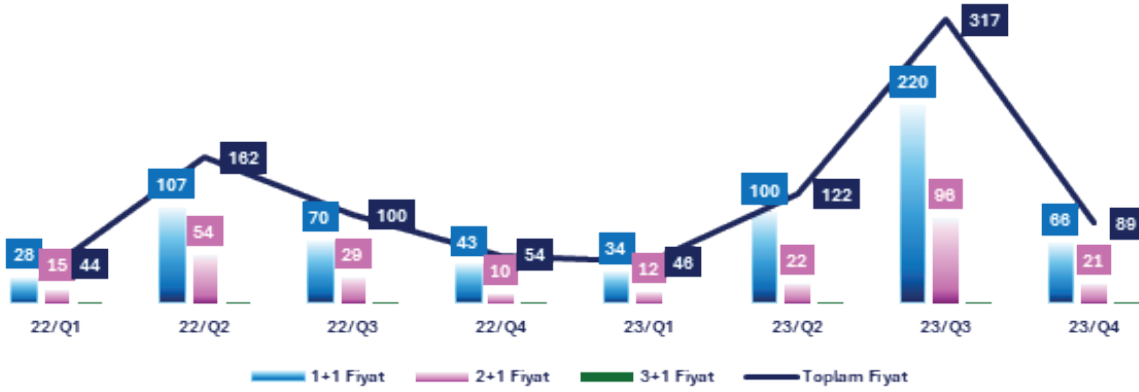
# SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Rakamlarla Sur Tatil Evleri Antalya

### Devremülk Satış Adetleri



### DEVREMÜLK SATIŞ FİYATLARI MN ₺



### Devremülk Satış Bilgisi (31.12.2023)

Oda Sayısı	1+1	2+1	3+1	TOPLAM
Satışa Çıkan Devremülk	15.360	10.848	528	<b>26.736</b>
Satılan Adet	4.519	1.264	49	<b>5.832</b>
Toplam Satış Fiyatı	<b>₺703.849.367</b>	<b>₺276.634.052</b>	<b>₺9.278.457</b>	<b>₺989.761.876</b>

\*Projenin başlangıcından 2023 yılsonuna kadar olan satış rakamlarını verir.

# SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Özet Finansal Göstergeler

### Bilanço

KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO (TL)	31 Aralık 22	31 Aralık 23
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>322.234.426</b>	<b>1.628.846.169</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.365.267	458.475.640
Finansal Yatırımlar	-	551.569.269
Ticari Alacaklar	1.648	4.225
Peşin Ödenmiş Giderler	283.973.332	550.245.609
Diğer Dönen Varlıklar	36.894.179	68.551.426
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>2.983.096.899</b>	<b>4.144.128.051</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.842.727.289	3.889.091.873
Stoklar	140.089.559	208.871.283
Maddi Duran Varlıklar	280.051	46.164.895
Ertelenmiş Vergi Varlığı	-	-
Diğer Duran Varlıklar	-	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>3.305.331.325</b>	<b>5.772.974.220</b>
<b>KVYK</b>	<b>48.139.733</b>	<b>47.073.206</b>
KV Finansal Borçlar	0	0
KV Ticari Borçlar	43.986.270	42.448.856
KV Diğer Borçlar	3.250.260	3.963.006
Çal. Sağ. Fay. Kap. Borçlar	879.604	580.527
KV Borç Karşılıkları	23.599	80.817
<b>UVYK</b>	<b>452.546.599</b>	<b>884.168.393</b>
UV Finansal Borçlar	0	0
UV Ticari Borçlar	0	0
UV Diğer Borçlar	0	0
Ertelenmiş Gelirler	451.812.845	883.799.873
Uzun Vadeli karşılıklar	733.754	368.520
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	0	0
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>2.804.644.993</b>	<b>4.841.732.621</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>2.804.644.993</b>	<b>4.841.655.984</b>
<b>Ödenmiş Sermaye</b>	<b>70.000.000</b>	<b>167.500.000</b>
Sermaye Düzeltme Farkları	84.279.787	95.665.612
Hisse Senedi İhraç Primleri	0	1.019.038.572
Değer Artış Fonları	0	0
Geçmiş Yıllar Kar (Zarar)	2.191.455.017	2.650.365.206
Net Dönem Karı	458.910.189	909.086.594
Diğer Özsermaye Kalemleri	0	76.637
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>3.305.331.325</b>	<b>5.772.974.220</b>

# SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Özet Finansal Göstergeler

### Gelir Tablosu

KONSOLİDE GELİR-GİDER (TL)	31 Aralık 22	31 Aralık 23
<b>HASILAT</b>	-	-
<b>SATIŞLARIN MALİYETİ (-)</b>	-	-
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	1.376.793	4.011.808
Pazarlama Giderleri (-)	67.610.443	84.593.393
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	567.283.005	1.034.384.507
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	659.675	3.760.678
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>	<b>497.636.094</b>	<b>942.018.628</b>
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>	<b>497.636.094</b>	<b>942.018.628</b>
Finansman Gelirleri	-	-
Finansman Giderleri (-)	55.675	1.472.843
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR/ZARAR</b>	<b>497.580.419</b>	<b>940.545.785</b>
<b>VERGİ GELİRİ (GİDERİ)</b>	-	-
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	-	-
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>497.580.419</b>	<b>940.545.785</b>

### Başlıca Rasyolar

BAŞLICA RASYOLAR	31 Aralık 22	31 Aralık 23
Aktif Karlılığı	13,88%	15,75%
Özsermaye Karlılığı	16,36%	18,78%
Cari Oran	6,69	34,60
Likidite Oranı	0,03	21,46
Dönen Varlıklar / Toplam Aktif	9,75%	28,22%
Borçluluk Oranı	15,15%	16,13%
Öz Sermaye/Toplam Aktif	84,85%	83,87%
Defter Değeri	2.804.644.993	4.841.732.621
Pay Defter Değeri	40,07	28,91
Net Aktif Değer	5.827.828.145	14.385.909.734
Pay Net Aktif Değer	83,25	85,89

# SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Özet Finansal Göstergeler

### Net Aktif Değer

NET AKTİF DEĞER	31 Aralık 22	31 Aralık 23
<b>GAYRİMENKULLER</b>	<b>6.006.000.000</b>	<b>13.687.511.000</b>
<i>ANTALYA DEVREMÜLK BİNALAR</i>	<i>6.006.000.000</i>	<i>13.648.971.000</i> <i>38.540.000</i>
<b>PARA &amp; SERMAYE PİYASASI</b>	<b>1.365.267</b>	<b>1.010.044.909</b>
<b>İŞTİRAKLER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DİĞER VARLIKLAR</b>	<b>321.149.210</b>	<b>619.595.424</b>
<b>TOPLAM PORTFÖY</b>	<b>6.328.514.477</b>	<b>15.317.151.333</b>
<b>BORÇLAR</b>	<b>500.686.332</b>	<b>931.241.599</b>
<b>NET AKTİF DEĞER</b>	<b>5.827.828.145</b>	<b>14.385.909.734</b>
<b>SERMAYE</b>	<b>70.000.000</b>	<b>167.500.000</b>
<b>PAY NET AKTİF DEĞER</b>	<b>83,25</b>	<b>85,89</b>

## Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Bilgiler

### Portföy Özeti

SUR TATİL EVLERİ GYO SOLO PORTFÖY				
TÜRK LİRASI	31 Aralık 22	%	31 Aralık 23	%
<b>Para &amp; Sermaye Piyasası Araçları</b>	<b>1.365.267</b>	<b>0,04</b>	<b>1.010.044.909</b>	<b>17,50</b>
<i>TL Mevduat/Katılma Payları</i>	<i>1.365.267</i>	<i>0,04</i>	<i>458.475.640</i>	<i>7,94</i>
<i>Yatırım Fonları</i>	<i>-</i>	<i>0,00</i>	<i>551.569.269</i>	<i>9,55</i>
<b>Gayrimenkul ve Gayrimenkule Dayalı Haklar</b>	<b>2.983.096.899</b>	<b>90,25</b>	<b>4.144.128.051</b>	<b>71,78</b>
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>	<i>2.842.727.289</i>	<i>86,00</i>	<i>3.889.091.873</i>	<i>67,37</i>
<i>Stoklar</i>	<i>140.369.610</i>	<i>4,25</i>	<i>255.036.178</i>	<i>4,42</i>
<b>İştirakler</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>
<b>Diğer Varlıklar</b>	<b>320.869.159</b>	<b>9,71</b>	<b>618.801.260</b>	<b>10,72</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>3.305.331.325</b>	<b>100,00</b>	<b>5.772.974.220</b>	<b>100,00</b>

## SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Bilgiler

## Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Devremülk Projesi

Gayrimenkul Adı	Sur Tatil Evleri Antalya
İl	Antalya
İlçe	Kepez
Mahalle	Kepez
Ada/Parsel	28868/1
Alış Tarihi	24.03.2022
Alış Maliyeti	Kısmi Bölünme - Ayni Sermaye
Değerlendirmeyi Yapan Kuruluş	Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Expertiz Tarihi - Numarası	31.12.2023 - 2023OZ294
Expertiz Değeri	₺13.648.971.000

Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1 parsel numaralı "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli taşınmazda kain 1/1000 Ölçekli 12.02.2006 tasdik tarihli, Kepez Santral Mahallesi Kentsel Dönüşüm Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında E: 1,70, "Konut Alanında" yer almakta olup, ayırık nizam, hmaks: 37,50 m imarlı arsada Sur Tatil Evleri Antalya devre mülk projesinin inşası devam etmektedir.

170.225 m<sup>2</sup> tesis büyüklüğüne, 118.357 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip 6 blok 1.401 mesken vasıflı, 7 ticari vasıflı olmak üzere toplam 1.408 bağımsız üniteden oluşan projede her bir mesken vasıflı ünite yılda 48 devreden toplam 67.248 adet devremülk olarak satılacaktır. Müşteriler aldıkları bu devremülkleri müşterek mülkiyet payına bağlı devre mülk hakkı mülkiyeti olarak kendi adlarına tapuya tescil ederek ömür boyu kullanım haklarına sahip olacaktır.

Gayrimenkulün Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2023 tarih ve 2023OZ294 sayılı raporuna göre mevcut durum ekspertiz değeri 13.648.971.000 TL olup inşaat genel seviyesi %15 tamamlanmış durumdadır.

## SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Bilgiler

## Sur Yapı Excellence Dükkan

Gayrimenkul Adı	Sur Yapı Excellence Dükkan
İl	İstanbul
İlçe	Kadıköy
Mahalle	İbrahimağa
Ada/Parsel	1222/54
Alış Tarihi	21.092023
Alış Maliyeti	41.500.000
Değerlendirmeyi Yapan Kuruluş	Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Expertiz Tarihi - Numarası	31.12.2023 - 2023OZ294
Expertiz Değeri	₺38.540.000

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1222 Ada, 54 parselde 2861,81 m<sup>2</sup> Yüzölçümlü arsa üzerinde Sur Yapı Excellence projesinde kain B Blok 28 bağımsız bölüm numaralı dükkan brüt 242 m<sup>2</sup> olup inşaat tamamlanma seviyesi %70'tir.

Gayrimenkulün Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2023 tarih ve 2023OZ295 sayılı raporuna göre mevcut durum ekspertiz değeri 13.648.971.000 TL, tamamlanma durumundaki ekspertiz değeri ise 41.500.000 TL'dir.

# SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Portföy Sınırlamalarına Uyum Tablosu

Ek Dİpnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	31 Aralık 23	31 Aralık 22
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.001.569.269	0
B	(Değişik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a)	4.097.963.156	2.982.816.848
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>673.441.795</b>	<b>322.514.477</b>
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>5.772.974.220</b>	<b>3.305.331.325</b>
E	Finansal Borçlar	Md.31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	4.841.732.621	2.804.644.994
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>931.241.599</b>	<b>500.686.331</b>
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>5.772.974.220</b>	<b>3.305.331.325</b>
Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler		III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	31 Aralık 23	31 Aralık 22
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	450.000.000	-
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	450.000.000	-

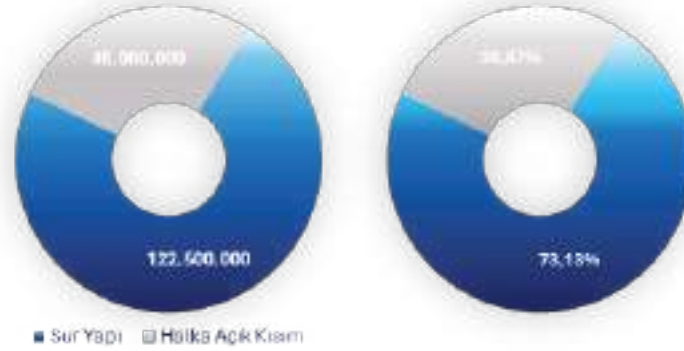
Portföy Sınırlamaları	III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	Hesaplama Yöntemi	31 Aralık 23	31 Aralık 22	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	K/D	0,00%	0,00%	≤ %10
2	(Değişik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	(B+A1)/D	70,99 %	90,24%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	(A+C-A1)/D	17,35 %	0,00%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	(A3+B1+C1)/D	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	B2/D	0,00%	0,00%	≤ %20
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	C2/D	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	(E+F+G+H+J)/I	0,00%	0,00%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	(A2-A1)/D	7,79%	0,00%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	L/D	7,79%	0,00%	≤ %10

## KURUMSAL YAPI

### Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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

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



Esas sözleşme uyarınca toplam çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, **A grubu** nama yazılı 2.071.428,57 adet pay karşılığı **2.071.428,57 TL**'den; B grubu hamiline yazılı 165.428.571,43 adet pay karşılığı **165.428.571,43 TL**'den oluşmaktadır. A grubu nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin tamamının seçiminde aday gösterme imtiyazı olup, paylara tanınmış başka bir imtiyaz bulunmamaktadır.

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



## KURUMSAL YAPI

### Sermaye ve Ortaklık Yapısı

#### Sermaye Artırım Bilgileri

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

### İlişkili Taraflara İlişkin Belgeler

#### Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("SUR YAPI")

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

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

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

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

## KURUMSAL YAPI

### İlişkili Taraflara İlişkin Belgeler

#### Sur Yapım İnşaat A.Ş. ("SUR YAPIM")

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

### Organizasyon Yapısı

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



Yönetim Kurulu



Personel

■ Erkek  
■ Kadın

## KURUMSAL YAPI

### Organizasyon Yapısı

#### Yönetim Kurulu

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

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

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

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

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

## KURUMSAL YAPI

## Organizasyon Yapısı

## Yönetim Kurulu

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

Yönetim Kurulumuz dönem içerisinde **28** defa toplanmış olup toplantı katılım oranı %100'dür.

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

## KURUMSAL YAPI

### Yönetim Kurulu

#### Özgeçmişler

##### **Ziya Altan ELMAS (Yönetim Kurulu Başkanı)**

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

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

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

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

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

## KURUMSAL YAPI

### Yönetim Kurulu

#### Özgeçmişler

##### **Ufuk ELMAS (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)**

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

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

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

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

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

## KURUMSAL YAPI

### Yönetim Kurulu

#### Özgeçmişler

##### ***Atilla ELMAS (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)***

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

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

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

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

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

## KURUMSAL YAPI

### Yönetim Kurulu

#### Özgeçmişler

##### **Ahmet AKÇA (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)**

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

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

##### **Yunus NACAR (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)**

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

##### **Ömer Faruk Elmas (Genel Müdür)**

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



## KURUMSAL YAPI

### Yönetim Kurulu

#### Yönetim Kurulu Üyelerinin Ortaklık Dışında Almış Olduğu Görevler

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

#### Yönetim Kurulu Üyelerinin Ortaklık Dışında Almış Olduğu Görevler

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

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

- Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, %5 ve üzeri ortak, önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

## KURUMSAL YAPI

### Yönetim Kurulu

#### Yönetim Kurulu Üyelerinin Ortaklık Dışında Almış Olduğu Görevler

- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmem durumunda, üniversite öğretim üyeliği hariç, görevim süresince kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmayacağımı,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- Şirket yönetim kurulunda son on yıl içinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda, borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,
- Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu

beyan ederim.

## KURUMSAL YAPI

### Yönetim Kurulu

#### Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

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

#### Denetim Komitesi

Denetim Komitesi		Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi
Komite Başkanı	Yunus Nacar / Bağımsız YK Üyesi	6.06.2023
Komite Üyesi	Ahmet Akça / Bağımsız YK Üyesi	6.06.2023

Denetim Komitesi, dönem içerisinde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 6 kez toplanmıştır.

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

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

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

## KURUMSAL YAPI

### Yönetim Kurulu

#### Denetim Komitesi

Denetim Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.
- Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve yönetim kurulunun onayına sunulur.
- Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir.
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

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

## KURUMSAL YAPI

### Yönetim Kurulu

#### Denetim Komitesi

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

#### Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi		Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi
Komite Başkanı	Yunus Nacar / Bağımsız YK Üyesi	6.06.2023
Komite Üyesi	Ahmet Akça / Bağımsız YK Üyesi	6.06.2023

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

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

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

## KURUMSAL YAPI

### Yönetim Kurulu

#### Riskin Erken Saptanması Komitesi

Risk Komitesi, üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oy birliğiyle toplantı harici karar alması mümkündür. Risk Komitesi, görevlerinin gerektirdiği sıklıkla, Şirket merkezinde veya Risk Komitesi üyelerinin bulunduğu başka bir yerde toplanabilir. Toplantı ve karar nisabı üye toplam sayısının salt çoğunluğudur.

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

Risk Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

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

## KURUMSAL YAPI

### Yönetim Kurulu

#### Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

#### Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi		Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi
Komite Başkanı	Ahmet Akça / Bağımsız YK Üyesi	6.06.2023
Komite Üyesi	Yunus Nacar / Bağımsız YK Üyesi	6.06.2023
Komite Üyesi	Emre Bayar / Genel Müdür Yardımcısı	13.11.2023

Kurumsal Yönetim Komitesi, dönem içerisinde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 2 kez toplanmıştır.

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

Kurumsal Yönetim Komitesi en az iki yönetim kurulu üyesi ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi'nden oluşur. Kurumsal Yönetim Komitesi başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra başkanı veya genel müdür Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görev alamaz. Kurumsal Yönetim Komitesi Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde iki üyeden oluşması halinde her ikisi, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir.

## KURUMSAL YAPI

### Yönetim Kurulu

#### Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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

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

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

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



## KURUMSAL YAPI

### Yönetim Kurulu

#### Kurumsal Yönetim Komitesi

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

- Yönetim Kurulu'na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistem oluşturmak ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak.
- Yönetim Kurulu'na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistem oluşturmak ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak.
- Bağımsız yönetim kurulu üyeliklerinde boşalma olması durumunda, asgari bağımsız üye sayısının yeniden sağlanmasını teminen, yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere, boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi için değerlendirme yaparak sonucunu yönetim kuruluna yazılı olarak iletmek
- Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak.
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin performans değerlendirme ve kariyer planlaması konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamalarını belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini, şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.
- Şirketin ve üyenin performansı ile bağlantılı olacak şekilde ücretlendirmede kullanılabilecek ölçütleri belirlemek.
- Kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

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

## KURUMSAL YAPI

### Şirket İçi Sistemler, Esaslar ve Politikalar

#### Şirket İçi Sistemler & Esaslar

##### **Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi**

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

##### **Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları**

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

## KURUMSAL YAPI

### Şirket İçi Sistemler, Esaslar ve Politikalar

#### Şirket İçi Sistemler & Esaslar

##### Risk Yönetimi Politikaları, İç Kontrol Sistemi ve Mevzuata Uyum

Şirkette risk yönetimi, iç denetim ve kontrol sistemleri; uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak yapılandırılmıştır. İç kontrol faaliyetleri; Şirketin iş ve işlemlerinin yönetim stratejisi ve uygulamalarına, kurumsal yönetimin amaç ve hedeflerine ve mevzuatına uygun olarak düzenli, verimli ve etkin bir şekilde, mevcut mevzuat ve kurallar çerçevesinde yürütülmesi, hesap ve kayıt düzeninin bütünlüğü ile güvenilirliğinin veri sistemindeki bilgilerin zamanında ve doğru bir şekilde elde edilebilirliğinin sağlanması, varlıklarının korunması, Şirket içerisinde var olan iç kontrollerin yeterli olup olmadığının kontrolü, üretilen bilgilerin güvenilirliği, kontrolü, hata, hile ve usulsüzlüklerin önlenmesi ve tespiti amacıyla, gerekli kontroller yapılacak şekilde organize edilmiştir. İç denetim sistemi, kurumun her türlü etkinliğini geliştirmek, iyileştirmek ve kuruma katma değer yaratmak amacıyla bağımsız ve tarafsız bir şekilde risk yönetimi; iç kontrol ve yönetim süreçlerinin etkinliği ve verimliliğinin değerlendirilmesi ve geliştirilmesi için sistematik yaklaşımlar geliştirerek, kurumun hedeflerine ulaşmasına yardımcı olacak şekilde işletilmektedir.

##### a. İç Kontrol Sistemi

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

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

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

## KURUMSAL YAPI

### Şirket İçi Sistemler, Esaslar ve Politikalar

#### Şirket İçi Sistemler & Esaslar

##### b. Mevzuata Uyum

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

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

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

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

##### c. Risk Yönetimi

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

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

## KURUMSAL YAPI

### Şirket İçi Sistemler, Esaslar ve Politikalar

#### Şirket İçi Sistemler & Esaslar

- **Operasyonel Risk:** Şirketin süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve alt yapısı ile geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden kaynaklanan direkt ve dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirketin bütün faaliyetlerinden kaynaklanabilir. Şirketin amacı, bir yandan finansal zararlardan ve şirketin itibarına zarar vermekten kaçınmak, diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı destekleyerek operasyonel riski yönetmektir.
- **Piyasa Riski:** Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, düzenli olarak ölçülmekte, mevzuatın belirlediği limitler dahilinde izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.
- **Kredi Riski:** Şirketin esas faaliyeti gereği muhtemel alacakların en büyük kaynağını, kira alacakları ve geliştirilen projelerdeki ünitelerin satışlarından kaynaklanan alacaklar oluşturmaktadır. Nitelikli kiracı portföyü ve alacakların yönetimin belirlediği standartlar çerçevesinde teminatlandırılması uygulaması ile kredi riski en aza indirilmektedir.
- **Likidite Riski:** Şirket, projelere yönlendirmediği nakit kaynaklarını, nakit çıkışlarını, tam ve zamanında karşılayacak şekilde para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmekte, miktar ve vade uyumunu gözetmektedir.
- **Uyum Riski:** Şirket, SPK'nın yayınladığı Seri III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan portföy sınırlamalarına, aktif dağılımında uyulması gereken yasal sınırlara uymaktadır.

## KURUMSAL YAPI

### Kurumsal Politikalar

#### İnsan Kaynakları Politikası

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

İnsan kaynakları politikamızın temel ilkeleri;

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

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

#### i. Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

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



## KURUMSAL YAPI

### Kurumsal Politikalar

#### İnsan Kaynakları Politikası

##### ii. Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

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

Şirket çalışanlarının kendini ve işini geliştirmesi, değer yaratması, çalışanın temel sorumluluğu olarak kabul edilir. Şirketimiz, çalışanların kendi uzmanlık alanları içinde tam olarak bilgilendirilmeleri ve bu bilgiyi kullanarak kendilerini ve işlerini geliştirmeleri amacıyla, tüm çalışanlara gerekli olanakları sunmayı ve rehberlik etmeyi sorumluluk olarak benimsemiştir.

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

##### iii. Seçme ve Yerleştirme Süreci

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

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

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

#### Personel seçme sürecimiz;



## KURUMSAL YAPI

### Kurumsal Politikalar

#### İnsan Kaynakları Politikası

##### iv. İşe Alım Genel Şartları

Şirketimizde göreve başlayacak personelin aşağıda belirtilen niteliklere sahip olması gerekmektedir;

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

##### v. Kariyer Planlama

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

#### Ücretlendirme Politikası

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

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



## KURUMSAL YAPI

### Kurumsal Politikalar

#### Ücretlendirme Politikası

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

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

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

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

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

#### Kar Payı ve Kar Payı Avansı Dağıtım Esasları

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

## KURUMSAL YAPI

### Kurumsal Politikalar

#### Kar Payı ve Kar Payı Avansı Dağıtım Esasları

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

#### Genel Kanuni Yedek Akçe

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

#### Birinci Temettü

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

#### İkinci Temettü

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

#### Genel Kanuni Yedek Akçe

- d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince kanuni yedek akçe ayrılır.

- e) Kanunen ayrılması gereken yedekler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyeleri ile ortaklık çalışanlarına kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kâr payı ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

- f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabilir.

## KURUMSAL YAPI

### Kurumsal Politikalar

#### Kar Payı ve Kar Payı Avansı Dağıtım Esasları

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

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

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

#### Bağış ve Yardım Politikası

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

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

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

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

## KURUMSAL YAPI

### Kurumsal Politikalar

#### Bağış ve Yardım Politikası

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

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

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

#### Etik İlkeler

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

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

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

## KURUMSAL YAPI

### Kurumsal Politikalar

#### Etik İlkeler

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

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

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

## DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER & FAALİYETLER

### Genel Kurul Bilgileri

#### Birinci Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı (01.03.2023)

Şirket, SPK'nın 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı iznini ve Bakanlık'ın 20 Şubat 2023 tarihli iznini müteakip, 8 Mart 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilen 1 Mart 2023 tarihli Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin olağanüstü genel kurul kararı ile unvanını "Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirerek gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

#### İkinci Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı (08.06.2023)

Şirket'in 08.06.2023 tarihinde gerçekleştirdiği olağanüstü genel kurul toplantısı ile Eren Bağımsız Denetim A.Ş.'nin 2023 yılı hesap dönemi için bağımsız denetçi olarak atanmasına karar verilmiştir. İlgili karar İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 08.06.2023 tarihinde tescil ve 08.06.2023 tarihli ve 10848 sayılı TTSG ile ilan edilmiştir.

#### 2022 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı (07.09.2023)

7 Eylül 2023 tarihinde Şirket merkezinde Şirket'in o zamanki 145.000.000 TL olan sermayenin tamamının temsil edildiği 2022 yılı faaliyetlerine ilişkin olağan genel kurul toplantısında özetle;

- 2022 yılı finansal raporlar kabul edilmiş,
- Yönetim Kurulu Üyeleri faaliyetleri dolayısıyla ayrı ayrı ibra edilmiş
- Yönetim Kurulunun kar dağıtımını yapılmaması teklifi kabul edilmiş
- Yönetim Kurulu Üyelerine huzur hakkı verilmemesi kabul edilmiş
- Yönetim Kurulu Üyelerine TTK 395 ve 396 maddeleri kapsamında faaliyette bulunma izinleri verilmiş
- Bağış ve yardım politikası, Kar Dağıtım Politikası ve Ücretlendirme politikaları kabul edilmiştir

## DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER & FAALİYETLER

### Dönem İçerisinde Hizmet Alınan Kişi ve Kuruluşlar

Yönetim Kurulumuzun 30.03.2023 tarihli ve 2023/06 sayılı toplantısında, Seri III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği' nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35.maddesi gereğince; Şirketimizin, 2023 yılı için gayrimenkul portföyünde bulunan varlıkların değerlendirilmesi ve 2023 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirilmesi gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak şirket olarak "Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş." nin seçilmesine karar verilmiştir.

### Dönem İçerisindeki Önemli Olaylar & Yatırımlar

Şirket, SPK'nın 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı iznini ve Bakanlık'ın 20 Şubat 2023 tarihli iznini müteakip, 8 Mart 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilen 1 Mart 2023 tarihli Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin olağanüstü genel kurul kararı ile unvanını "Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirerek gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirket, Kurul'un 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.

Yönetim Kurulu'nun 31.08.2023 tarihli 2023/21 sayılı kararı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 04.12.2023 tarihli ve E-12233903-340.04-46133 sayılı yazılı izni doğrultusunda Şirket'in payları 22.500.000 TL sermaye artırımını, 22.500.000 TL'si mevcut pay satışı olmak üzere toplam 45.000.000 TL nominal değerli payları pay başına 49,18 TL fiyatla 7-8 Aralık 2023 tarihlerinde halka arz edilmiştir. Şirket payları 14 Aralık 2023 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş. yıldız pazarda "SURGY.E" koduyla işlem görmektedir.

### Devam Eden Projelere İlişkin Bilgiler

Şirket'in halihazırda devam eden tek projesi Antalya ili Kepez İlçesi Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1 parsel üzerinde 170.225 m<sup>2</sup> tesis büyüklüğüne, 118.357 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip 6 blok 1.401 mesken vasıflı, 7 ticari vasıflı olmak üzere toplam 1.408 bağımsız ünitelerden oluşan projede her bir mesken vasıflı ünitenin yılda 48 devreden toplam 67.248 adet devremülk olarak satılabileceği "Sur Tatil Evleri Antalya Devremülk Projesi" olup inşaatı devam etmektedir. İnşaat seviyesi %15'lerdedir.

# DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER & FAALİYETLER

## Raporlama Dönemi Sonrası Gelişmeler

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

## İlişkili Taraf İşlemleri

### Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler

	31.Ara.23	31.Ara.22
Üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler	578.148	-

### İlişkili Taraflardan Alacaklar – Borçlar

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	31.Ara.22	31.Ara.23
Ortaklar	23.187.797	22.698.277
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	23.187.797	22.698.277
	23.187.797	22.698.277

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	31.Ara.22	31.Ara.23
Ortaklar	-	-
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-
Diğer ilişkili kuruluşlar	267.962.400	485.046.719
Sur Yapım İnşaat A.Ş. (**)	267.962.400	485.046.719
	267.962.400	485.046.719

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

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



## DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER & FAALİYETLER

### Şirket'in SPK ve TTK Düzenlemeleri Kapsamındaki Diğer Açıklamaları

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

### Şirketin Finansman Kaynakları Durumu

Sur Tatil Evleri GYO'nun başlıca finansman kaynaklarını 167.500.000 TL'lik ödenmiş sermayesi, portföyündeki inşası devam eden devremülk projesinden ön satışlar oluşturmaktadır. 2024 yılı aralık ayında gerçekleştirilen halka arzdan elde edilen gelirler ise devam eden projenin inşasında önemli bir finansal kaynak olmaktadır. Şirketin herhangi bir finansal borcu bulunmamaktadır.

SURGY(TL)	Ara.23	(%)	Ara.22	(%)
DÖNEN VARLIKLAR	1.628.846.169	28,22%	322.234.426	9,75%
DURAN VARLIKLAR	4.144.128.051	71,78%	2.983.096.899	90,25%
<b>TOPLAM AKTİF</b>	<b>5.772.974.220</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.305.331.325</b>	<b>100,00%</b>
KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	47.073.206	0,82%	48.139.733	1,46%
UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	884.168.393	15,32%	452.546.599	13,69%
<b>TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR</b>	<b>931.241.599</b>	<b>16,13%</b>	<b>500.686.332</b>	<b>15,15%</b>
<b>ÖZ KAYNAKLAR</b>	<b>4.841.732.621</b>	<b>83,87%</b>	<b>2.804.644.993</b>	<b>84,85%</b>

### Davalara İlişkin Bilgiler

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

## DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER & FAALİYETLER

### Şirket'in SPK ve TTK Düzenlemeleri Kapsamındaki Diğer Açıklamaları

#### Şirketin Faaliyetlerini Etkileyecek Önemli Tebliğ veya Mevzuat Değişiklikleri

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

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

#### Yıl İçinde Yapılan Bağışlar Hakkında Bilgiler

Bulunmamaktadır.

#### Yıl İçinde Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

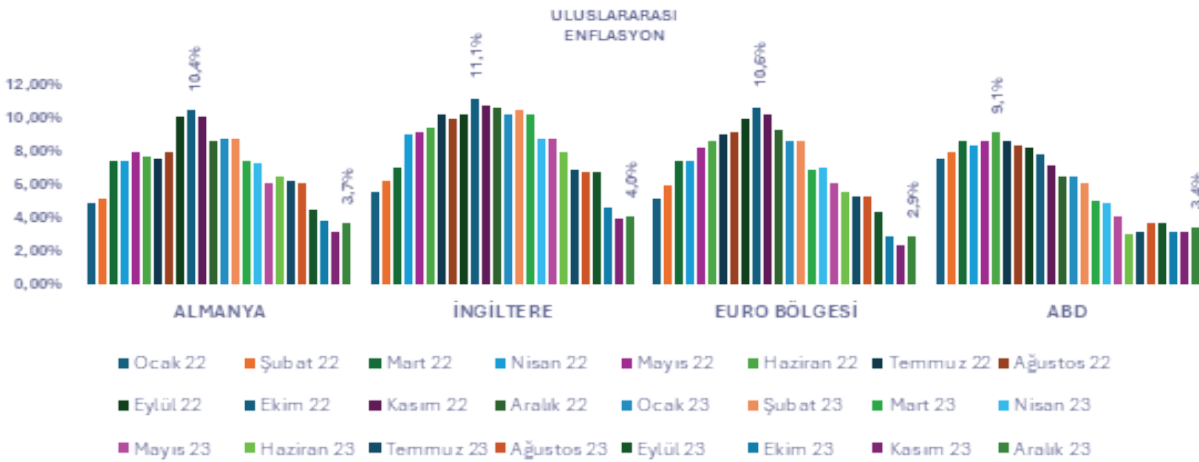
Bulunmamaktadır.

# EKONOMİK & SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

## Ekonomik Gelişmeler

### Uluslararası Ekonomik Gelişmeler

- 2023 yılı enflasyon küresel çapta gündemde kalmaya devam ederken, resesyon endişeleri, ABD'de borç limitine ilişkin endişeler, bankacılık krizi, İsrail-Hamas gerginliği, Amerika Merkez Bankası (Fed) ve diğer Merkez Bankaları faiz kararları piyasalar üzerinde etkili oldu.
- Almanya'da 2022 yılı Ekim ayında %10,4 ile rekor seviyelerine ulaşan yıllık enflasyon, 2023 yılı Kasım ayında %3,2 ile Ağustos 2021'deki en düşük değer olan %3,9'dan beri en düşük seviyesini gördükten sonra 2023 yılı Aralık ayında %3,7'ye yükseldi.
- İngiltere'de 2022 yılı Ekim ayında %11,1 ile 41 yılın zirvesine çıkan yıllık enflasyon, 2023 yılı Kasım ayında %3,9 ile en düşük seviyeyi görse de Aralık ayında %4,0'e yükseldi.
- Euro Bölgesi'nde yıllık enflasyon 2022 yılı Ekim ayında %10,6 ile rekor kırarken, 2023 yılı Kasım ayında %2,4'e kadar geriledikten sonra Aralık ayında %2,9'a yükseldi.
- ABD'de 2022 yılı Haziran ayında %9,1 ile 1987 yılından beri en yüksek seviyesini gören yıllık enflasyon, 2023 yılında Kasım ayında %3,1'e geriledikten sonra Aralık ayında %3,4'e yükseldi.

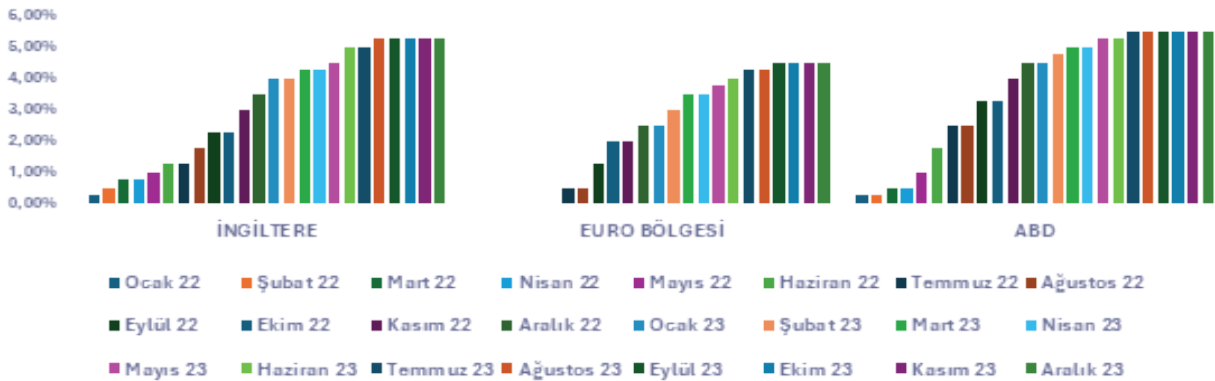


## EKONOMİK &amp; SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

## Ekonomik Gelişmeler

## Uluslararası Ekonomik Gelişmeler

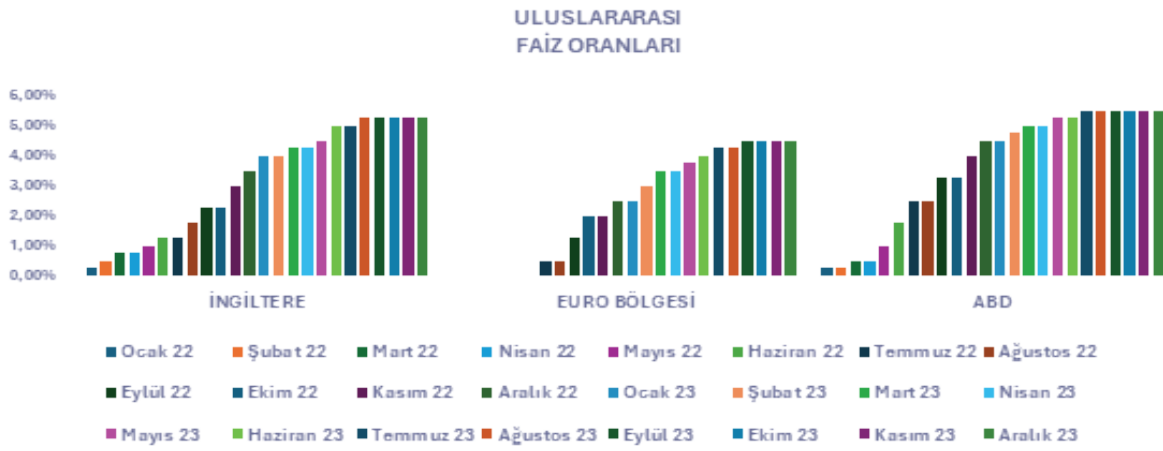
- 2022 yılına %0,25 faiz oranı ile giren İngiltere'de İngiltere Merkez Bankası (BoE), 2022 yılını toplam 325 baz puan artış yaparak %3,50 faiz oranı ile kapatırken 2023 yılında Ocak ayında 50, Mart ve Mayıs aylarında 25'er, Haziran ayında 50 ve Ağustos ayında 25 baz puan artırarak politika faizini %5,25 seviyesine yükseltti. Banka, Eylül ve Kasım ayı toplantılarında ise politika faizini değiştirmeyerek %5,25 ile son 15 yılın en yüksek seviyesinde tuttu. Karar metninde, kısıtlayıcı para politikasının muhtemelen uzun bir süre devam edeceğinin öngörüldüğü belirtildi.
- 2022 yılının ilk altı ayını 0 faizle geçen Euro Bölgesinde Avrupa Merkez Bankası (AMB) faizi 2022 yılı Temmuz ayında 50, Eylül ve Ekim aylarında 75'er, Aralık ayında ise 50 baz puan artırarak 2023 yılına %2,50 faiz oranı ile girerken; 2023 yılında ise faiz oranlarını Şubat ve Mart ayında 50'şer, Mayıs, Haziran, Temmuz ve Eylül ayı toplantılarında 25'er baz puan artırarak %4,50 seviyesine yükseltirken AMB Başkanı Christine Lagarde, enflasyonun uzun süre yüksek kalmasının beklendiğini belirtirken, faizlerin de uzun süre bu seviyede kalacağını dile getirdi.
- 2022 yılına %0,25 faiz oranı ile başlayan ABD Merkez Bankası (Fed) yılı %4,50 seviyesinde kapatırken 2023 yılında da faiz artırmaya devam ederek Şubat, Mart, Mayıs ve Temmuz ayı toplantılarında 25'er baz puan artırarak politika faizini %5,50 seviyesi ile 2001'den beri en yüksek seviyeye çıkardı. Fed Başkanı Jerome Powell faiz kararı sonrası yaptığı açıklamada enflasyonun son dönemde kayda değer şekilde aşağı gelse de halen hedeflenen %2'nin üzerinde olduğunu ve bu hedefe bağlı olduklarını belirtti.

ULUSLARARASI  
FAİZ ORANLARI

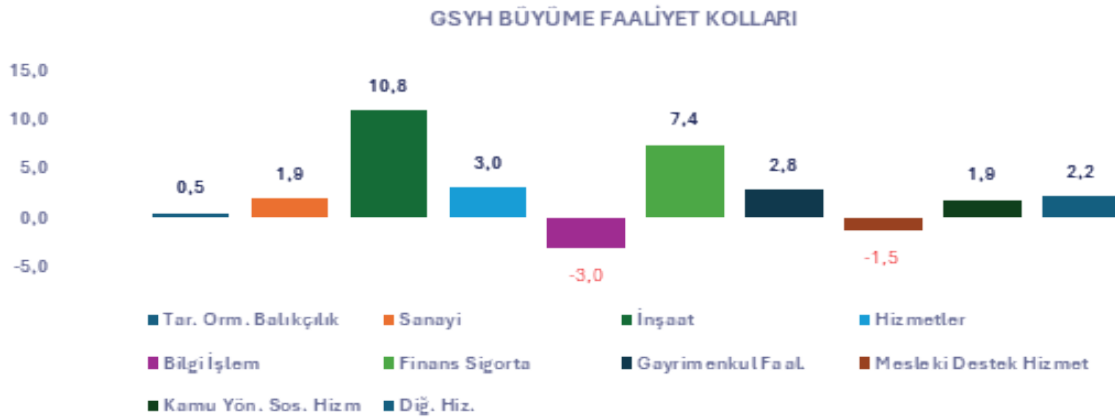
# EKONOMİK & SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

## Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

### Gayrisafi Yurtiçi Hasıla



2022 yılında yıllık %5,5 büyüyen Türkiye ekonomisi 2023 yılının birinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4,0 ikinci çeyreğinde ise %3,9 üçüncü çeyreğinde ise %6,1 ve dördüncü çeyreğinde %4 büyüyerek 2023 yılında %4,5 büyümeye gösterdi.



2023 yılının dördüncü çeyreğinde %4 büyüyen GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %10,8, sanayi %1,9, finans ve sigorta faaliyetleri %7,4 büyüdü. Yıllık olarak bakıldığında ise 2023 yılında GSYH'ye %9 ile finans sektörü, %7,8 ile inşaat sektörü ve %6,4 ile hizmetler sektörü katkı sağladı.

# EKONOMİK & SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

## Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

### Cari İşlemler ve Ödemeler Dengesi

ÖDEMELER DENGESİ 6.EL KİTABI AYRINTILI SUNUM (MİO \$) (AYLIK)	Eylül 22	Ekim 22	Kasım 22	Aralık 22	Ocak 23	Şubat 23	Mart 23	Nisan 23	Mayıs 23	Haziran 23	Temmuz 23	Ağustos 23	Eylül 23	Ekim 23	Kasım 23	Aralık 23
<b>I-CARİ İŞLEMLER HESABI (A+B+C+D)</b>	<b>1.053</b>	<b>1.116</b>	<b>4.940</b>	<b>6.016</b>	<b>16.411</b>	<b>6.926</b>	<b>4.703</b>	<b>6.244</b>	<b>7.404</b>	<b>763</b>	<b>1.408</b>	<b>341</b>	<b>2.032</b>	<b>140</b>	<b>1.714</b>	<b>2.901</b>
<b>I-a.Mal, Hizmet ve Birincil Gelir Dengesi (A+B+C)</b>	<b>3.020</b>	<b>849</b>	<b>4.029</b>	<b>6.227</b>	<b>10.186</b>	<b>9.186</b>	<b>4.843</b>	<b>5.265</b>	<b>7.827</b>	<b>571</b>	<b>5.585</b>	<b>434</b>	<b>1.835</b>	<b>182</b>	<b>2.760</b>	<b>2.245</b>
<b>I-b.Mal ve Hizmet Dengesi(A+B)</b>	<b>2.053</b>	<b>164</b>	<b>3.755</b>	<b>5.669</b>	<b>9.795</b>	<b>8.358</b>	<b>3.491</b>	<b>3.960</b>	<b>6.507</b>	<b>1.357</b>	<b>4.685</b>	<b>487</b>	<b>2.688</b>	<b>1.181</b>	<b>1.435</b>	<b>2.012</b>
<b>I-A.DIŞ TİCARET DENGESİ</b>	<b>8.807</b>	<b>6.488</b>	<b>7.104</b>	<b>8.698</b>	<b>13.010</b>	<b>10.620</b>	<b>6.496</b>	<b>7.110</b>	<b>10.084</b>	<b>3.788</b>	<b>10.700</b>	<b>7.110</b>	<b>9.700</b>	<b>3.600</b>	<b>4.388</b>	<b>6.088</b>
<b>I-A.a.Toplam Mal İhracata</b>	<b>22.409</b>	<b>21.019</b>	<b>21.698</b>	<b>22.865</b>	<b>19.213</b>	<b>18.395</b>	<b>23.342</b>	<b>19.030</b>	<b>21.266</b>	<b>20.286</b>	<b>19.400</b>	<b>21.187</b>	<b>19.400</b>	<b>21.747</b>	<b>22.290</b>	<b>22.354</b>
<b>I-A.b.Toplam Mal İthalata</b>	<b>30.446</b>	<b>27.469</b>	<b>28.872</b>	<b>30.943</b>	<b>31.826</b>	<b>28.915</b>	<b>29.698</b>	<b>26.142</b>	<b>31.760</b>	<b>24.054</b>	<b>30.180</b>	<b>28.320</b>	<b>25.453</b>	<b>27.292</b>	<b>26.843</b>	<b>27.242</b>
<b>I-B.HİZMETLER DENGESİ</b>	<b>5.984</b>	<b>6.286</b>	<b>3.419</b>	<b>2.409</b>	<b>2.818</b>	<b>2.162</b>	<b>2.865</b>	<b>3.152</b>	<b>3.987</b>	<b>5.125</b>	<b>6.095</b>	<b>7.620</b>	<b>6.394</b>	<b>6.183</b>	<b>3.054</b>	<b>2.574</b>
<b>I-B.a.Gelir</b>	<b>9.483</b>	<b>9.405</b>	<b>6.797</b>	<b>7.192</b>	<b>6.465</b>	<b>5.294</b>	<b>6.860</b>	<b>6.746</b>	<b>7.967</b>	<b>9.471</b>	<b>10.263</b>	<b>11.409</b>	<b>10.568</b>	<b>10.114</b>	<b>7.039</b>	<b>7.688</b>
<b>I-B.b.Gider</b>	<b>3.499</b>	<b>3.119</b>	<b>3.378</b>	<b>4.783</b>	<b>3.647</b>	<b>3.132</b>	<b>3.995</b>	<b>3.594</b>	<b>3.980</b>	<b>4.346</b>	<b>4.168</b>	<b>3.789</b>	<b>4.174</b>	<b>3.931</b>	<b>3.985</b>	<b>5.114</b>
<b>I-C.BİRİNCİL GELİR DENGESİ</b>	<b>1.630</b>	<b>940</b>	<b>124</b>	<b>158</b>	<b>341</b>	<b>428</b>	<b>1.302</b>	<b>1.340</b>	<b>1.130</b>	<b>794</b>	<b>890</b>	<b>911</b>	<b>825</b>	<b>898</b>	<b>1.100</b>	<b>110</b>
<b>I-D.İKİNCİL GELİR DENGESİ</b>	<b>4</b>	<b>34</b>	<b>19</b>	<b>211</b>	<b>220</b>	<b>160</b>	<b>80</b>	<b>61</b>	<b>23</b>	<b>192</b>	<b>54</b>	<b>91</b>	<b>197</b>	<b>40</b>	<b>14</b>	<b>154</b>
<b>I-D.1.Genel Hükümet</b>	<b>41</b>	<b>25</b>	<b>55</b>	<b>215</b>	<b>168</b>	<b>153</b>	<b>42</b>	<b>73</b>	<b>136</b>	<b>70</b>	<b>233</b>	<b>3</b>	<b>68</b>	<b>105</b>	<b>93</b>	<b>12</b>
<b>I-D.2.Diğer Sektörler</b>	<b>37</b>	<b>9</b>	<b>41</b>	<b>4</b>	<b>57</b>	<b>7</b>	<b>122</b>	<b>134</b>	<b>159</b>	<b>262</b>	<b>149</b>	<b>94</b>	<b>265</b>	<b>63</b>	<b>79</b>	<b>142</b>
<b>II-SERMAYE HESABI</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>24</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>21</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>8</b>
<b>III-FİNANS HESABI</b>	<b>2.927</b>	<b>6.412</b>	<b>1.788</b>	<b>4.800</b>	<b>16.110</b>	<b>7.831</b>	<b>7.402</b>	<b>9.410</b>	<b>17.607</b>	<b>7.799</b>	<b>4.801</b>	<b>2.615</b>	<b>488</b>	<b>1.698</b>	<b>1.770</b>	<b>3.143</b>
<b>III-1.Doğrudan Yatırımlar</b>	<b>874</b>	<b>881</b>	<b>891</b>	<b>473</b>	<b>166</b>	<b>532</b>	<b>497</b>	<b>811</b>	<b>119</b>	<b>132</b>	<b>482</b>	<b>122</b>	<b>332</b>	<b>815</b>	<b>1.017</b>	<b>317</b>
<b>III-2.Portföy Yatırımları</b>	<b>3.347</b>	<b>191</b>	<b>538</b>	<b>828</b>	<b>469</b>	<b>236</b>	<b>1.036</b>	<b>1.204</b>	<b>1.412</b>	<b>1.836</b>	<b>1.158</b>	<b>880</b>	<b>1.014</b>	<b>654</b>	<b>5.367</b>	<b>1.690</b>
<b>III-2.1.Net Varlık Edinimi</b>	<b>916</b>	<b>780</b>	<b>336</b>	<b>102</b>	<b>658</b>	<b>742</b>	<b>6</b>	<b>335</b>	<b>648</b>	<b>619</b>	<b>56</b>	<b>481</b>	<b>643</b>	<b>602</b>	<b>881</b>	<b>364</b>
<b>III-2.2.Net Yükümlülük Oluşumu</b>	<b>4.263</b>	<b>589</b>	<b>874</b>	<b>726</b>	<b>1.127</b>	<b>978</b>	<b>1.030</b>	<b>869</b>	<b>764</b>	<b>1.217</b>	<b>1.102</b>	<b>399</b>	<b>1.657</b>	<b>52</b>	<b>6.248</b>	<b>1.326</b>
<b>III-2.2.1.Hisse Senetleri</b>	<b>522</b>	<b>417</b>	<b>300</b>	<b>580</b>	<b>486</b>	<b>185</b>	<b>256</b>	<b>37</b>	<b>630</b>	<b>1.089</b>	<b>734</b>	<b>131</b>	<b>263</b>	<b>388</b>	<b>753</b>	<b>1.187</b>
<b>III-2.2.2.Borç Senetleri</b>	<b>3.741</b>	<b>1.006</b>	<b>574</b>	<b>1.306</b>	<b>1.613</b>	<b>1.163</b>	<b>774</b>	<b>832</b>	<b>134</b>	<b>128</b>	<b>368</b>	<b>530</b>	<b>1.920</b>	<b>336</b>	<b>5.495</b>	<b>139</b>
<b>III-2.2.2.1.Merkez Bankası</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III-2.2.2.2.Bankalar</b>	<b>1.131</b>	<b>1.396</b>	<b>679</b>	<b>702</b>	<b>688</b>	<b>1.157</b>	<b>817</b>	<b>181</b>	<b>65</b>	<b>70</b>	<b>347</b>	<b>158</b>	<b>1.424</b>	<b>349</b>	<b>1.422</b>	<b>130</b>
<b>III-2.2.2.3.Genel Hükümet</b>	<b>2.615</b>	<b>2.375</b>	<b>1.435</b>	<b>2.016</b>	<b>2.772</b>	<b>14</b>	<b>786</b>	<b>153</b>	<b>90</b>	<b>46</b>	<b>18</b>	<b>382</b>	<b>90</b>	<b>16</b>	<b>2.853</b>	<b>131</b>
<b>III-2.2.2.4.Diğer Sektörler</b>	<b>5</b>	<b>27</b>	<b>182</b>	<b>8</b>	<b>471</b>	<b>8</b>	<b>743</b>	<b>804</b>	<b>109</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>406</b>	<b>3</b>	<b>1.220</b>	<b>400</b>
<b>III-3.Diğer Yatırımlar</b>	<b>2.198</b>	<b>3.308</b>	<b>3.983</b>	<b>5.938</b>	<b>159</b>	<b>2.386</b>	<b>7.767</b>	<b>2.949</b>	<b>2.082</b>	<b>1.433</b>	<b>5.199</b>	<b>1.517</b>	<b>7.476</b>	<b>2.785</b>	<b>4.095</b>	<b>3.153</b>
<b>III-4.Rezerv Varlıklar</b>	<b>1.656</b>	<b>5.059</b>	<b>3.613</b>	<b>2.434</b>	<b>9.341</b>	<b>4.677</b>	<b>264</b>	<b>6.873</b>	<b>16.578</b>	<b>11.200</b>	<b>2.778</b>	<b>5.134</b>	<b>7.663</b>	<b>247</b>	<b>6.706</b>	<b>1.978</b>
<b>IV-NET HATA VE NOKSAN</b>	<b>1.170</b>	<b>3.277</b>	<b>2.245</b>	<b>1.218</b>	<b>290</b>	<b>1.219</b>	<b>2.710</b>	<b>4.217</b>	<b>9.347</b>	<b>7.049</b>	<b>1.633</b>	<b>2.992</b>	<b>2.001</b>	<b>2.803</b>	<b>385</b>	<b>1.003</b>

## EKONOMİK & SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

### Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

#### Cari İşlemler ve Ödemeler Dengesi

Cari İşlemler Dengesi - Aralık (Mio \$)	Aralık 22	Aralık 23
İhracat	22.865	22.656
İthalat	30.943	27.242
<b>Ticaret Dengesi</b>	<b>-8.078</b>	<b>-4.586</b>
Hizmet Gelirleri	7.192	7.688
Hizmet Giderleri	4.783	5.114
<b>Hizmet Dengesi</b>	<b>2.409</b>	<b>2.574</b>
Birincil Denge	-558	-233
İkincil Denge	211	154
<b>Cari Denge</b>	<b>-6.016</b>	<b>-2.091</b>

Cari İşlemler Dengesi - 12 Aylık (Mio \$)	Aralık 22	Aralık 23
İhracat	253.352	251.166
İthalat	342.952	337.725
<b>Ticaret Dengesi</b>	<b>-89.600</b>	<b>-86.559</b>
Hizmet Gelirleri	88.950	99.884
Hizmet Giderleri	39.285	47.855
<b>Hizmet Dengesi</b>	<b>49.665</b>	<b>52.029</b>
Birincil Denge	-8.780	-11.213
İkincil Denge	-371	593
<b>Cari Denge</b>	<b>-49.086</b>	<b>-45.150</b>

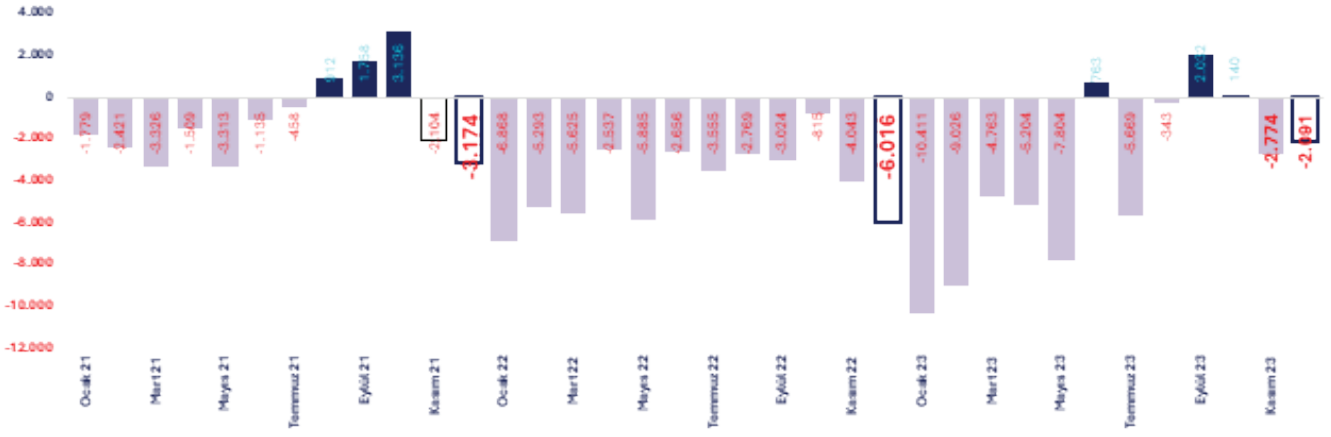
- TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi istatistiklerine göre 2022 yılının Aralık ayında 6.016 milyon dolar açık veren cari denge, 2023 yılının aynı ayında 2.091 milyon dolar açık verdi. Böylece 2023 yılı Eylül ve Ekim ayında cari dengenin sırasıyla aylık olarak 2.032 ve 140 milyon dolar fazla vermesinin etkisiyle 12 aylık cari işlemler açığı aralık ayında 45.150 milyona geriledi.
- 2023 yılı Aralık ayında cari açığın, geçen yılın aynı dönemine göre azalmasında; 2022 yılı Aralık ayında 8.078 milyon dolar olan ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığının 2023 yılı Aralık ayında 3.492 milyon dolar azalarak 4.586 milyon dolara gerilemesi etkili olurdu.
- Hizmetler dengesi kaynaklı girişler, 2022 yılı Aralık ayına göre 165 milyon dolar artarak 2.574 milyon dolara yükseldi.
- Birincil gelir dengesinden kaynaklanan net çıkışlar, önceki yılın aynı ayına göre 325 milyon dolar azalarak 233 milyon dolar olarak gerçekleşti.
- 2022 yılı Aralık ayında 211 milyon dolar net giriş kaydedilen ikincil gelir dengesi kaleminde, 2023 yılının aynı ayında 154 milyon dolar net giriş yaşandı.

# EKONOMİK & SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

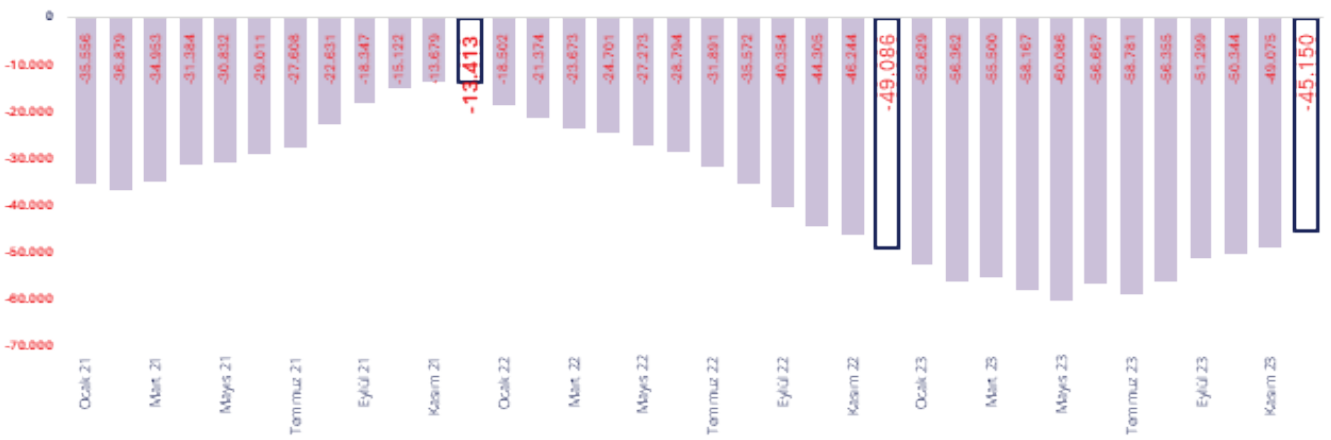
## Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

### Cari İşlemler ve Ödemeler Dengesi

Aylık Cari İşlemler Dengesi, mio \$



12 Aylık Cari İşlemler Dengesi, mio \$

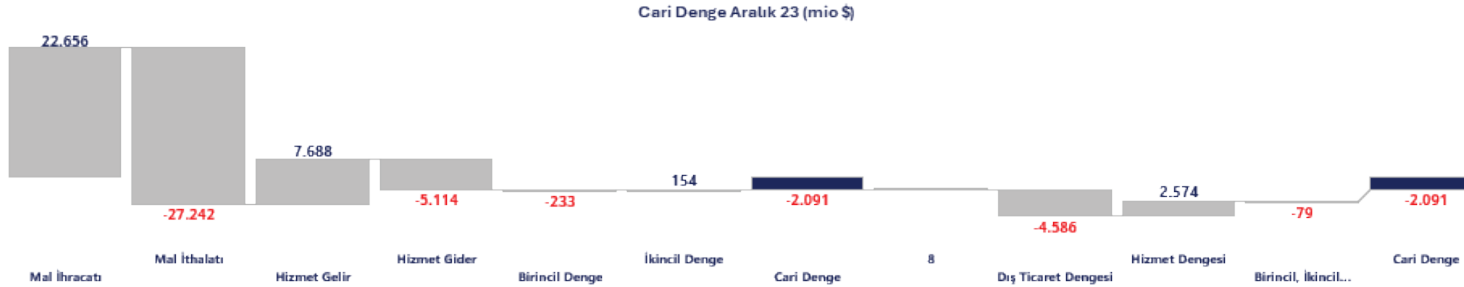




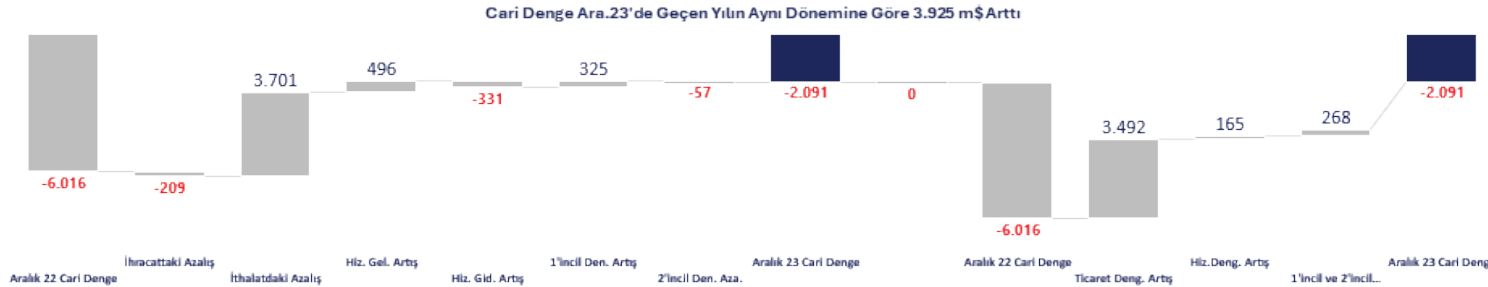
## EKONOMİK & SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

### Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

#### Cari İşlemler ve Ödemeler Dengesi



2023 yılı Aralık ayında 22,7 milyar dolar ihracat yapılırken, 27,2 milyar dolar ithalat yapıldı ve ticaret dengesi 4,6 milyar dolar açık verdi. 7,7 milyar dolar hizmet geliri elde edilirken, 5,1 milyar dolar hizmet gideri kaydedildi ve hizmet dengesi 2,6 milyar dolar fazla verdi. Birincil ve ikinci gelir dengesinin 79 milyon dolar açık vermesiyle 2023 yılı Aralık ayında cari denge, 2,1 milyar dolar açık verdi.

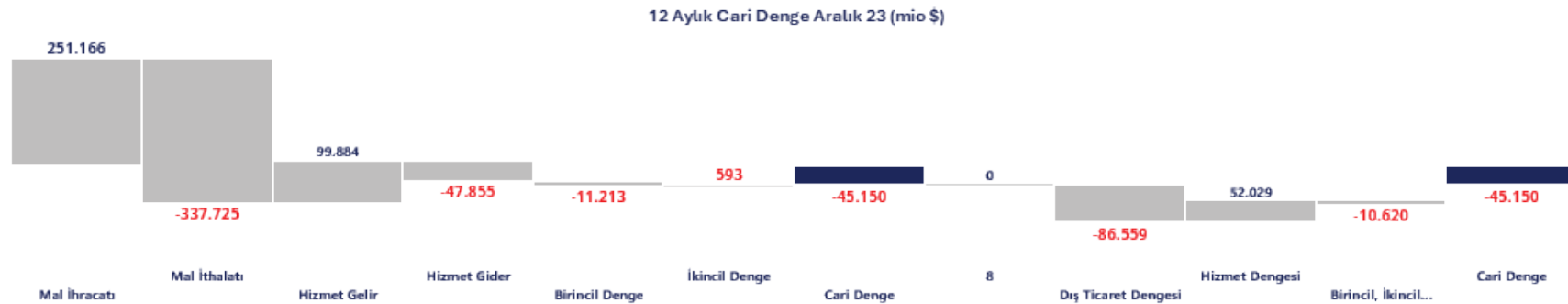


2022 Aralık ayında 6,02 milyar dolar açık veren cari dengenin, 2023 yılı Aralık ayında 2,1 milyar dolara gerilemesinin temel sebebi dış ticaret açığının 3,5 milyar dolar artmasıdır. Önceki yılın aynı dönemine göre ihracat 209 milyon dolar ve ithalat 3,7 milyar dolar azalış gösterdi ve böylece dış ticaret dengesi 3,5 milyar dolar artarak 4,6 milyar dolar açık verdi. Bu gelişme neticesinde 2022 yılı Aralık ayında 6,02 milyar dolar açık veren cari denge, 2023 yılının aynı ayında 2,1 milyar dolar açık verdi.

## EKONOMİK & SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

### Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

#### Cari İşlemler ve Ödemeler Dengesi

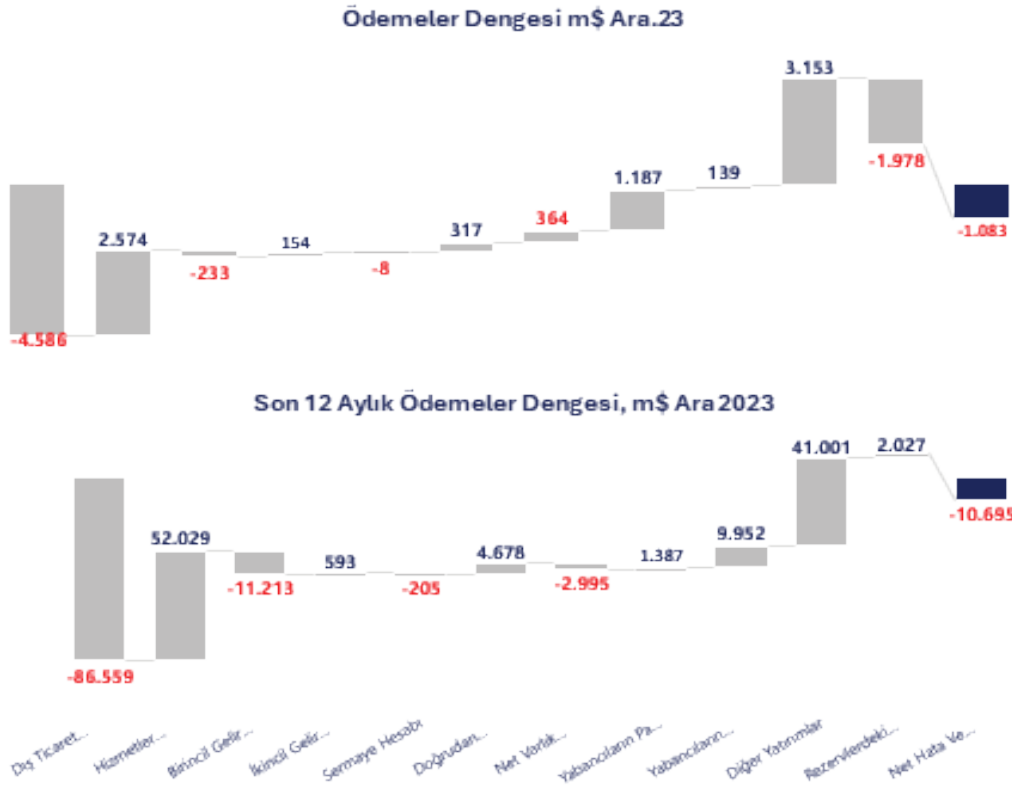


Aralık 2023'te 12 aylık ticaret dengesi 86,6 milyar dolar açık verirken, hizmetler dengesi 52,0 milyar dolar fazla verdi. 10,6 milyar dolar birincil+ikincil gelir dengesi çıkışlarıyla beraber 12 aylık cari açık 45,2 milyar dolar oldu.

## EKONOMİK & SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

### Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

#### Cari İşlemler ve Ödemeler Dengesi

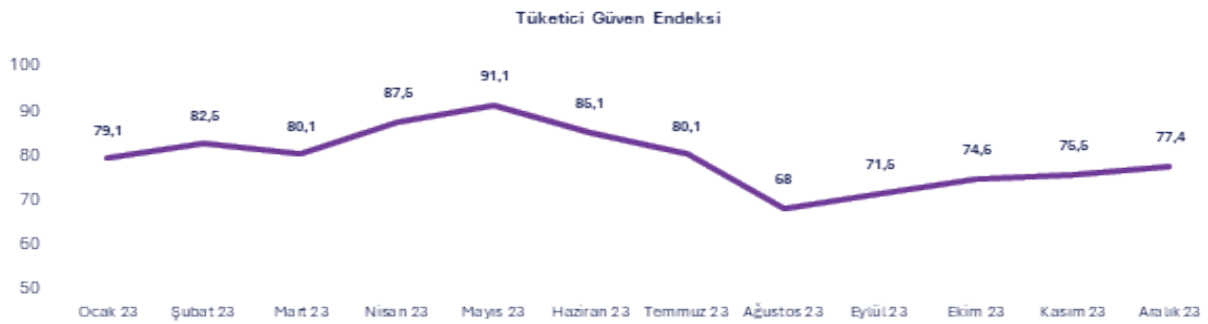


- Cari açığın temel olarak nasıl finanse edildiğini gösteren ödemeler dengesi istatistiklerine göre 2023 Aralık ayında 2,1 milyar dolar cari açık nedeniyle döviz çıkışı gerçekleşmiştir. Çıkan bu döviz karşılık yabancıların 1,2 milyar dolarlık pay senedi ve 139 milyon dolarlık tahvil alımının yanı sıra 317 milyon dolar doğrudan yatırımlardan, 364 milyon dolar net varlık ediniminden ve 3,15 milyar dolar diğer yatırımlardan döviz girişi olmuştur. 1,08 milyar dolar net hata ve noksan sonrasında ise TCMB'nin rezervlerinde 1,98 milyar dolarlık artış yaşanmıştır.
- Son 12 aylık dönemde ise 45,15 milyar dolar olan cari açıkla beraber 3 milyar dolar net varlık edinimi hesabıyla birlikte toplamda 48,1 milyar dolarlık döviz çıkışı gerçekleşmiştir. Çıkan bu döviz karşılık yabancıların 1,4 milyar dolar pay ve 9,95 milyar dolar tahvil alımının yanı sıra 4,7 milyar dolar doğrudan yatırımlardan döviz girdisi olurken büyük bir kısmı TCMB'nin yükümlülüklerinin artmasıyla oluşan diğer yatırımlar hesabından 41 milyar dolar giriş olmuştur. 10,7 milyar dolar net hata ve noksan sonrasında ise TCMB'nin rezervlerinde 2,03 milyar dolarlık azalış yaşanmıştır.

# EKONOMİK & SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

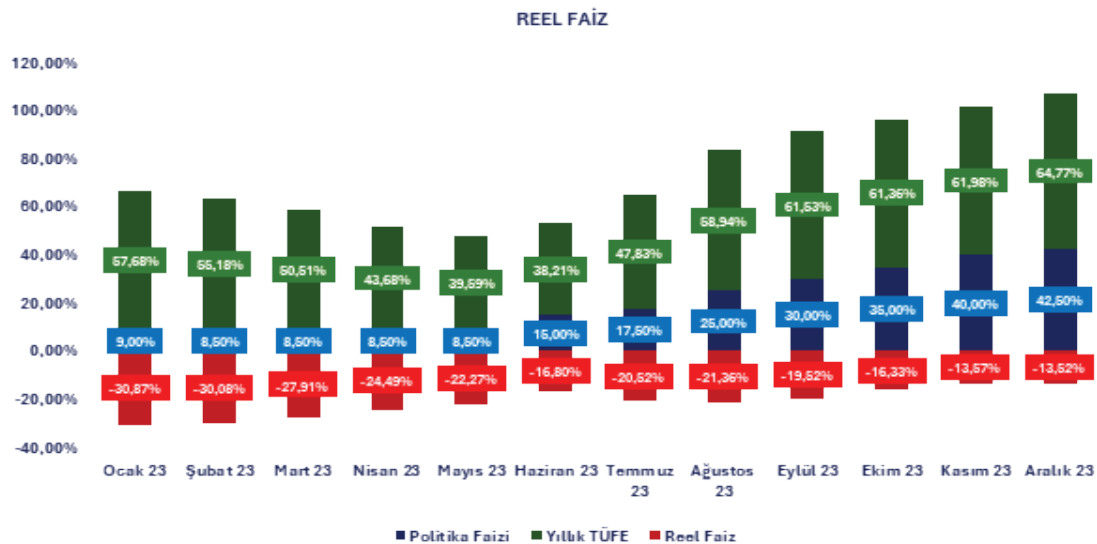
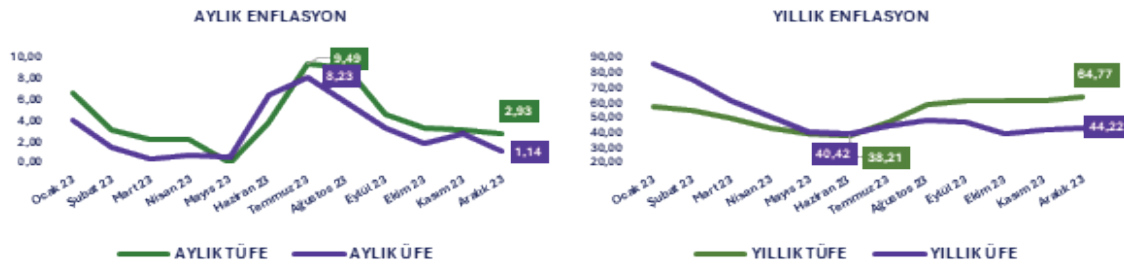
## Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

### Tüketici Güven Endeksi



Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası iş birliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi, 2023 yılının zirve seviyesi olan Mayıs ayındaki 91,1'e göre Ağustos ayında 68 ile dip seviyesini gördükten sonra Aralık ayında %15 düşüşle 77,4 olarak gerçekleşmiştir.

### Enflasyon - Faiz - Döviz

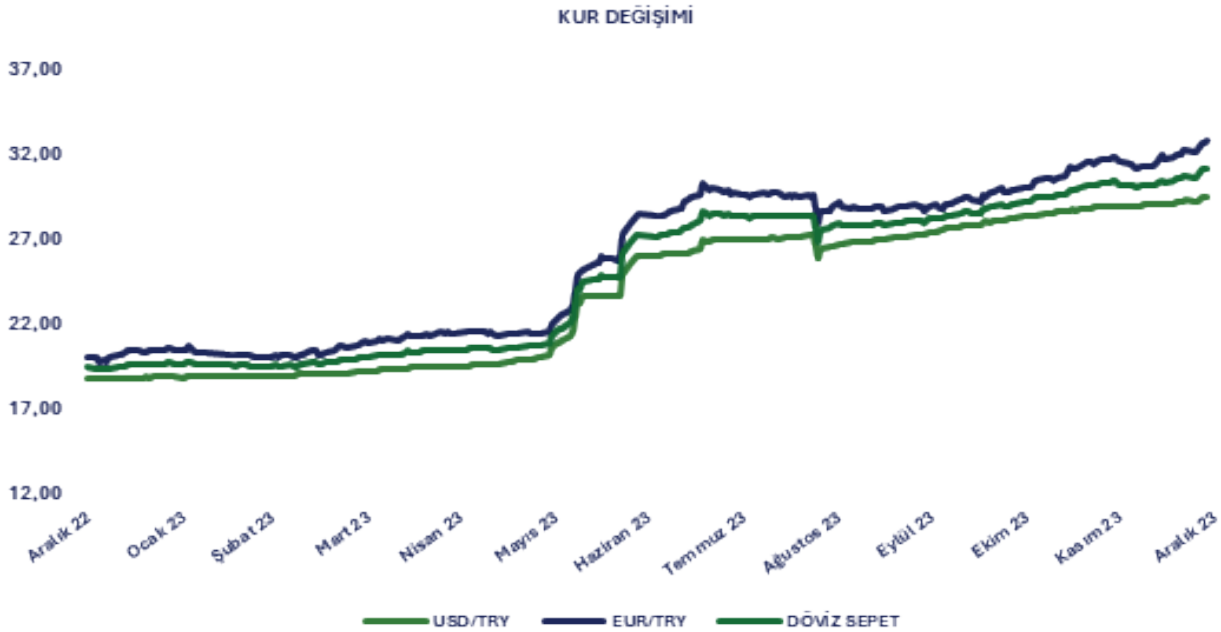


## EKONOMİK &amp; SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

## Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

## Enflasyon - Faiz - Döviz

2023 yılının ilk yarısında düşük faiz uygulamalarıyla genişleyici para politikası uygulayan TCMB, Mayıs ayındaki genel seçimlerden sonra yeni yönetimle sıkılaştırıcı para politikasına geçerek %8,50 olan politika faizini Haziran ayından itibaren toplamda 3.400 baz puan artırarak %42,50 seviyesine çıkardı. Böylece TCMB'nin Aralık ayında %42,50'ye çıkardığı politika faizi ile gerçekleşen enflasyona göre reel faiz oranı Ocak ayındaki dip seviyesi olan -%30,87'den Aralık ayında -%13,52'ye yükselmiştir.



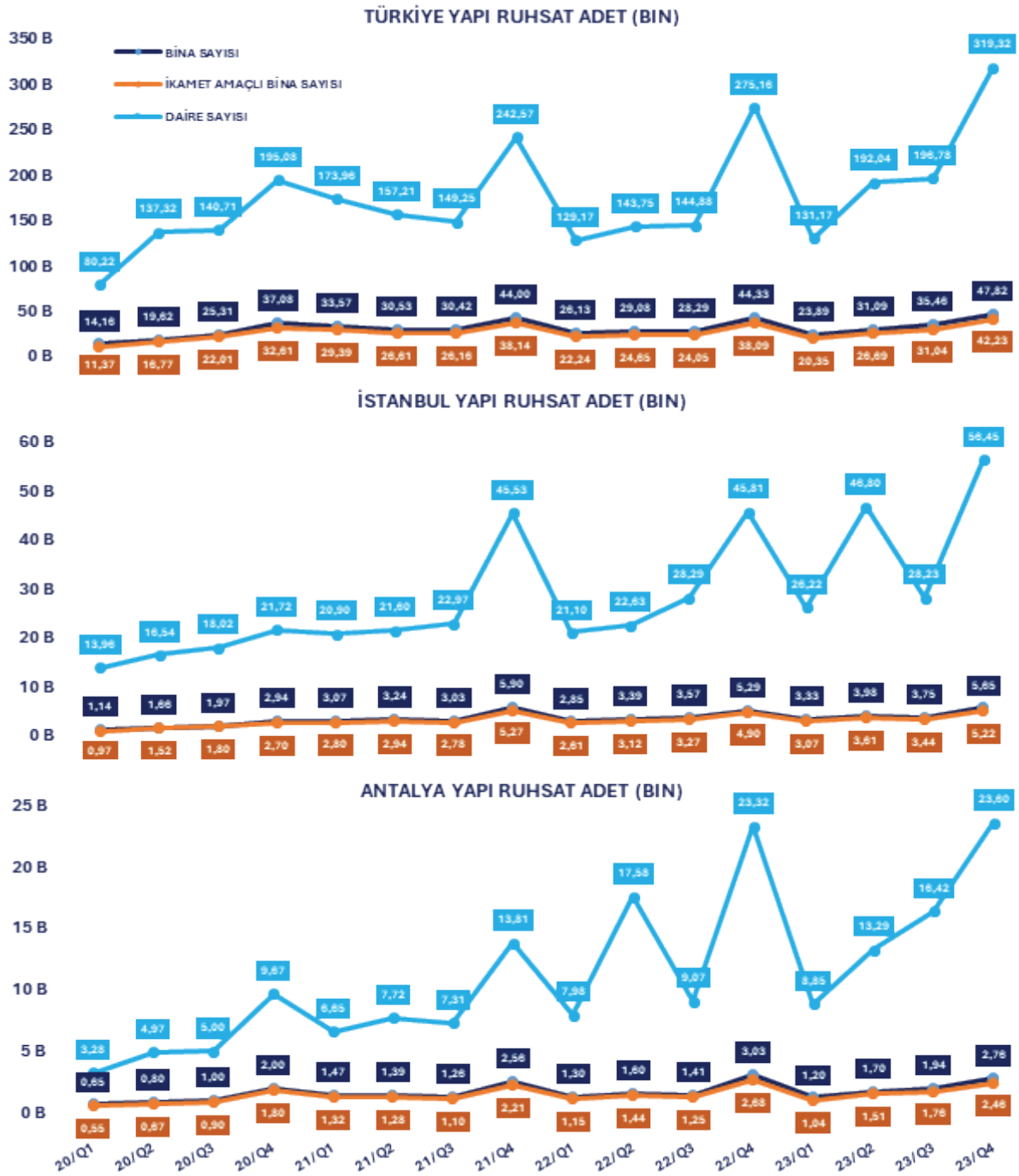
2023 yılında TL karşısında %57,53 değer kazanan Amerikan Doları yılı 29,47 TL seviyesinde EURO ise %63,49 değer kazanarak 32,74 TL seviyesinde kapatmıştır. Döviz sepeti ise %60,61 artışla 31,11 TL seviyesinde kapatmıştır.

# EKONOMİK & SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

## Gayrimenkul Sektörü

### İnşaat Sektörü Endeksi

#### Yapı İzin İstatistikleri



## EKONOMİK &amp; SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

## Gayrimenkul Sektörü

## İnşaat Sektörü Endeksi

## Yapı İzin İstatistikleri

Türkiye genelinde 2022 yılında 127.831 adet binaya yapı ruhsatı verilirken 2023 yılında %8,16 artışla bu rakam 138.260 adede yükselmiştir. Bu binaların 120.299 adedi toplam 839.307 adet dairenin olduğu ikamet amaçlı binalardan oluşmaktadır.

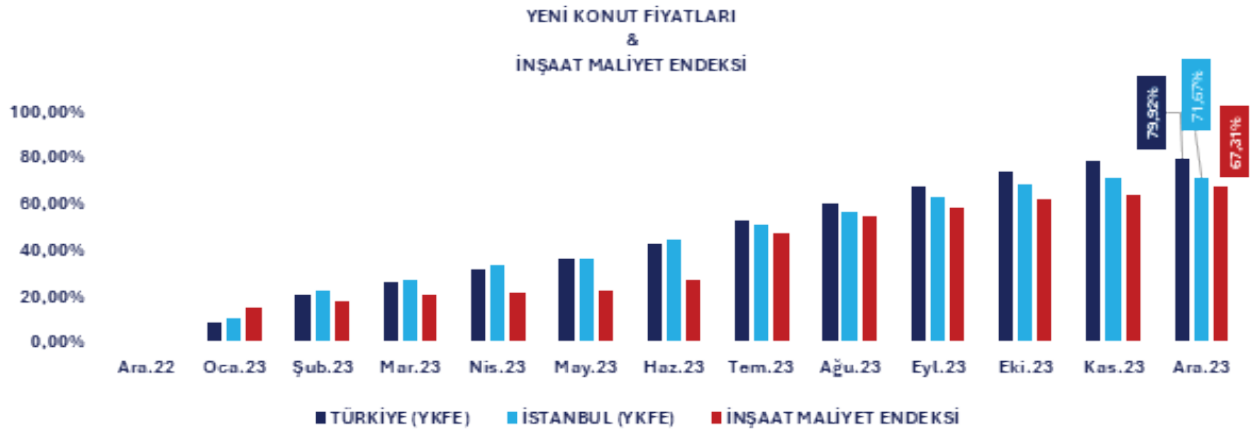
Aynı dönemde İstanbul genelinde yapı ruhsatı verilen 16.694 adet binanın 15.341 adedi ikamet amaçlı binadan oluşurken bu binalardan 157.692 adet daire çıkmıştır.

Antalya'da ise aynı dönemde 6.764 adet ikamet amaçlı binadan 62.162 adet daire çıkmıştır.

## EKONOMİK &amp; SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

## Gayrimenkul Sektörü

## Yeni Konut Fiyatları &amp; İnşaat Maliyetleri Endeksi



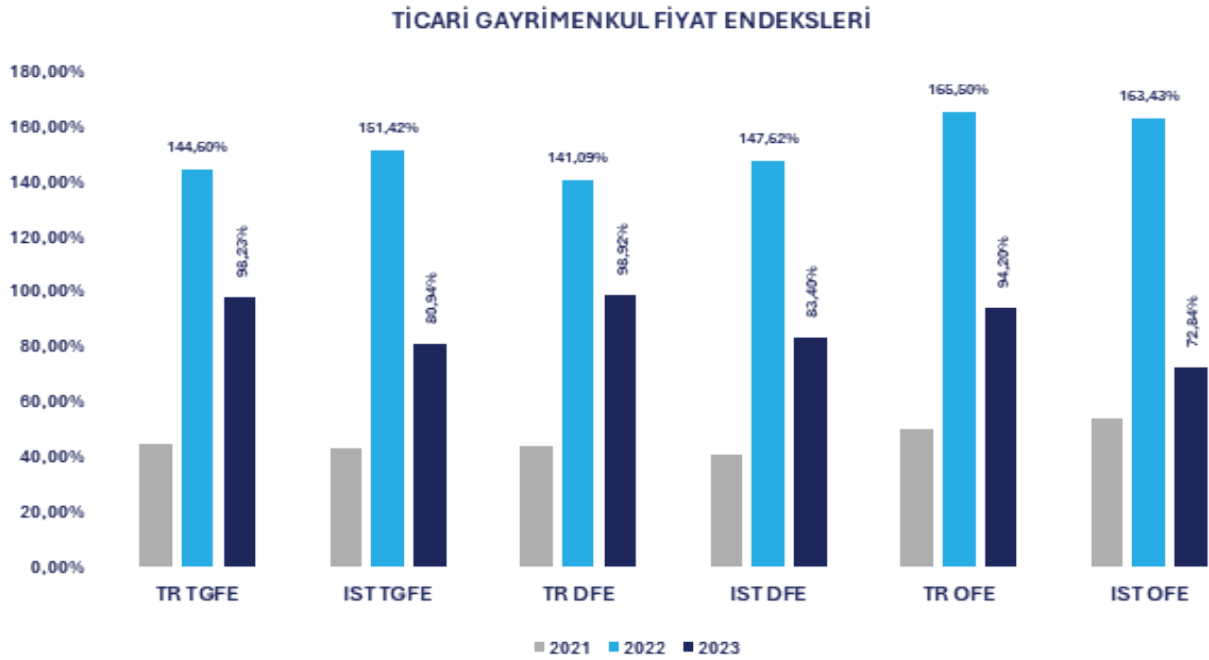
TÜİK'in açıkladığı 2023 Aralık ayı verilerine göre; Türkiye geneli yeni konut fiyatlarında geçen yılın aynı dönemine göre %79,92 artış yaşanırken aynı dönemde İstanbul'da %71,67 yaşanmıştır. Aynı dönemde Türkiye genelinde inşaat maliyetleri ise %67,31 artış göstermiştir.



## EKONOMİK &amp; SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

## Gayrimenkul Sektörü

## Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri



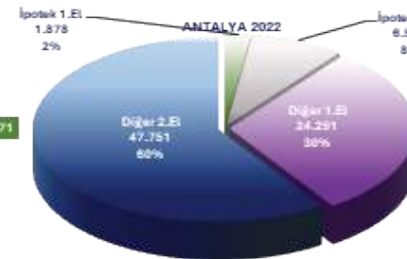
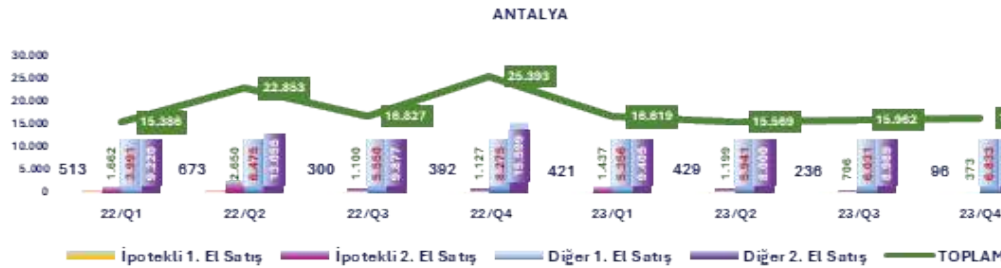
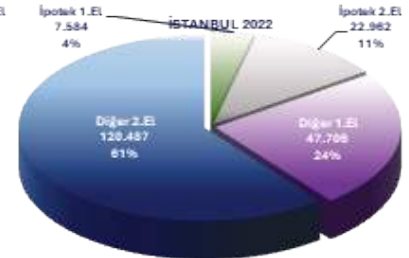
TCMB'nin açıkladığı verilere göre 2022 yılında Türkiye genelinde ticari gayrimenkullerin fiyatı yıllık bazda %144,60 artarken İstanbul genelinde %151,42 artış göstermiştir. Aynı dönemde dükkan ve ofis fiyatları Türkiye genelinde sırasıyla %141,09 ve %165,50 artış gösterirken İstanbul'da ise sırasıyla %147,62 ve %163,43 artış göstermiştir.

2023 yılında ise 2022 yılına kıyasla fiyatlardaki artış hızı yavaşlamış; ticari gayrimenkullerin fiyatı Türkiye genelinde %98,23, İstanbul'da %80,94 artış göstermiştir. Aynı dönemde dükkan fiyatları sırasıyla %98,92 ve %83,40 artış gösterirken ofis fiyatları ise %94,20 ve %72,84 artış göstermiştir.

# EKONOMİK & SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

## Gayrimenkul Sektörü

### Konut Satış İstatistikleri



## EKONOMİK &amp; SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

## Gayrimenkul Sektörü

## Konut Satış İstatistikleri

**TR GENELİNDE** 2022'de toplamda 1.485.622 adet satılan konutun %31'i ilk el, %69'u ikinci el olarak gerçekleşirken toplam konut satışlarının %19'u ipotekli olarak gerçekleşmiştir. TR'de 2023 ise 2022'ye göre %17,5 azalışla toplam 1.225.926 konut satıldı. bu satışların %31 ilk el, %69'u ikinci el olarak gerçekleşirken, toplam konut satışlarının %14'ü ipotekli olarak gerçekleşmiştir.

**İSTANBUL'DA** ise 2022 yılında toplamda 259.654 konut satışı gerçekleşirken 2023 yılında %23 azalışla toplamda 198.739 konut satıldı. 2023 yılında satılan bu konutların %28'i ilk el %72'si ikinci el olarak gerçekleşirken, toplam konut satışının %15'i ipotekli gerçekleşmiştir.

**ANTALYA'DA** ise 2022'de 80.459 adet konut satılırken 2023'te bu rakam %20 azalışla 64.721 adet olarak gerçekleşiyor. 2023'te satılan bu konutların %39'u ilk el, %61 ikinci el gerçekleşirken, toplam satışların %8'i ipotekli olarak gerçekleşmiştir.

## EKONOMİK & SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

### Gayrimenkul Sektörü

#### Yabancılara Konut Satışları



Türkiye genelinde 2022'de yabancılara 67.490 konut satılırken bu rakam 2023'te %48 azalarak 35 bin'e geriledi. 2023 yılında İstanbul'da yabancılara 24.953 konut satılırken 2022'de %55 azalışla 11.299'a Antalya'da ise 2022'de 21.860 konut satılırken 2023'te %42 azalışla 12.702'ye geriledi.

## EKONOMİK & SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

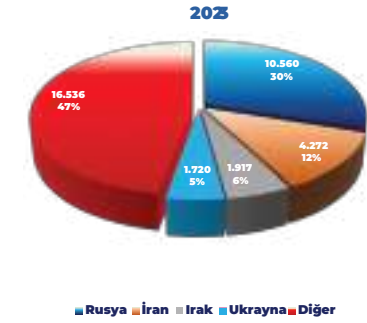
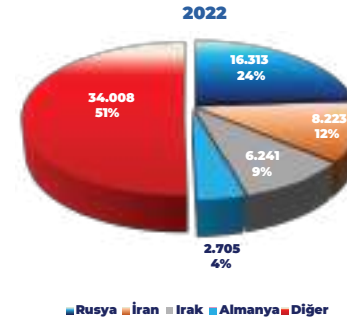
### Gayrimenkul Sektörü

#### Yabancılara Konut Satışları

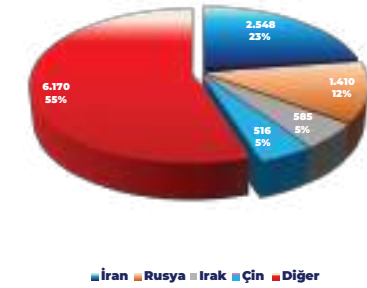
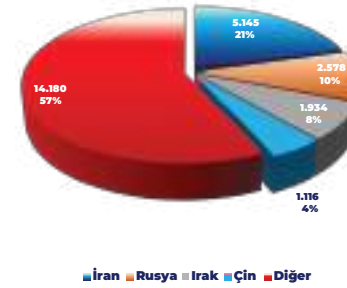
Uyruklara bakıldığında 2022 ve 2023'de sırasıyla Ruslara Türkiye genelinde 16.313 ve 10.560 adet konut satılırken bu satışların sırasıyla 9.988 ve 6.323'ü Antalya'da satıldı.

İstanbul'da ise 2022 ve 2023'te sırasıyla 5.145 ve 2.548 adet ile İranlılar konut alımı yaptı.

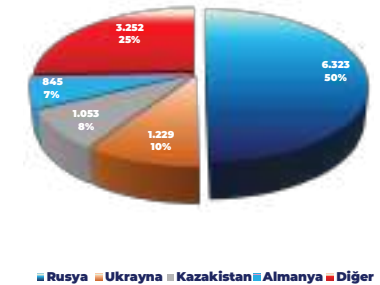
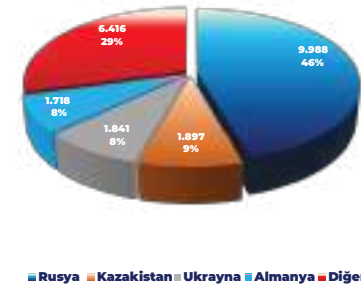
#### TÜRKİYE



#### İSTANBUL



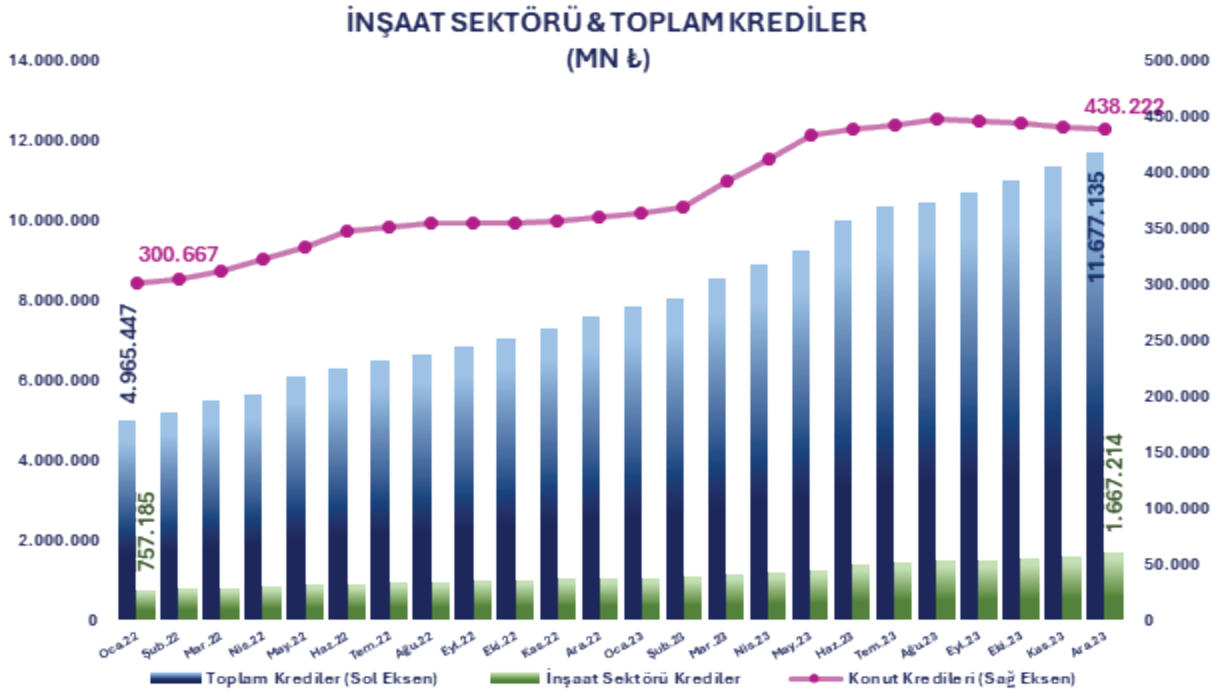
#### ANTALYA



# EKONOMİK & SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

## Gayrimenkul Sektörü

### Sektörel Krediler



BDDK'nın açıkladığı verilere göre, Türkiye'de kredi büyüklüğü 2022 yılı Aralık ayına göre %54 büyüyerek 11,7 trilyon TL'ye ulaşırken bu krediler içerisinde inşaat sektörüne verilen krediler 2022 yılı Aralık ayında %13,85 iken 2023 yılı aralık ayında 1,7 trilyon TL'ye ulaşarak %14,28'e yükseldi.

Konut kredilerinin dağılımına bakıldığında ise Aralık ayında toplam 438 myr ₺'lik konut kredilerinin 262,1 myr ₺'si kamu mevduat bankalarında, 90,7 myr ₺'si yerli özel mevduat bankalarında, 42,9 myr ₺'si yabancı mevduat bankalarında 42,4 myr ₺'si ise katılım kalkınma bankalarında izlenmektedir.

# EKONOMİK & SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

## Gayrimenkul Sektörü

### Sektörel Krediler

KONUT KREDİ DAĞILIMI (mn ₺)



## EKONOMİK & SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

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

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

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

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

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



## EKONOMİK &amp; SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

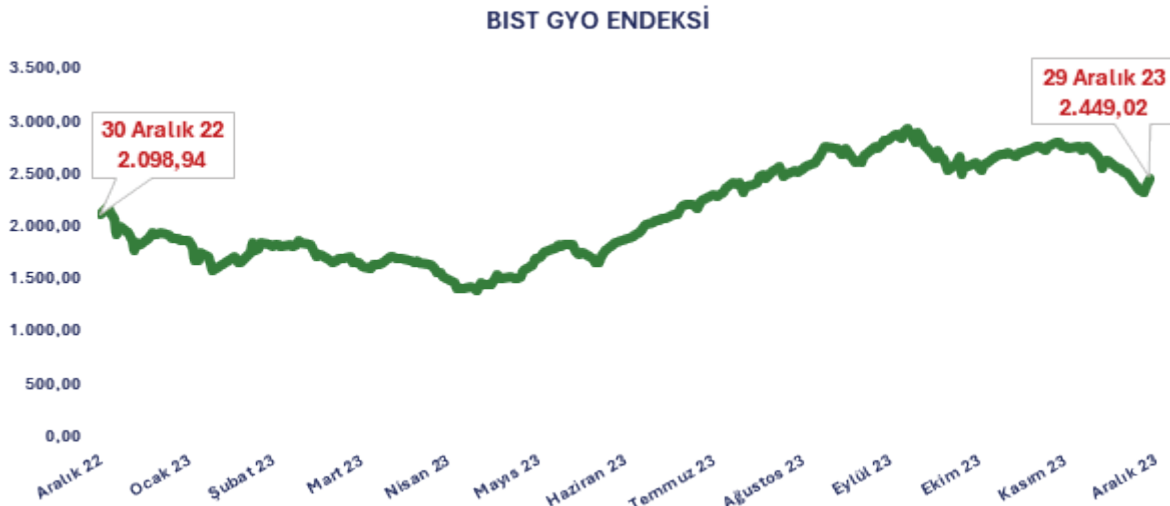
## Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-d-4. maddesi gereğince, GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Kurumlar vergisinden istisna tutulan bu kazançlar üzerinden KVK 15/3 gereğince yapılacak stopaj oranı da %0'dır. GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir. İstisna kapsamında olmayan tüm diğer yazılı imzalı sözleşmelerin orijinal kopyaları (kira sözleşmeleri dâhil) damga vergisine tabii olacaktır. GYO'lara ilişkin genel bir harç istisnası bulunmamaktadır. Dolayısı ile özellikle tapu ve kadastro harçlarına tabiidirler.

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

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

Piyasa değeri yaklaşık 390 MYR TL seviyelerinde olan 48 gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketinden oluşan GYO Endeksi ("XGMYO") 2023 yılını %16,68'lik artışla 2449 seviyelerinde kapatmıştır.



## EKONOMİK & SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

### Şirketin Sektördeki Yeri

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

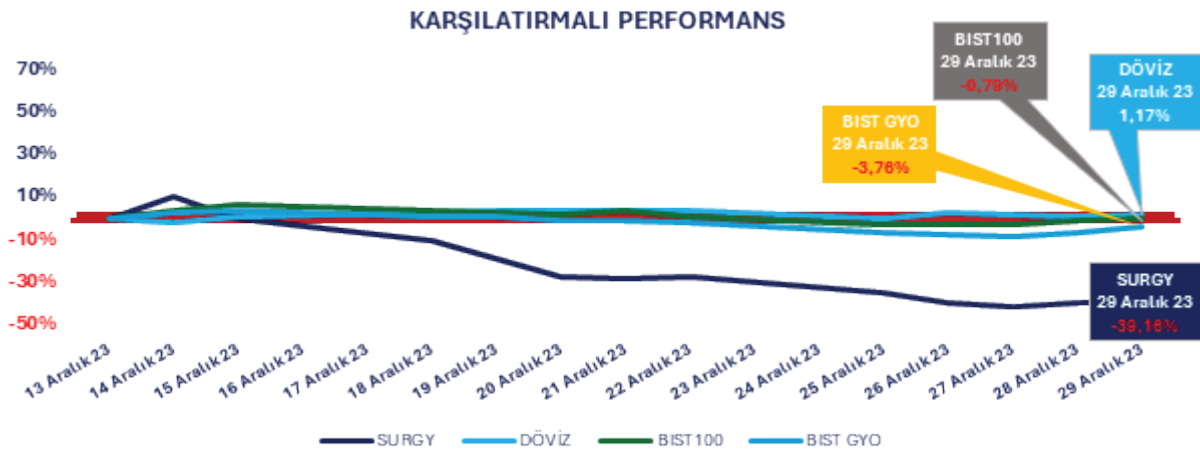
Portföyünde Antalya'da Torosların eteğindeki bol oksijenli orman havası, spa & wellness'ı, aquapark'ları, spor ve sosyal aktivite alanları, kumsallı yüzme havuzu, kadınlara özel yüzme havuzları, çocuk havuzları, dalga havuzu, kapalı, sıcak ve soğuk su yüzme havuzu, zen havuzları, özel plajı ve restoranların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

2022 yılı mart ayında Sur Yapım A.Ş.'den kısmi bölünme yoluyla kurulan Şirket 13,7 milyar TL'lik portföy büyüklüğü ve 167.500.000 TL'lik çıkarılmış sermayesi ile 14 aralık 2023 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da SURGY koduyla işlem görmektedir. Şirketin halka açıklık oranı %26,87 olup kalan paylarının tamamı Sur Yapı'ya aittir.

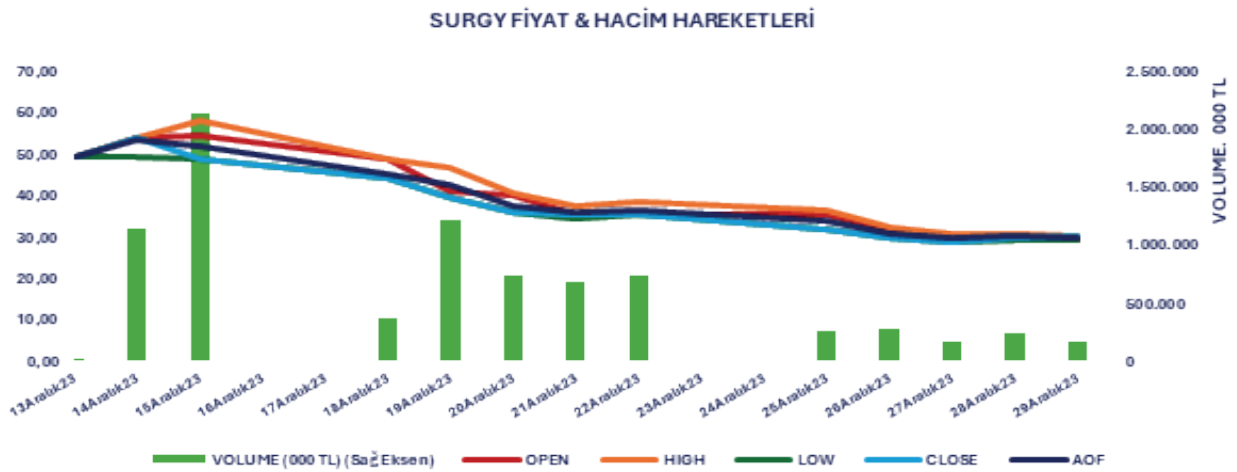
## EKONOMİK & SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

### Şirketin Sektördeki Yeri

#### Hisse ("SURGY.E") Performansı



14 Aralık 2023 tarihinde 14,18 TL'den BİST'te işlem görmeye başlayan SURGY hissesi 2023 yılını %39 düşüşle 29,92 TL seviyesinde kapatarak BİST 100, BİST GYO endekslerine göre daha negatif ayrılmıştır.



## KURUMSAL YÖNETİM & SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

### Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından kamuya ilk olarak Temmuz 2003’te açıklanan “Kurumsal Yönetim İlkeleri” Şirketimiz tarafından benimsenmekte ve bu ilkeler büyük oranda uygulanmaktadır. 2021 yılında yürürlükte bulunan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (Tebliğ) kapsamında zorunlu olan tüm ilkelere tam olarak uyulurken, zorunlu olmayan ilkelerin de büyük çoğunluğuna uyum sağlanmıştır. Zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerine de tam uyum amaçlanmakta ve bu konuda azami çaba gösterilmekle birlikte, ilkelerin bir kısmında uygulamada yaşanan zorluklar, bazı ilkelere uyum konusunda gerek ülkemizde gerekse uluslararası platformda devam eden tartışmalar, bazı ilkelerin ise piyasanın ve Şirket’in mevcut yapısı ile tam örtüşmemesi gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanamamıştır. Henüz uygulamaya konulmamış olan ilkeler üzerinde çalışılmakta olup; Şirketimizin etkin yönetimine katkı sağlayacak şekilde idari, hukuki ve teknik alt yapı çalışmalarının incelenmesi sonrasında uygulamaya geçilmesi değerlendirilebilecektir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinden, uygulaması zorunlu olmayan aşağıda belirtilen ilkelere henüz tam uyum sağlanamamakla beraber, söz konusu ilkelere uyulmamasından kaynaklanan çıkar çatışması bulunmamaktadır.

1.5.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak; azlık hakları, Esas Sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamış olup, genel uygulamalara paralel olarak azınlığa, düzenlemelerdeki genel hükümler çerçevesinde haklar sağlanmıştır. Yatırımcılardan da bu konuda herhangi bir talep gelmemiş olup, genel en iyi uygulama örnekleri takip edilmekte, yakın zamanda bu konuda bir değişikliğe gidilmesi ise öngörülmemektedir.

1.7.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Esas Sözleşmemizin 9. maddesinde payların devir esasları düzenlenmiş olup, A Grubu nama yazılı payların devrine SPK izni ile mümkün olup, borsada işlem gören B grubu pay sahiplerinin paylarını serbestçe devretmesini zorlaştırıcı uygulamalar veya pay devrini kısıtlayan hükümler mevcut değildir. Mevcut kısıtlamalar halka kapalı imtiyazlı payların devrine yönelik olduğundan, gelecekte bir değişiklik öngörülmemektedir.

2.1.4 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Şirket’in Türkçe kurumsal internet sitesindeki bilgilerin büyük çoğunluğu İngilizce olarak sunulmakla beraber bilgilerin tamamı yabancı bir dilde sunulmamaktadır. Ancak önümüzdeki dönemlerde sitenin İngilizce sunulan kısmının Türkçe kısmı ile aynı içeriğe getirilmesi için çalışmalar yapılacaktır.

## KURUMSAL YÖNETİM & SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

### Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

3.3.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Şirket, çalışanlarına fırsat eşitliği sunmaktadır ve Şirket'in Etik İlkeleri'nde, Şirket ile Çalışan İlişkileri kısmında fırsat eşitliğini sağlamaya yönelik temel prensibi yer almaktadır. Ancak, Şirket'in İnsan Kaynaklarına yönelik hazırlanan iç yönetmeliğinde, kilit yöneticiler için bir halefiyet programı bulunmamaktadır.

3.3.3 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Şirket'in İnsan Kaynaklarına yönelik hazırlanan iç yönetmeliğinde Eğitim ve Gelişim kısmı altında genel bilgi yer almaktadır. Çalışan talepleri doğrultusunda personelin talep edilen eğitimlere katılması sağlanmaktadır.

3.4.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak; müşteri memnuniyetine yönelik sistematik bir ölçüm sistemi olmamakla beraber, müşteri memnuniyetinin sağlanması Şirket'in öncelikli hedeflerindedir.

4.3.9 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Yönetim Kurulumuz nezdinde bilgi birikimi, tecrübe ve görüş açısı bakımından çeşitliliğin sağlanmasının Şirket'in faaliyetlerine ve Yönetim Kurulu'nun etkin çalışmasına olumlu katkı sağlayacağı düşünülmekle beraber, mevcut yönetim kurulumuzda kadın üye bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu'nda asgari kadın üye oranı için bir politika belirlenmemiş olup; konuya ilişkin politika geliştirilmesi bu aşamada gündemde olmamakla birlikte, uygun aday sayısının artmasıyla birlikte izleyen yıllarda değerlendirilebilecektir.

4.4.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak; 2023 yılında fiziki yönetim kurulu toplantıları yeterli sıklıkla yapılabilmektedir. 2023 yılı içinde yapılan fiziki toplantıda alınan karar haricinde, Yönetim Kurulu kararlarının tamamı elden dolaştırma usulüyle alınmıştır. Bununla birlikte, yönetim kurulu üyeleri şirketin performansı ve gelişmelerle ilgili olarak düzenli olarak bilgilendirilmişlerdir.

4.4.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak; bu yönde bir tanımlama bulunmayıp, yönetim kurulu üyelerine bilgilerin sunulma zamanı, yönetim kurulu gündemindeki konu ve süreç dikkate alınarak belirlenmekte ve makul bir süre öncesinde üyeler bilgilendirilmektedir. Yönetim kurulunun etkin çalışmaları da dikkate alınarak yakın zamanda bu konuda bir tanımlama yapılmasına ihtiyaç görülmektedir.

## KURUMSAL YÖNETİM & SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

### Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

4.4.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Yönetim Kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı konusunda Şirketimizde tutarlı bir biçimde sürdürülen süreçler bulunmakla birlikte, bu konuya özgü yazılı bir şirket içi düzenleme bulunmamaktadır. Yönetim kurulunun etkin çalışmaları da dikkate alınarak, yakın zamanda bu konuda bir iç düzenleme yapılmasına ihtiyaç görülmemektedir.

4.4.7 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Yönetim Kurulu üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla Şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmamıştır. Faaliyet raporumuzda yönetim kurulu üyelerimizin özgeçmişlerine yer verilmiştir. Yönetim kurulunun etkin çalışmaları da dikkate alınarak, kurumsal yönetim açısından herhangi bir olumsuz durum oluşturmadığı değerlendirilen mevcut uygulamada kısa vadede bir değişiklik öngörülmemektedir.

4.5.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak; komitelerde görevlendirme Yönetim Kurulu üyelerimizin bilgi birikimi ve deneyimleri dikkate alınarak, ilgili düzenlemeler doğrultusunda yapılmakta, bazı Yönetim Kurulu üyeleri birden fazla komitede görevlendirilmektedir. Birden fazla komitede görev alan üyeler, ilişkili konularda görev yapan komiteler arası iletişimi sağlamakta ve iş birliği imkânlarını artırmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin bilgi birikimi ve tecrübelerinin de katkısıyla verimli çalışmaları dikkate alınarak, mevcut komite yapısı etkin değerlendirilmekte; yakın zamanda bir değişiklik ihtiyacı öngörülmemektedir.

4.6.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak; idari sorumluluğu bulunanların performans değerlendirmesi ve ödüllendirmesi yapılmakla birlikte, yönetim kurulu seviyesinde bu konuda özel bir çalışma yürütülmemiştir. Konuyla ilgili en iyi uygulamalar araştırılmakta olup, orta vadede uygulamaya alınması değerlendirilebilecektir.

4.6.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Olağan Genel Kurul'da ve finansal tablo dipnotlarımızda Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere yapılan ödemeler genel uygulamalara paralel şekilde toplu olarak kamuya açıklanmaktadır. Kişisel bilgilerin gizliliği açısından önemli görülen konu hakkında piyasa uygulamaları yakından izlenmekte olup, yaygın uygulamaya paralel hareket edilmesi öngörülmektedir.

SPK'nın 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı Kararı uyarınca hazırlanan ve Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından onaylanan 2023 yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) işbu faaliyet raporunun ekinde yer almakta olup, ilgili dokümanlara Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndaki Şirketimiz kurumsal yönetim sayfasından da ulaşılabilir.

# KURUMSAL YÖNETİM & SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

## Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF)

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF	İLGİSİZ	AÇIKLAMA
<b>1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI</b>						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
<b>1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI</b>						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
<b>1.3. GENEL KURUL</b>						
1.3.2- Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7- İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.			X			Halka açıldıktan sonra henüz bir genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
1.3.8- Gündemde özellik arz eden konularda ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.			X			Halka açıldıktan sonra henüz bir genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlanana ayrı bir maddede yer verilmiştir.			X			Halka açıldıktan sonra henüz bir genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.			X			Halka açıldıktan sonra henüz bir genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
<b>1.4. OY HAKKI</b>						
1.4.1- Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.			X			Esas sözleşme uyarınca Şirket'in sermayesini temsil eden payların 2.071.428,57 adedi A Grubu (imtiyazlı) nama yazılı, 165.428.571,43 adedi ise B Grubu (imtiyazsız) hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. A grubu nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı olup paylara tanınmış başka bir imtiyaz bulunmamaktadır.
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Sur Tatil Evleri GYO A.Ş.'nin beraberinde hâkimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.
<b>1.5. AZLIK HAKLARI</b>						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamış olup, genel uygulamalara paralel olarak azınlığa düzenlemelerdeki genel hükümler çerçevesinde haklar sağlanmıştır. Yatırımcılardan da bu konuda herhangi bir talep gelmemiş olup, genel en iyi uygulama örnekleri takip edilmekte, yakın zamanda bu konuda bir değişikliğe gidilmesi ise öngörülmektedir.			X			

# KURUMSAL YÖNETİM & SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

## Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF)

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF	İLGİSİZ	AÇIKLAMA
<b>1.6. KAR PAYI HAKKI</b>						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.			X			Halka açıldıktan sonra henüz bir genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.			X			Halka açıldıktan sonra henüz bir genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
<b>1.7. PAYLARIN DEVRİ</b>						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştıran herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		X				Esas Sözleşmemizin 8 ve 9. maddelerinde payların devir esasları düzenlenmiş olup, borsada işlem görmeyen nama yazılı payların devrine ilişkin kısıt getirilmiş olmakla birlikte, borsada işlem gören B grubu pay sahiplerinin paylarını serbestçe devretmesini zorlaştıran uygulamalar veya pay devrini kısıtlayan hükümler mevcut değildir. Mevcut kısıtlamalar halka kapalı imtiyazlı payların devrine yönelik olduğundan, gelecekte bir değişiklik öngörülmemektedir.
<b>2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ</b>						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkartılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.			X			Türkçe kısımda yer alan bilgilerin büyük çoğunluğu İngilizce olarak da sunulmaktadır. Ancak önümüzdeki dönemlerde sitenin İngilizce sunulan kısmının Türkçe kısmı ile aynı içeriğe getirilmesi için çalışmalar yapılacaktır.
<b>2.2. FAALİYET RAPORU</b>						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmalarını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
<b>3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI</b>						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5-Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					



# KURUMSAL YÖNETİM & SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

## Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF)

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF	İLGİSİZ	AÇIKLAMA
<b>3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ</b>						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.	X					
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.					X	2023 yılı içerisinde menfaat sahiplerinin çıkartlarıyla çatışan önemli bir karar alınmadığı kanaatinde olduğundan bir anket/konsültasyon çalışması yapılması gereği hissedilmemiştir.
<b>3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI</b>						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.		X				Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği sunmaktadır ve Şirket'in Etik Davranış Kurallarında, Şirket ile Çalışan ilişkileri kısmında fırsat eşitliğini sağlamaya yönelik temel prensibi yer almaktadır. Ancak, İnsan Kaynaklarına yönelik hazırlanan iç yönetmeliğinde kilit yöneticiler için bir halefiyet programı bulunmamaktadır.
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlenmektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				İç iletişim süreci ile çalışanları etkileyebilecek kararlar çalışanlara bildirilmektedir. Şirketimiz yasal mevzuat çerçevesinde sendikali iş kolu olmayıp, çalışanlarla toplu sözleşme yapılmadığından bu bağlamda şirket içinde Sendika İş Yeri Temsilcileri bulunmamaktadır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.					X	Şirketimiz yasal mevzuat çerçevesinde sendikali iş kolu olmayıp, çalışanlarla toplu sözleşme yapılmadığından bu bağlamda şirket içinde Sendika İş Yeri Temsilcileri bulunmamaktadır. Diğer yandan, bahsi geçen konularda engelleyici bir düzenleme bulunmamaktadır.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
<b>3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER</b>						
3.4.1 - Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.		X				Müşteri memnuniyetine yönelik sistematik bir ölçüm sistemi olmamakla beraber, müşteri memnuniyetinin sağlanması Şirketin öncelikli hedeflerindedir.
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					

# KURUMSAL YÖNETİM & SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

## Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF)

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF	İLGİSİZ	AÇIKLAMA
<b>3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK</b>						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kurallarını belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					
<b>4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ</b>						
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
<b>4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI</b>						
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.			X			2024 yılında değerlendirilecektir.
<b>4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI</b>						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Yönetim Kurulumuz nezdinde bilgi birikimi, tecrübe ve görüş açısı bakımından çeşitliliğin sağlanmasının Şirket'in faaliyetlerine ve Yönetim Kurulu'nun etkin çalışmasına olumlu katkı sağlayacağı düşünülmekte beraber, mevcut yönetim kurulumuzda kadın üye bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu'nda asgari kadın üye oranı için bir politika belirlenmemiş olup; konuya ilişkin politika geliştirilmesi bu aşamada gündemde olmamakla birlikte, uygun aday sayısının artmasıyla birlikte izleyen yıllarda değerlendirilebilecektir.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					

# KURUMSAL YÖNETİM & SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

## Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF)

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF	İLGİSİZ	AÇIKLAMA
<b>4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ</b>						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.		X				Bu yönde bir tanımlama bulunmayıp, yönetim kurulu üyelerine bilgilerin sunulma zamanı, yönetim kurulu gündemindeki konu ve süreç dikkate alarak belirlenmekte ve makul bir süre öncesinde üyeler bilgilendirilmektedir. Yönetim kurulunun etkin çalışmaları da dikkate alınarak yakın zamanda bu konuda bir tanımlama yapılmasına ihtiyaç görülmektedir.
4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.					X	Görüş bildirim imkanı bulunmakla birlikte toplantıya katılmayan yönetim kurulu üyelerimizden bu yönde bir bildirim yapılmamıştır.
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.			X			Yönetim Kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı konusunda Şirketimizde tutarlı bir biçimde sürdürülen süreçler bulunmakla birlikte, bu konuya özgü yazılı bir şirket içi düzenleme bulunmamaktadır. Yönetim kurulunun etkin çalışmaları da dikkate alınarak, yakın zamanda bu konuda bir iç düzenleme yapılmasına ihtiyaç görülmektedir.
4.4.6 - Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			Yönetim Kurulu üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla Şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmamıştır. Faaliyet raporumuzda yönetim kurulu üyelerimizin önceki dönemlerde yer verdiğimiz yönetim kurulu üyelerinin etkin çalışmaları da dikkate alınarak, kurumsal yönetim açısından herhangi bir olumsuz durum oluşturmadığı değerlendirilen mevcut uygulamada kısa vadede bir değişiklik öngörülmektedir.
<b>4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER</b>						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim Kurulumuzun yapılanması nedeniyle her bir üyenin yalnızca bir komitede görev alması mümkün olmamaktadır. Komitelerin başkanlarının bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmesi gerekliliğine istinaden, oluşturulması gereken komite sayısı da dikkate alınarak yönetim kurulu üyeleri birden fazla komitede görev almaktadırlar.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	Bu yönde alınmış bir danışmanlık hizmeti bulunmamaktadır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					

## KURUMSAL YÖNETİM & SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

### Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF)

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF	İLGİSİZ	AÇIKLAMA
<b>4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR</b>						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Yönetim kurulu seviyesinde bu konuda özel bir çalışma bulunmamakta olup, konuyla ilgili en iyi uygulamalar araştırılmakta ve uygulamaya alınması değerlendirilebilecektir.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.				X		Olağan Genel Kurul'da ve finansal tablo dipnotlarımızda Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere yapılan ödemeler genel uygulamalara paralel şekilde toplu olarak kamuya açıklanmaktadır. Kişisel bilgilerin gizliliği açısından önemli görülen konu hakkında piyasa uygulamaları yakından izlenmekte olup, yaygın uygulamaya paralel hareket edilmesi öngörülmektedir.

# KURUMSAL YÖNETİM & SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

## Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

1. PAY SAHIPLERİ	
<b>1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması</b>	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	-
<b>1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı</b>	
Özel denetçi talebi sayısı	-
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	-
<b>1.3. Genel Kurul</b>	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	Halka açıldıktan sonra henüz bir genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Halka açıldıktan sonra henüz bir genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Bu nitelikte bir işlem bulunmamaktadır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Bu nitelikte bir işlem bulunmamaktadır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	20223 yılı Aralık ayının son günlerinde halka açıldığımız için böyle bir işlem bulunmamaktadır.
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı ilişkileri – Kurumsal Yönetim – Kurumsal Politikalar
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Halka açıldıktan sonra henüz bir genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Madde 22-23
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Halka açıldıktan sonra henüz bir genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
<b>1.4. Oy Hakları</b>	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Evet
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	Esas sözleşme uyarınca Şirket'in sermayesini temsil eden payların 2.071.428,57 adedi A Grubu (imtiyazlı) nama yazılı, 165.428.571,43 adedi ise B Grubu (imtiyazsız) hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. A grubu nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı olup paylara tanınmış başka bir imtiyaz bulunmamaktadır. Söz konusu İmtiyaza sahip A Grubu Payların toplam oy oranı %1,24'tür.
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	61,94%
<b>1.5. Azlık Hakları</b>	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	Azlık hakları ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde belirlenmekte olup, Esas Sözleşme'de azlık haklarının genişletilmesine ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır.
<b>1.6. Kar Payı Hakkı</b>	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı ilişkileri – Kurumsal Yönetim – Kurumsal Politikalar
Yönetim kurulunun genel kurula kararın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Halka açıldıktan sonra henüz bir genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
Yönetim kurulunun genel kurula kararın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Halka açıldıktan sonra henüz bir genel kurul toplantısı yapılmamıştır.

# KURUMSAL YÖNETİM & SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

## Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

1. PAY SAHIPLERİ	
<b>Genel Kurul Toplantıları</b>	
<b>Olağan Genel Kurul</b>	
Genel Kurul Tarihi	Halka açıldıktan sonra henüz bir genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Halka açıldıktan sonra henüz bir genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Halka açıldıktan sonra henüz bir genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
Doğrudan temsil edilen payların oranı	Halka açıldıktan sonra henüz bir genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
Vekaleten temsil edilen payların oranı	Halka açıldıktan sonra henüz bir genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Halka açıldıktan sonra henüz bir genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yönetilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Halka açıldıktan sonra henüz bir genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Halka açıldıktan sonra henüz bir genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	Halka açıldıktan sonra henüz bir genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı	Halka açıldıktan sonra henüz bir genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
<b>Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı</b>	
Genel Kurul Tarihi	-
Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	-
Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	-
Doğrudan temsil edilen payların oranı	-
Vekaleten temsil edilen payların oranı	-
Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	-
Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yönetilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	-
Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	-
Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	-
KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı	-

# KURUMSAL YÖNETİM & SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

## Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	
<b>Kurumsal İnternet Sitesi</b>	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Kurumsal – Şirket Genel Bilgileri
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Kurumsal – Şirket Genel Bilgileri
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe - İngilizce
<b>2.2. Faaliyet Raporu</b>	
<b>2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları</b>	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	6. Organizasyon Yapısı - Yönetim Kurulu - Yönetim Kurulu Üyelerinin Ortaklık Dışında Almış Olduğu Görevler
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	6. Organizasyon Yapısı - Yönetim Kurulu - Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	6. Organizasyon Yapısı - Yönetim Kurulu
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	14. Şirket'in SPK Ve TTK Düzenlemeleri Kapsamındaki Diğer Açıklamaları - Şirket'in Faaliyetlerini Etkileyebilecek Önemli Tebliğ Ve Mevzuat Değişiklikleri
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	14. Şirket'in SPK Ve TTK Düzenlemeleri Kapsamındaki Diğer Açıklamaları - Davalara İlişkin Bilgiler
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlara arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Böyle bir durum bulunmamaktadır.
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Şirket'in bağlı ortaklık veya iştiraki bulunmamaktadır.
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	7. Şirket İçi Sistemler, Esaslar ve Politikalar

# KURUMSAL YÖNETİM & SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

## Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

3. MENFAAT SAHIPLERİ	
<b>3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası</b>	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde farklı bir tazminat politikası bulunmamaktadır.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	-
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Menfaat sahiplerinin, Şirketimizde bulunan yatırımcı ilişkileri bölümü aracılığı ile mevzuata aykırı uygulamalar ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri Denetimden Sorumlu Komite'ye iletilmek üzere sunmaları mümkündür.
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	<a href="mailto:info@surtatilevlerigy.com.tr">info@surtatilevlerigy.com.tr</a>
<b>3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi</b>	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Şirketin, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olarak özel bir iç düzenlemesi bulunmamaktadır.
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Genel Müdür & Kurumsal Yönetim Komitesi
<b>3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası</b>	
Kilit yönetici pozisyonları için hatafiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Şirketin İnsan Kaynakları Politikası'nın oluşturulması ve uygulanması hususunda gerekli desteği sunmak.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yatırımcı ilişkileri – Kurumsal Yönetim – Kurumsal Politikalar – İK Politikası
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Bulunmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yatırımcı ilişkileri – Kurumsal Yönetim – Kurumsal Politikalar – İK Politikası Yatırımcı ilişkileri – Kurumsal Yönetim – Kurumsal Politikalar – Etik İlkeler
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	-
<b>3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk</b>	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı ilişkileri – Kurumsal Yönetim – Kurumsal Politikalar – Etik İlkeler
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Şirketimiz kurulduğundan bu yana sosyal ve kültürel faaliyetlere önem vermiştir. Dönem içinde çevreye zarardan dolayı hiçbir aleyhte bildirim söz konusu olmamıştır.
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Yatırımcı ilişkileri – Kurumsal Yönetim – Kurumsal Politikalar – Rüşvet, İrtikap ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası



# KURUMSAL YÖNETİM & SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

## Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

### 4. YÖNETİM KURULU-I

#### 4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	-
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Yeni Yönetim Kurulu oluşturulmasından sonra genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Yönetim kurulu üyeleri arasında yetki devri yapılmamıştır.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	2
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	7. Şirket İçi Sistemler, Esaslar ve Politikalar-Risk Yönetimi Politikaları, İç Kontrol Sistemi Ve Mevzuata Uyum
Yönetim kurulu başkanının adı	Ziya Altan Elmas
İcra başkanı / genel müdürün adı	Genel Müdür: Ömer Faruk Elmas
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim Kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdür aynı kişi olmadığından KAP duyurusu bulunmamaktadır.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	2023 yılı içerisinde yapılmış yönetici sorumluluk sigortası bulunmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Şirketimiz kurulduğundan bu yana sosyal ve kültürel faaliyetlere önem vermiştir. Dönem içinde çevreye zarardan dolayı hiçbir aleyhte bildirim söz konusu olmamıştır.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	0 / 0%

### Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	Görevi	İcra Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Sermayedeği Payı %	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Ziya Altan Elmas	Yönetim Kurulu Başkanı	Görevli	Değil	13.03.2023	-	Değerlendirilmedi	Hayır	-	Hayır
Ufuk Elmas	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Görevli	Değil	13.03.2023	-	Değerlendirilmedi	Hayır	-	Evet
Atilla Elmas	Yönetim Kurulu Üyesi	Görevli	Değil	13.03.2023	-	Değerlendirilmedi	Hayır	-	Evet
Ahmet Akça	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Değil	Bağımsız Üye	13.03.2023	-	Değerlendirilmedi	Hayır	-	Evet
Yunus Nacar	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Değil	Bağımsız Üye	13.03.2023	-	Değerlendirilmedi	Hayır	-	Evet

# KURUMSAL YÖNETİM & SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

## Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

### 4. YÖNETİM KURULU-II

#### 4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli

Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	28
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	100%
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	Bu yönde bir belirleme bulunmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Kurumsal – Esas Sözleşme & İç Yönerge
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Yönetim Kurulu üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla Şirket dışında başka görevler alması sınırlanmamıştır. Faaliyet raporumuzda yönetim kurulu üyelerimizin özgeçmişlerine yer verilmiştir. Yönetim kurulunun etkin çalışmaları da dikkate alınarak, kurumsal yönetim açısından herhangi bir olumsuz durum oluşturmadığı değerlendirilen mevcut uygulamada kısa vadede bir değişiklik öngörülmemektedir.

#### 4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	6. Organizasyon Yapısı - Yönetim Kurulu - Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	Komite çalışma esasları halka açılma öncesinde oluşturulduğu için KAP bağlantısı bulunmamaktadır. Güncelleme yapıldığında paylaşılacaktır.

#### Yönetim Kurulu Komiteleri - I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi
Denetim Komitesi	-	Yunus Nacar	Başkan	Evet
		Ahmet Akça	Üye	Evet
		Ahmet Akça	Başkan	Evet
Kurumsal Yönetim Komitesi	-	Yunus Nacar	Üye	Evet
		Emre Bayar	Üye	Hayır
Riskin Erken Saptanması Komitesi	-	Yunus Nacar	Başkan	Evet
		Ahmet Akça	Üye	Evet

# KURUMSAL YÖNETİM & SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

## Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

### YÖNETİM KURULU-III

#### 4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	6. Organizasyon Yapısı - 6.1. Yönetim Kurulu - Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler - Denetim Komitesi
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	6. Organizasyon Yapısı - 6.1. Yönetim Kurulu - Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler - Kurumsal Yönetim Komitesi
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yönetim Kurulu Komiteleri kısmında Yönetim Kurulu'nun yapılması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi oluşturmadığından bu komitenin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirildiği açıklanmaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	6. Organizasyon Yapısı - 6.1. Yönetim Kurulu - Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler - Riskin Erken Saptanması Komitesi
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yönetim Kurulu Komiteleri kısmında Yönetim Kurulu'nun yapılması gereği ayrı bir Ücret Komitesi oluşturmadığından bu komitenin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirildiği açıklanmaktadır.

#### 4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	7. Şirket İçi Sistemler & Esaslar - Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri - Kurumsal Yönetim - Kurumsal Politikalar - Ücretlendirme Politikası
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	13. İlişkili Taraf İşlemleri - Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler

### Yönetim Kurulu Komiteleri - II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitelerde Bağımsız Üyelerin Oran	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi	-	100%	100%	2	2
Kurumsal Yönetim Komitesi	-	100%	50%	0	2
Riskin Erken Saptanması Komitesi	-	100%	50%	2	2

## KURUMSAL YÖNETİM & SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

### Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum Beyanı

2020 yılında yayınlanan SPK Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'nde halka açık ortaklıkların çevresel, sosyal, kurumsal yönetim çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkeler paylaşılmış olup; bu gelişmeye paralel olarak SPK tarafından Kurumsal Yönetim Tebliği'nde 2 Ekim 2020'de yapılan değişiklikle uygulamaya konulan Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi ile ilgili olarak Şirket tarafından değerlendirme çalışmaları yapılmış, Şirket'in uyum ve raporlama açısından mevcut durumu ve iyileştirme alanları incelenmiştir. Şirket, SPK'nın Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'nde belirtilenler dâhil sürdürülebilirlik alanındaki iyi uygulamaları takip etmekte ve çalışmalarını bu alanda genel kabul görmüş en iyi uygulamalara olabildiğince uyum sağlama hedefiyle yürütmektedir.

Bu çerçevede Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından SPK'nın "uy ya da açıkla" yaklaşımı ile hazırladığı zorunlu olmayan "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesinde" belirtilen bazı ilkelere uyum sağlanabilmektedir. Söz konusu ilkelerin bir kısmında uygulamada yaşanan zorluklar, genel ulusal ve uluslararası arenadaki belirsizlikler, bazı ilkelerin Şirket'in mevcut yapısı ile tam örtüşmemesi, devam eden çalışmalarda elde edilecek bulgulara göre uyum esaslarının belirlenecek olması gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanamamıştır.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren faaliyet döneminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.06.2022 tarih ve 34/977 sayılı kararı gereğince yürürlüğe giren Sürdürülebilirlik Raporu şablonunda yer alan ilkelere uyuma ve henüz uyum sağlanamayanlara ilişkin açıklamalara yer verilmiş olup Şirket, tüm menfaat sahiplerinin yararını gözeterek, Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi uyarınca gerekli olan iyileştirmeler üzerindeki çalışmalarını sürdürmektedir.

# KURUMSAL YÖNETİM & SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

## Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

SUR TATIL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK		UYUM DURUMU				
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU 2022		EVET	HAYIR	KISMEN	İLGİSİZ	AÇIKLAMA
<b>A. Genel İlkeler</b>						
<b>A1. Strateji, Politika ve Hedefler</b>						
Ortaklık yönetim kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları belirlenmiştir.		X				İlerleyen Dönemlerde Belirlenecektir.
Ortaklık yönetim kurulu tarafından ÇSY politikaları (Örn: Çevre Politikası, Enerji Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Politikası vb.) oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		X				Oluşturulup Yayınlanacaktır.
ÇSY politikaları kapsamında belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmıştır.		X				Hazırlanacak
<b>A2. Uygulama/İzleme</b>						
ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler ile ÇSY konularıyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumlular ve görevleri belirlenerek kamuya açıklanmıştır.		X				Belirlenip Yayınlanacaktır.
Sorumlu komite ve/veya birim tarafından, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler yıl içinde en az bir kez yönetim kuruluna raporlanmıştır.		X				Komiteler Belirlendikten Sonra Raporlanacaktır.
ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		X				Oluşturulup Yayınlanacaktır.
ÇSY Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile söz konusu göstergelere yıllar bazında ulaşma düzeyi kamuya açıklanmıştır.		X				Hazırlanacak
İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.		X				Oluşturulup Yayınlanacaktır.
<b>A3. Raporlama</b>						
Faaliyet raporlarında ortaklığın sürdürülebilirlik performansına, hedeflerine ve eylemlerine ilişkin bilgi anlaşılabilir, doğru ve yeterli bir şekilde verilmiştir.		X				Tamamlandığında Yer Verilecektir.
Ortaklık tarafından, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından hangileri ile ilişkili olduğuna ilişkin bilgi kamuya açıklanmıştır.		X				Tamamlandığında Yayınlanacaktır.
ÇSY konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikteki ve/veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek davalar kamuya açıklanmıştır.		X				Böyle Bir Durum Bulunmamaktadır.
<b>A4. Doğrulama</b>						
Ortaklığın ÇSY Kilit Performans ölçümleri bağımsız üçüncü tarafça doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır.		X				Böyle Bir İşlem Bulunmamaktadır.
<b>B. Çevresel İlkeler</b>						
Ortaklık, çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını kamuya açıklamıştır.		X				Oluşturulup Yayınlanacaktır.
Çevre yönetimine ilişkin bilgilerin verilmesinde hazırlanan çevresel raporlara ilişkin olarak raporun kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, raporlama koşulları ile ilgili kısıtlar kamuya açıklanmıştır.		X				Oluşturulup Yayınlanacaktır.
A2.1'de verilmiştir.		X				-
Menfaat sahipleri (Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve çalışanlar gibi) bazında performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dahil edilen çevresel hedefler kamuya açıklanmıştır.		X				Oluşturulup Yayınlanacaktır.
Öncelikli olarak belirlenen çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.		X				Belirlenip Yayınlanacaktır.
A2.4'te verilmiştir.		X				-
Operasyon süreci dahil ortaklık değer zinciri boyunca tedarikçi ve müşterileri de kapsayacak şekilde çevresel konuların nasıl yönetildiği, iş hedeflerine ve stratejilere nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.		X				Belirlenip Yayınlanacaktır.
Çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dahil olup olunmadığı ve bu kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birlikleri kamuya açıklanmıştır.		X				Değerlendirilecektir.
Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atık su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde kamuya açıklanmıştır.		X				Değerlendirilecektir.
Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.		X				Değerlendirilecektir.
Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.		X				Değerlendirilecektir.

# KURUMSAL YÖNETİM & SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

## Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

B12	Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş, bu hedefler ve geçmiş yıllarda belirlenen hedeflere göre ilerleme durumu kamuya açıklanmıştır.	X	Belirlenip Yayınlanacaktır.
B13	İklim krizi ile mücadele stratejisi oluşturulmuş ve planlanan eylemler kamuya açıklanmıştır.	X	Oluşturulup Yayınlanacaktır.
B14	Ürünler ve/veya hizmetlerin çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkileri minimuma indirmek amacıyla program ya da prosedürler oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X	Oluşturulup Yayınlanacaktır.
	Üçüncü tarafların (örn. tedarikçi, alt yüklenici, bayi vb.) sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlar alınmış ve bu aksiyonlar kamuya açıklanmıştır.	X	Değerlendirilecektir.
B15	Çevresel etkileri azaltmaya yönelik girişim ve projelerin sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarrufları kamuya açıklanmıştır.	X	Değerlendirilecektir.
B16	Enerji tüketimi (doğal gaz, motorin, benzin, LPG, kömür, elektrik, ısıtma, soğutma vb.) verileri Kapsam -1 ve Kapsam-2 olarak kamuya açıklanmıştır.	X	Değerlendirilecektir.
B17	Raporlama yılında üretilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında kamuya açıklama yapılmıştır.	X	Değerlendirilecektir.
B18	Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş konusunda çalışmalar yapılmış ve kamuya açıklanmıştır.	X	Belirlenip Yayınlanacaktır.
B19	Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verileri kamuya açıklanmıştır.	X	Belirlenip Yayınlanacaktır.
B20	Enerji verimliliği projeleri yapılmış ve enerji verimliliği projeleri sayesinde elde edilen enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarı kamuya açıklanmıştır.	X	Belirlenip Yayınlanacaktır.
B21	Su tüketimi, varsa yer altından veya yer üstünden çekilen, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarları, kaynakları ve prosedürleri kamuya açıklanmıştır.	X	Belirlenip Yayınlanacaktır.
B22	Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığı kamuya açıklanmıştır.	X	Değerlendirilecektir.
B23	Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisi kamuya açıklanmıştır.	X	Değerlendirilecektir.
B24	Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.	X	Değerlendirilecektir.
B25	Ortaklığın çevresel bilgilerini açıkladığı platformlar kamuya açıklanmıştır.	X	Değerlendirilecektir.
<b>C. Sosyal İlkeler</b>			
<b>C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları</b>			
C1.1	İnsan Hakları Evrensel Beyanname, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturulmuş, politikanın uygulanmasıyla ilgili sorumlular belirlenmiş ve politika ile sorumlular kamuya açıklanmıştır.	X	İnsan Hakları Evrensel Beyanname Kapsamında İnsan Kaynakları Politikası Hazırlanıp Yayınlanacaktır.
C1.2	Tedarik ve değer zinciri etkileri de gözeticilerle adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (cinsiyet, ırk, din, dil, medeni durum, etnik kimlik, cinsel yönelim, cinsiyet kimliği, ailevi sorumluluklar, sendikal faaliyetler, siyasi görüş, engellilik, sosyal ve kültürel farklılıklar vb. konularda ayırım yapılmaması gibi) çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	X	İnsan Hakları Evrensel Beyanname Kapsamında İnsan Kaynakları Politikası Hazırlanıp Yayınlanacaktır.
C1.3	Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler kamuya açıklanmıştır.	X	İnsan Hakları Evrensel Beyanname Kapsamında İnsan Kaynakları Politikası Hazırlanıp Yayınlanacaktır.
C1.4	Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı ve çocuk işçi çalıştırılmasını önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeler kamuya açıklanmıştır.	X	İnsan Hakları Evrensel Beyanname Kapsamında İnsan Kaynakları Politikası Hazırlanıp Yayınlanacaktır.
C1.5	Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetim konularına çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	X	Şirket bu konuda iç prosedürler kapsamında gerekli özeni göstermektedir.
	Çalışan şikâyetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar oluşturularak uyumsuzluk çözüm süreçleri belirlenmiştir.	X	Şirket bu konuda iç prosedürler kapsamında gerekli özeni göstermektedir.
	Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak raporlanan dönem içinde yapılan faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	X	Şirket bu konuda iç prosedürler kapsamında gerekli özeni göstermektedir.
C1.6	İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X	Şirketin bu konuda yazılı bir prosedürü olmamakla birlikte, faaliyet alanı ve diğer alanlarda azami özen göstermektedir.

# KURUMSAL YÖNETİM & SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

## Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

İş kazalarını önleme ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemler ve kaza istatistikleri kamuya açıklanmıştır.	X	Şirketin bu konuda yazılı bir prosedürü olmamakla birlikte, faaliyet alanı ve diğer alanlarda azami özen göstermektedir.	
Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X	Şirket İnternet Sitesinde KVKK Kapsamında Hazırlanan Politika yayınlanmıştır.	<a href="https://test.argiza.com.tr/survapigyo/politikalar-kvkk-aydinlatma-metni-15.html">https://test.argiza.com.tr/survapigyo/politikalar-kvkk-aydinlatma-metni-15.html</a>
Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X	Şirket İnternet Sitesinde Etik İlkeler yayınlanmıştır.	Yatırım ilişkileri – Kurumsal Yönetim – Kurumsal Politikalar – Etik İlkeler
Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalar açıklanmıştır.	X	Bu kapsamdaki çalışmalara ilişkin açıklama yapılmamakla beraber, sosyal sorumluluk çalışmalarına azami önem gösterilmektedir.	
Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.	X	Çalışmalara Başlanacaktır.	

### C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler

Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.	X	Şirketin açıklanmış bir müşteri memnuniyet politikası bulunmamakla birlikte, faaliyet gösterdiği iş kolu gereği müşteri memnuniyetine hassasiyetle yaklaşmaktadır.	
Paydaşlarla yürütülen iletişim (hangi paydaş, konu ve sıklık) hakkında bilgiler kamuya açıklanmıştır.	X	Değerlendirilecektir.	
Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.	X	Değerlendirilecektir.	
Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, imzacı veya üye olunan uluslararası kuruluş, komite ve ilkeler kamuya açıklanmıştır.	X	Değerlendirilecektir.	
Borsa İstanbul'un ve/veya uluslararası endeks sağlayıcıların sürdürülebilirlik endekslerinde yer almak için geliştirmelerde bulunulmuş, çalışmalar yürütülmüştür.	X	Değerlendirilecektir.	

### D. Kurumsal Yönetim İlkeleri

Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulmuştur.	X	Komiteler Belirledikten Sonra Değerlendirilecektir.	
Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışmalar yapılmıştır.	X	Komiteler Belirledikten Sonra Değerlendirilecektir.	

**Ziya Altan ELMAS**  
Yönetim Kurulu Başkanı

**Ufuk ELMAS**  
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

**Atilla ELMAS**  
Yönetim Kurulu Üyesi

**Ahmet AKÇA**  
Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi

**Yunus NACAR**  
Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi

## İLETİŞİM BİLGİLERİ

*Burhaniye Mh. Abdullahğa Cd. No:21  
Üsküdar / İstanbul*

*0 216 912 08 00*

*info@surtatilevlerigyo.com.tr*

İşbu Faaliyet Raporu ('Rapor'), Türk Ticaret Kanunu'nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 'Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik' hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. madde hükmü, (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilgili madde hükümleri ve (III-48.1) sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin konsolide olarak 01.01.2023-31.12.2023 dönemi itibarıyla faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.



 **SUR TATIL EVLERİ**  
**GYO**