

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

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

İÇİNDEKİLER

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

NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	1-2
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	2-13
NOT 3	İŞLETME BİRLEŞMELERİ	13
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	14
NOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR	14
NOT 6	FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	14
NOT 7	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	14-15
NOT 8	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	15
NOT 9	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	15
NOT 10	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	16
NOT 11	MADDİ DURAN VARLIKLAR	16-17
NOT 12	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	17
NOT 13	KULLANIM HAKKI VARLIKLAR	17
NOT 14	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	18
NOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	18-19
NOT 16	STOKLAR	20
NOT 17	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	20-21
NOT 18	NİTELİKLERE GÖRE GİDERLER	21
NOT 19	DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	22
NOT 20	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	22-24
NOT 21	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	24
NOT 22	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER	25
NOT 23	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ	25
NOT 24	DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ	26
NOT 25	GELİR VERGİLERİ	27-28
NOT 26	PAY BAŞINA KAZANÇ	29
NOT 27	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	29-34
NOT 28	FİNANSAL ARAÇLAR	35
NOT 29	PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)	36
NOT 30	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	36
EK DİPNOT:	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	37-39

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

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
VARLIKLAR	Dipnot Referansı	31.03.2026	31.12.2025
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	36.846.112	43.643.518
Finansal Yatırımlar	5	8.040	8.649
Peşin Ödenmiş Giderler	10	2.411.469.901	2.222.224.272
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	7 - 10	2.149.664.499	1.957.596.849
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		261.805.402	264.627.423
Diğer Dönen Varlıklar	19	273.432.181	295.981.879
Toplam Dönen Varlıklar		2.721.756.234	2.561.858.318
Duran Varlıklar			
Stoklar	16	712.807.172	831.572.771
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	10.764.612.268	10.693.579.345
Maddi Duran Varlıklar	11	64.170.804	64.773.282
Toplam Duran Varlıklar		11.541.590.244	11.589.925.398
TOPLAM VARLIKLAR		14.263.346.478	14.151.783.716

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
KAYNAKLAR	Dipnot Referansı	31.03.2026	31.12.2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar	8	120.814.529	96.305.508
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7 - 8	37.385.050	16.564.059
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		83.429.479	79.741.449
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	16.049.782	13.062.441
Diğer Borçlar		3.929.820	11.625.206
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	3.929.820	11.625.206
Kısa Vadeli Karşılıklar		504.275	471.309
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	504.275	471.309
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		141.298.406	121.464.464
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Ertelenmiş Gelirler	10	3.273.679.121	3.216.038.197
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.684.788	1.585.127
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	2.684.788	1.585.127
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	869.892.326	842.493.089
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		4.146.256.235	4.060.116.413
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	20	167.500.000	167.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	379.775.435	379.775.435
Paylara İlişkin Primler	20	2.119.178.011	2.119.178.011
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	20	1.028.348	808.836
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	20	1.028.348	808.836
Geçmiş Yıllar Karları	20	7.302.940.557	6.228.213.121
Dönem Net Karı		5.369.486	1.074.727.436
Toplam Özkaynaklar		9.975.791.837	9.970.202.839
TOPLAM KAYNAKLAR		14.263.346.478	14.151.783.716

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Dipnot Referansı	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		--	--
Satışların Maliyeti (-)		--	--
BRÜT KAR			
		--	--
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	18 - 21	(35.584.853)	(27.268.048)
Genel Yönetim Giderleri (-)	18 - 21	(17.113.218)	(5.455.380)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	1.630.324	4.070.487
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(1.200.724)	(2.774.933)
ESAS FAALİYET ZARARI (-)		(52.268.471)	(31.427.874)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		--	--
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI (-)		(52.268.471)	(31.427.874)
Finansman Gelirleri	23	1.406.952	204.651
Finansman Giderleri (-)	23	(3.540.220)	(14.375.052)
Parasal Kazanç / (Kayıp)	29	87.146.072	(219.759.852)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		32.744.333	(265.358.127)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(27.374.847)	1.525.200.736
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	25	--	--
- Ertelemiş Vergi Gideri/Geliri	25	(27.374.847)	1.525.200.736
DÖNEM KARI		5.369.486	1.259.842.609
Pay Başına Kazanç		0,03	7,52
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	0,03	7,52
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm			
Kazançları	24	243.902	357.077
Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler			
- Ertelemiş Vergi Gideri (-)	24	(24.390)	(35.707)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		219.512	321.370
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		5.588.998	1.260.163.979

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Geri Alınmış Paylar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar / (Zararlar)		Toplam Özkaynaklar
					Geri Alınmış Paylar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	Geçmiş Yıllar Karları	Dönem Net Karı / (Zararı)	
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	379.775.435	2.119.178.011	(4.998.978)	239.189	5.754.679.748	473.533.373	8.889.906.778	
Transferler	--	--	--	--	--	473.533.373	(473.533.373)	--	
Geri alınmış paylar	--	--	--	(1.339.855)	--	--	--	(1.339.855)	
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	321.369	--	1.259.842.609	1.260.163.978	
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	379.775.435	2.119.178.011	(6.338.833)	560.558	6.228.213.121	1.259.842.609	10.148.730.901	
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	379.775.435	2.119.178.011	--	808.836	6.228.213.121	1.074.727.436	9.970.202.839	
Transferler	--	--	--	--	--	1.074.727.436	(1.074.727.436)	--	
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	219.512	--	5.369.486	5.588.998	
31 Mart 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	167.500.000	379.775.435	2.119.178.011	--	1.028.348	7.302.940.557	5.369.486	9.975.791.837	

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Dipnot Referansı	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLAR			
Net Dönem Karı		5.369.486	1.259.842.609
Dönem Net Kârı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(98.578.706)	(1.215.964.834)
- Amortisman ve itfa giderleri	11	602.478	602.478
- Stoklarla ilgili düzeltmeler	16	10.150.477	141.377.446
- Kıdem tazminatı karşılığı	15	1.488.218	398.104
- Kullanılmamış izin karşılığı	15	75.977	123.092
- Parasal kazanç kayıp ile ilgili düzeltmeler		(138.270.703)	166.734.782
- Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	25	27.374.847	(1.525.200.736)
İşletme Sermayesindeki Değişim Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)		(93.209.220)	43.877.775
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
- Stoklardaki artış	16	108.615.122	(596.924.659)
- Ticari alacaklardaki artış	8	-	40.880.125
- Faaliyetle ilgili diğer alacaklardaki artış	19	25.371.719	(20.720.351)
- Ticari borçlardaki azalış (-)	8	24.509.021	(42.877.426)
- Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış	9	(4.708.045)	710.235
- Ertelemiş gelirlerdeki artış	10	57.640.924	189.389.728
A. İşletme Faaliyetlerinden Sağlanan Nakit Girişleri / (Çıkışları)		118.219.521	(385.664.573)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
- İlişkili taraflardan alacaklar/(borçlar)	7	(192.067.650)	135.399.011
- Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları (-)	6	-	(3.739.851)
B. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları)		(192.067.650)	131.659.160
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin nakit girişleri	17	71.032.923	255.228.413
- Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	5	609	(30.907.476)
C. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		71.033.532	224.320.937
Nakit ve nakit benzerlerindeki enflasyon etkisi		(3.982.809)	(16.839.845)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış (-) (A+B+C)		(2.814.597)	(29.684.476)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	43.643.518	78.578.698
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri		36.846.112	32.054.377

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

Bahsi geçen meskenler yıllık 48 hafta esasına göre devremülk olarak satılmakta olup, projede 75.504 adet devremülk bulunmaktadır. Sur Tatil Evleri Projesi'nin ön satışlarına Haziran 2021 itibari ile başlanmış, 31.03.2026 tarihi itibarıyla 10.240 adet devre mülkün ön satışı gerçekleşmiştir. Sur Tatil Evleri Projesi'nde devre mülk sahiplerine pek çok imkan sunulacak şekilde planlanmıştır. Bu imkanlar arasında aquapark, özel plaj, kadınlara özel yüzme havuzları, ormana yakınlığı sebebi ile çeşitli doğa aktiviteleri, park ve yeşil alanlar, spor alanları, spa&wellness kulübü ve çocuk kulübü yer almaktadır.

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

Şirket'in 31.03.2026 tarihi itibarıyla personel sayısı 53 kişidir (31.12.2025: 61).

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

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemler:

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

Özet finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur. 31 Mart 2026 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolar Türkiye Muhasebe Standardı No.34 Ara Dönem Finansal Raporlama'ya uygun olarak hazırlanmıştır.

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

Yıl sonu	Endeks	Düzeltilme katsayısı
31.03.2025	2954,69	1,3086
31.12.2025	3513,87	1,1004
31.03.2026	3866,74	1,0000

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

Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Mart 2026 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Mart 2026 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Mart 2026 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

Karşılaştırmalı Bilgiler

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

Geçerli ve raporlama para birimi

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

2.2. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.3. İşletmenin sürekliliği

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Stoklar

Stoklar, endekslenmiş maliyet esasına göre değerlendirilmektedir.

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

Finansal Yatırımlar

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

Maddi duran varlıklar ve amortismanlar

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

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

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

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

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

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar ve amortismanlar (devamı)

Maddi duran varlıkların, tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Yıl</u>
Binalar	50
Demirbaşlar	4

Ticari borçlar

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Borçlanma maliyeti

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

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

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Kurumlar vergisi

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

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

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

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

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

Ertelenmiş vergi

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

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

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

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (devamı)

Ertelenmiş vergi (devamı)

Bu hesaplamada kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanacaktır. Şirket'in genel kurulda kar dağıtım kararı alması sebebiyle 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla dikkate alınan vergi oranı %10 olmuştur.

Faaliyet giderleri

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

Hasılat

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

Satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılığında muhasebeleştirilir:

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

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

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

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler

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

Dönem sonu ABD\$ ve EURO kurları aşağıdadır:

	31.03.2026
ABD \$	44,3961
EURO	50,9294

Karşılıklar

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

Taahhüt ve yükümlülükler

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

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

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Muhasebe tahminleri

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

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

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

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

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-010 sayılı değerlendirme raporundaki değerlemelere göre belirlenmiştir. Devremülklerin %67'sinin satılacağı, kalan %33'ünün ve ticari birimlerin ise şirket tarafından kiraya verileceği varsayılmıştır. Bu çerçevede Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'ndeki devre mülklerin %33'ü ile ticari birimlerin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

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

Söz konusu değerler, endekslenmiş tutarlar üzerinden sunulmuştur.

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

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

Ertelenmiş vergi

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

Nakit akım tablosu

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

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

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

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler
- TMS/TFRS'ye İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11.

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

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TMS 21 Değişiklikleri: Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim
- TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı
- TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

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

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.03.2026	31.12.2025
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	36.846.112	5.437.459
-Vadeli mevduat (*)	--	38.206.059
	36.846.112	43.643.518

(*) 31.03.2026 tarihi itibarıyla vadeli mevduat bulunmamaktadır. (31.12.2025: faiz oranı %36).

31.03.2026 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla bloke mevduat bulunmamaktadır.

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31.03.2026	31.12.2025
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan kısa vadeli finansal varlıklar		
Hisse senedi alımı (*)	8.040	8.649
Toplam	8.040	8.649

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

6. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır.

7. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 8)	31.03.2026	31.12.2025
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	37.385.050	16.564.059
	37.385.050	16.564.059

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

7. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Dipnot 10)	31.03.2026	31.12.2025
Sur Yapım İnşaat A.Ş. (*)	2.149.664.499	1.957.596.849
	2.149.664.499	1.957.596.849

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

Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler

Şirket'in üst düzey yöneticileri; yönetim kurulu başkanı ve üyeleri ile genel müdür ve genel müdür yardımcılarında oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan menfaatlerin 01.01.-31.03.2026 tarihleri aralığındaki toplamı 2.884.935 TL'dir (01.01.-31.03.2025: 1.222.356 TL).

8. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

Ticari Borçlar	31.03.2026	31.12.2025
Satıcılar cari hesabı	83.429.479	79.741.449
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 7)	37.385.050	16.564.059
	120.814.529	96.305.508

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli diğer alacağı bulunmamaktadır.

Diğer borçlar - kısa vade	31.03.2026	31.12.2025
Ödenecek vergi harç ve diğer kesintiler	3.929.820	11.625.206
	3.929.820	11.625.206

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

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin Ödenmiş Giderler:

Kısa vade	31.03.2026	31.12.2025
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları (*) (Dipnot 7)	2.149.664.499	1.957.596.849
Diğer	261.805.402	264.627.423
	2.411.469.901	2.222.224.272

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

Ertelenmiş Gelirler:

Uzun vade	31.03.2026	31.12.2025
Alınan avanslar (*)	3.273.679.121	3.216.038.197
	3.273.679.121	3.216.038.197

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet	31.12.2025	Girişler	31.03.2026
Binalar	68.510.237	--	68.510.237
Demirbaşlar	2.102.420	--	2.102.420
	70.612.657	--	70.612.657
<u>Birikmiş amortisman</u>			
Binalar	4.432.660	474.928	4.907.588
Demirbaşlar	1.406.715	127.550	1.534.265
	5.839.375	602.478	6.441.853
Net defter değeri	64.773.282		64.170.804

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

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maliyet	31.12.2024	Girişler	Yeniden Değerleme (*)	31.12.2025
Binalar	94.985.560	--	(26.475.323)	68.510.237
Demirbaşlar	2.102.420	--	--	2.102.420
	97.087.980	--	(26.475.323)	70.612.657
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Binalar	2.532.949	1.899.711	--	4.432.660
Demirbaşlar	896.514	510.201	--	1.406.715
	3.429.463	2.409.912	--	5.839.375
Net defter değeri	93.658.517			64.773.282

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

Şirketin amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki şekildedir:

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Genel yönetim giderleri (Dipnot 18)	602.478	602.478
	602.478	602.478

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

13. KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	31.03.2026	31.12.2025
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	504.275	471.309
	504.275	471.309
Kullanılmamış personel izin karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:		
	01.01.	01.01.
	31.03.2026	31.03.2025
1 Ocak bakiyesi	471.309	350.210
Dönem içerisindeki artış	75.977	123.092
Parasal kayıp (-)	(43.011)	(61.111)
Dönem sonu bakiyesi	504.275	412.191

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

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in hukuk danışmanlarından elde edilen bilgiye dayanarak, Şirket'in 20 adet toplam 15.164.079 TL aleyhe, 2 adet toplam 562.387 TL lehe icra, alacak ve tazminat davaları bulunmaktadır.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar	31.03.2026	31.12.2025
Personele borçlar (*)	10.084.428	9.688.011
Sosyal güvenlik ve vergi borçları	5.965.354	3.374.430
	16.049.782	13.062.441

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

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (31.03.2026 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı 64.949 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	31.03.2026	31.12.2025
Faiz oranı	%28,89	%28,89
Beklenen ücret / limit artışları	%23,50	%23,50
İskonto oranı	%4,36	%4,36

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket’in kıdem tazminatı karşılığı 01.01.2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.949 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

	31.03.2026	31.12.2025
Kıdem tazminatı karşılığı	2.684.788	1.585.127
Dönemsonu bakiyesi	2.684.788	1.585.127

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01- 31.03.2026	01.01- 31.03.2025
Dönem başı	1.585.127	1.014.467
Cari dönem hizmet maliyeti	1.332.765	193.891
Faiz maliyeti	155.453	204.213
Aktüeryal fark (Dipnot 24)	(243.902)	(357.077)
Parasal kayıp (-)	(144.655)	(310.288)
Dönem sonu	2.684.788	745.206

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

16. STOKLAR

	31.03.2026	31.12.2025
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	712.807.172	831.572.771
	712.807.172	831.572.771

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

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

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Alan m ²	Yapılan		Gerçeğe	
		31.12.2025	Harcamalar ve Girişler	Uygun Değer Değişimi	31.03.2026
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi					
- Devremülkler	39.452	10.013.052.876	67.382.668	--	10.080.435.544
- Ticari Birimler	6.005	680.526.469	3.650.255	--	684.176.724
		10.693.579.345	71.032.923	--	10.764.612.268

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Alan m ²	Yapılan		Gerçeğe	
		31.12.2024	Harcamalar ve Girişler	Uygun Değer Değişimi	31.12.2025
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi					
- Devremülkler	39.452	9.124.215.197	239.364.614	649.473.065	10.013.052.876
- Ticari Birimler	6.005	670.352.393	15.863.799	(5.689.723)	680.526.469
		9.794.567.590	255.228.413	643.783.342	10.693.579.345

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

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-010 sayılı değerlendirme raporundaki değerlemelere göre belirlenmiştir. Devremülklerin %67'sinin satılacağı, kalan %33'ünün ve ticari birimlerin ise şirket tarafından kiraya verileceği varsayılmıştır. Bu çerçevede Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'ndeki devre mülklerin %33'ü ile ticari birimlerin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

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

18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.-	01.01.-
	31.03.2026	31.03.2025
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Reklam giderleri	14.742.470	23.216.766
Danışmanlık giderleri	13.388.697	1.200.365
Personel giderleri	6.710.218	1.714.035
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	461.451	72.846
Ofis giderleri	168.335	510.504
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	19.264	123.092
Diğer giderler	94.418	430.440
	35.584.853	27.268.048
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	12.670.242	2.848.091
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	1.732.223	1.141.585
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	871.314	121.045
Amortisman ve itfa payı giderleri (Dipnot 11)	602.478	602.478
Ofis giderleri	511.513	482.575
Vergi, resim ve harç giderleri	73.682	24.900
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	56.713	--
Diğer giderler	595.053	234.706
	17.113.218	5.455.380

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

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

19. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	31.03.2026	31.12.2025
Devreden KDV (*)	269.241.862	284.141.768
Verilen iş avansları	1.426.529	1.395.316
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.379.902	1.253.531
Diğer KDV	931.642	8.434.965
Diğer çeşitli alacaklar (**)	452.246	756.299
	273.432.181	295.981.879

(*) 31.03.2026 tarihi itibarıyla Devreden KDV bakiyesi, Şirket'in satın almış olduğu malzemelerin KDV'sinden oluşmakta olup ilerleyen dönemlerde Vergi Dairesi'nden yapılacak olan vergi borcu mahsubu ile dengelenmesi planlanmaktadır.

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

20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a. Ödenmiş sermaye

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

	31.03.2026	%	31.12.2025	%
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	167.500.000	100	167.500.000	100
Ödenmiş Sermaye	167.500.000	100	167.500.000	100
Sermaye Enflasyon Düzeltmesi	379.775.435		379.775.435	
Düzeltilmiş Sermaye	547.275.435		547.275.435	

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

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

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilen Farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	289.780.770	379.775.435	(89.994.665)
Hisse senedi ihraç primleri	1.798.725.328	2.119.178.011	(320.452.683)

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)**a. Ödenmiş sermaye (devamı)****Geçmiş Yıl Karları**

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

Geçmiş Yıllar Karları	Enflasyon Muhasebesi Öncesi Tutar	Enflasyon Muhasebesi Sonrası Tutar
1 Ocak 2026	5.457.654.233	6.228.213.125
1 Ocak 2025	2.681.204.100	5.754.679.748

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi 167.500.000 TL olup tamamı ödenmiştir. Söz konusu sermaye her biri 1 TL değerinde 167.500.000 adet paya ayrılmıştır.

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

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 2.071.429 adet pay karşılığı 2.071.429 TL'den, B grubu hamiline yazılı 165.428.571 adet pay karşılığı 165.428.571 TL'den oluşmaktadır.

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

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

b. Geçmiş yıl karları

	31.03.2026	31.12.2025
Geçmiş yıl karları	7.302.940.561	6.228.213.121
	7.302.940.561	6.228.213.121

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	31.03.2026	31.12.2025
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	1.028.348	808.836
	1.028.348	808.836

d. Kar dağıtım

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

e. Paylara ilişkin primler

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

	31.03.2026	31.12.2025
Hisse senedi ihraç primleri	2.119.178.011	2.119.178.011
	2.119.178.011	2.119.178.011

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

Söz konusu değerler endekslenmiş tutarlar üzerinden sunulmuştur.

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

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (Dipnot 18)	35.584.853	27.268.048
Genel yönetim giderleri (Dipnot 18)	17.113.218	5.455.380
	52.698.071	32.723.428

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

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Menkul kıymet satış karı	2.140	3.305.880
Kur farkı geliri	--	135.641
Diğer gelirler (*)	1.628.184	628.966
	1.630.324	4.070.487

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

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		
Kur farkı gideri	68.568	2.604.354
Menkul kıymet satış zararı	2.157	--
Diğer (*)	1.129.999	170.579
	1.200.724	2.774.933

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

23. FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Finansman Gelirleri		
Katılım hesabı kar payı gelirleri (*)	1.406.952	204.651
	1.406.952	204.651

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

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Finansman Giderleri		
Kredi faiz giderleri	--	1.539.752
Banka komisyon giderleri	3.384.767	12.631.087
Diğer finansman giderleri	155.453	204.213
	3.540.220	14.375.052

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

24. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

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

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Aktüeryal kazanç/(kayıplar) (Dipnot 15)	243.902	357.077
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri) (Dipnot 25)	(24.390)	(35.707)
	219.512	321.370

25. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)**Kurumlar Vergisi**

2 Ağustos 2024 tarih ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 sayılı "Vergi Kanunları İle Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ("7524 sayılı Kanun") ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulanacaktır. Buna göre, yurt içi asgari kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. Beyannamelerde indirim konusu yapılan geçmiş yıllar zararları asgari kurumlar vergisi matrahından düşülmeyecek ve asgari kurumlar vergisinin hesaplanmasında dikkate alınacaktır. Diğer taraftan, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, 7524 sayılı Kanun'un 32. maddesiyle yapılan değişiklikle bu istisnadan faydalanılabilmesi için, fon ve ortaklıkların (emeklilik yatırım fonları hariç) sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şarttır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar karın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

Yatırım fon ve ortaklıklarının, ticari mal niteliğinde olanlar dahil sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançlardan; taşınmaz alım satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç, bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda, taşınmaz gelirleri dahil tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bununla birlikte, 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de 7456 sayılı "6 Şubat 2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi için Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" yayımlanmıştır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)**Kurumlar Vergisi (devamı)**

Bu kanunun 21. maddesi ile kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiş olup, söz konusu oran; bankalar, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için %30 şeklinde uygulanması düzenlenmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 35. maddesi kapsamında kollektif yatırım ortaklıkları içinde değerlendirildiğinden, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yukarıda belirtilen şartı sağlamaması durumunda hesaplanacak mali kar matrahı üzerinden %30 vergiye tabi olması söz konusu olacaktır.

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

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

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

Kurumlar vergisi karşılığı aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
a) Gelir tablosunda		
Cari dönem kurumlar vergisi	--	--
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(27.374.847)	1.525.200.736
	31.03.2026	31.12.2025
b) Bilanço'da		
Ödenecek kurumlar vergisi	--	--
Ödenen kurumlar vergisi (-)	--	--
Dönem karı vergi yükümlülükleri	--	--
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	(869.892.326)	(842.493.089)

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

	31.03.2026		31.12.2025	
	Birikmiş Zamanlama Farkları	Ertelenmiş Vergi	Birikmiş Zamanlama Farkları	Ertelenmiş Vergi
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı defter değerleri ile düzeltilmiş değerleri arasındaki net fark	(21.745.096)	(2.174.510)	(18.714.943)	(1.871.494)
Stoklara ilişkin düzeltmeler	567.251.966	56.725.197	(17.682.571)	(1.768.257)
Avanslara ilişkin düzeltmeler	343.305.367	34.330.537	1.094.362.208	109.436.220
Kıdem tazminatı karşılığı düzeltmesi	2.684.788	268.479	1.585.127	158.512
İzin karşılığı düzeltmesi	504.275	50.428	471.309	47.131
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farkları	(9.606.196.896)	(960.619.690)	(9.501.639.833)	(950.163.983)
Diğer	15.272.326	1.527.233	16.687.803	1.668.782
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü), net		(869.892.326)		(842.493.089)

Dönemler arası ertelenmiş vergi mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.12.2025
Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri), net cari dönem	(869.892.326)	(842.493.089)
Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri), net dönem başı (-)	842.493.089	2.314.361.302
	(27.399.237)	1.471.868.213
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	(27.374.847)	1.471.931.506
Dönem vergi geliri/(gideri)- Diğer kapsamlı gider	(24.390)	(63.294)
	(27.399.237)	1.471.868.212

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Net Dönem Karı (TL)	5.369.486	1.259.842.609
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	167.500.000	167.500.000
Hisse Başına Kar (TL)	0,03	7,52

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

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

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

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

a) Sermaye risk yönetimi

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

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

	31.03.2026	31.12.2025
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(36.846.112)	(43.643.518)
Net finansal borç	--	--
Toplam öz sermaye	9.975.791.841	9.970.202.843
Kullanılan sermaye	9.975.791.841	9.970.202.843
Net Finansal Borç/Kullanılan Sermaye oranı	--	--

b) Finansal Risk Faktörleri*Faiz Oranı Riski*

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

Kredi riski

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**31.03.2026**

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	--	2.149.664.499	261.805.402	36.846.112	8.040
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	2.149.664.499	261.805.402	36.846.112	8.040
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	--	1.957.596.849	264.627.423	43.643.518	8.649
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	1.957.596.849	264.627.423	43.643.518	8.649
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

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

Döviz kuru riski

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

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

31.03.2026	ABD \$	EURO	TL Karşılığı
Ticari alacak ve diğer aktifler	--	104.298	5.311.834
Yabancı para varlıklar	--	104.298	5.311.834
Diğer borçlar	928.538	377.301	60.439.179
Yabancı para yükümlülükler	928.538	377.301	60.439.179
Yabancı para pozisyonu, net	(928.538)	(273.003)	(55.127.345)
31.12.2025	ABD \$	EURO	TL Karşılığı
Ticari alacak ve diğer aktifler	--	104.298	5.771.404
Yabancı para varlıklar	--	104.298	5.771.404
Diğer borçlar	23.272	374.494	21.820.129
Yabancı para yükümlülükler	23.272	374.494	21.820.129
Yabancı para pozisyonu, net	(23.272)	(270.196)	(16.048.725)

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	31.03.2026			
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:			
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(4.122.347)	4.122.347	(4.122.347)	4.122.347
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(4.122.347)	4.122.347	(4.122.347)	4.122.347
	EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:			
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(1.390.388)	1.390.388	(1.390.388)	1.390.388
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(1.390.388)	1.390.388	(1.390.388)	1.390.388
Toplam (3+6)	(5.512.734)	5.512.734	(5.512.734)	5.512.734

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

	31.12.2025			
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:			
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(109.724)	109.724	(109.724)	109.724
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(109.724)	109.724	(109.724)	109.724
	EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:			
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(1.495.149)	1.495.149	(1.495.149)	1.495.149
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(1.495.149)	1.495.149	(1.495.149)	1.495.149
Toplam (3+6)	(1.604.872)	1.604.872	(1.604.872)	1.604.872

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

28. FİNANSAL ARAÇLAR**Finansal araçların gerçeğe uygun değeri**

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir;

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

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

Finansal Varlıklar	31 Mart 2026 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			Toplam
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	10.764.612.268	--	10.764.612.268
Finansal yatırımlar	8.040	--	--	8.040
Toplam	8.040	10.764.612.268	--	10.764.620.308

Finansal Varlıklar	31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			Toplam
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	10.693.579.345	--	10.693.579.345
Finansal yatırımlar	8.649	--	--	8.649
Toplam	8.649	10.693.579.345	--	10.693.587.994

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

29. PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)

Şirket'in 31.03.2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla enflasyon muhasebesi uygulamasından kaynaklanan parasal kazanç / (kayıp) detayları aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Stoklara ait enflasyon farkları	51.737.242	(100.879.655)
Diğer dönen varlıklara ait enflasyon farkları	227.237.685	205.027.597
Ertelenmiş gelirlere ait enflasyon farkları	(187.242.854)	(204.241.157)
Maddi duran varlıklara ait enflasyon farkları	5.641.835	8.292.995
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait enflasyon farkları	975.872.012	895.493.094
Ertelenmiş vergilere ait enflasyon farkları	(76.884.025)	(211.596.331)
Sermayeye ait enflasyon farkları	(50.016.938)	(50.057.908)
Paylara ilişkin primlere ait enflasyon farkları	(193.391.421)	(193.751.205)
Geri alınmış paylara ilişkin enflasyon farkları	(1.000.417)	457.044
Geçmiş yıl karları / (zararları) ait enflasyon farkları	(665.449.523)	(569.430.124)
Genel yönetim giderlerine ait enflasyon farkları	610.412	434.784
Esas faaliyetlerden diğer gelirlere ait enflasyon farkları	(21.273)	(103.837)
Esas faaliyetlerden diğer giderlere ait enflasyon farkları	9.587	360.947
Finansman gelirleri ait enflasyon farkları	(31.122)	(4.756)
Finansman giderlerine ait enflasyon farkları	74.872	238.660
Net parasal pozisyon kazanç / (kayıp)	87.146.072	(219.759.852)

30. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir.

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü			
Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2026
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	8.040
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	11.477.419.440
C	İştirakler	Md.24/(b)	
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	
	Diğer Varlıklar		2.785.919.002
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	14.263.346.482
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	9.975.791.841
	Diğer Kaynaklar		4.287.554.641
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	14.263.346.482

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin****Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2026
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)	
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	
K	Üzerine Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	31.03.2026
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	K/D	≤ %10	%0,00
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥ %51	%80,47
3	Para ve sermaye piyasası araçları ve iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤ %49	%0,00
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤ %49	%0,00
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤ %20	%0,00
6	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤ %10	%0,00
7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤ %500	%0,00
8	Döviz cinsinden vadeli - vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤ %10	%0,00
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(l)	L/D	≤ %10	%0,00

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.