

SUR TATİL EVLERİ A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANMIŞ
FİNANSAL TABLOLAR VE
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



Grant Thornton

**SUR TATİL EVLERİ A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

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

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Maslak, Eski Büyükdere Cad.
No:14 Kat:10
34396 Sarıyer /İstanbul, Turkey

T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 291 77 97
www.grantthornton.com.tr

Görüş

Sur Tatil Evleri A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren döneme ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosunu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Sur Tatil Evleri A.Ş.'nin 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve 24 Mart – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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



Dikkat Çeken Husus

TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardı uyarınca TFRS'lerin aksine izin verdiği veya aksini zorunlu kıldığı durumlar dışında işletme, cari dönemin finansal tablolarında raporlanan tüm tutarlarla ilgili bir önceki döneme ait karşılaştırmalı bilgileri sunar.

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, ilişikteki finansal tablolarda detayları Dipnot 1 ve Dipnot 20'de açıklandığı üzere "önceki değerler yöntemi" kullanılmıştır. Şirket, Sur Yapım İnşaat A.Ş. ("Sur Yapım") bünyesinden kısmi olarak bölünerek 24 Mart 2022 tarihinde kurulmuştur. Bölünen şirket Sur Yapım'ın ana ortaklığı olan Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Sur Yapı"), devralan şirketin ("Sur Tatil Evleri A.Ş.") paylarını ve haklarını da iktisap etmiş ve devralan şirketin de ana ortaklığı olmuştur. Bölünen şirket Sur Yapım'ın Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre daha önceden hazırlanan finansal tabloları için oluşturulan finansal pozisyon ve faaliyet sonuçları taşınarak açılış olarak kullanılmıştır. Şirket, önceki değerler yöntemine istinaden Şirket'in bölünme öncesi Sur Yapım İnşaat A.Ş.'nin içerisindeki değerleri ile birlikte açılış bilançosu oluşturulmuş olup, aradaki fark özkaynaklar içerisinde "Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri" adıyla sunulmuştur.



**Kilit denetim konuları**

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

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları	
Dipnot 2 ve 16'da belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %87'sini oluşturmakta olup toplam değeri 1.725.239.386 TL'dir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Şirket'in atamış olduğu değerleme uzmanı tarafından hazırlanan değerleme raporu üzerinde Şirket'in üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulaması test edilmiştir. Değerleme uzmanının yeterliliği, ehliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığı da değerlendirilmiştir. Değerleme uzmanı tarafından hazırlanan değerleme raporu, uygulanan değerleme yöntemi ve kullanılan varsayımların uygunluğu değerlendirilmiştir. Kullanılan varsayımlar, piyasa verileri ile karşılaştırılarak bulgular değerleme uzmanı ile değerlendirilmiştir. Şirket'in portföyündeki gayrimenkulün tamamının değerleri gelir indirgeme yöntemi ile tespit edilmiştir. Dipnot 2 ve 16'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerleme raporunda yer alan bilgilerle uyumu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığı incelenmiştir. Bu kapsamda önemli bir hususa rastlanmamıştır.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolarla İlişkin Sorumlulukları

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

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

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





Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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



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

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

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

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



Nazım Hikmet
Sorumlu Ortak Baş Denetçi

İstanbul, 13 Şubat 2023

SUR TATİL EVLERİ A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER

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

NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	1
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	2-11
NOT 3	İŞLETME BİRLEŞMELERİ	12
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	12
NOT 5	FİNANSAL BORÇLAR	12
NOT 6	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	12
NOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	13
NOT 8	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	13
NOT 9	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	14
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR	14-15
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	15
NOT 12	KULLANIM HAKKI VARLIKLAR	15
NOT 13	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	15-16
NOT 14	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	16-17
NOT 15	STOKLAR	17
NOT 16	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	18
NOT 17	NİTELİKLERE GÖRE GİDERLER	19
NOT 18	BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	20
NOT 19	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	20
NOT 20	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	20-21
NOT 21	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ	22
NOT 22	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER	22
NOT 23	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ	22
NOT 24	DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ	22
NOT 25	GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	23-25
NOT 26	PAY BAŞINA KAZANÇ	26
NOT 27	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	26-32
NOT 28	FİNANSAL ARAÇLAR	33
NOT 29	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	33
EK DİPNOT:	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	34-36

SUR TATİL EVLERİ A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
VARLIKLAR	Dipnot Referansı	31.12.2022	24.03.2022
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	828.575	21.198
Ticari Alacaklar		1.000	-
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	1.000	-
Peşin Ödenmiş Giderler		158.036.981	-
- <i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	6 - 9	149.261.740	-
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	9	8.775.241	-
Diğer Dönen Varlıklar	19	22.390.925	8.301.408
Toplam Dönen Varlıklar		181.257.481	8.322.606
Duran Varlıklar			
Stoklar	15	70.075.325	49.106.120
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	16	1.725.239.386	1.027.501.072
Maddi Duran Varlıklar	10	150.770	-
Ertelenen Vergi Varlığı	25	15.424.212	12.161.015
Toplam Duran Varlıklar		1.810.889.693	1.088.768.207
TOPLAM VARLIKLAR		1.992.147.174	1.097.090.813

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot Referansı	31.12.2022	24.03.2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar		26.695.085	7.501.360
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6 - 7	14.072.578	7.501.360
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	12.622.507	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	533.828	-
Diğer Borçlar		1.972.569	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	1.972.569	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		14.322	-
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	14.322	-
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		29.215.804	7.501.360
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Ertelemiş Gecikmeler	9	243.957.580	46.918.985
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	445.312	-
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	25	342.053.027	210.551.652
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		586.455.919	257.470.637
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	20	70.000.000	36.200.000
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	20	808.014.328	808.014.328
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	20	(12.095.512)	-
Dönem Net Karı / Zararı		510.556.635	(12.095.512)
Toplam Özkaynaklar		1.376.475.451	832.118.816
TOPLAM KAYNAKLAR		1.992.147.174	1.097.090.813

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

		Cari Dönem
	Dipnot Referansı	24.03.- 31.12.2022
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat		-
Satışların Maliyeti (-)		-
BRÜT KAR		-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	17 - 21	(51.128.259)
Genel Yönetim Giderleri (-)	17 - 21	(790.906)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	691.146.387
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(398.620)
ESAS FAALİYET KARI		638.828.602
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		638.828.602
Finansman Gelirleri	23	-
Finansman Giderleri (-)	23	(33.789)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		638.794.813
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(128.238.178)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	25	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	25	(128.238.178)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		510.556.635
DÖNEM KARI		510.556.635
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme Artışları/Azalışları		-
- Ertelenmiş Vergi Gideri (-)/Geliri		-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-
TOPLAM KAR		510.556.635

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

	Ödenmiş Sermaye	Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	Kardan Ayrılan Karlanın Yedekler	Birikmiş Karlar			Toplam Özkaynaklar
				Karları / Zararları	Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	Dönem Net Karı / Zararı	
24 Mart 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	36.200.000	808.014.328	-	(12.095.512)	-	-	832.118.816
Nakit ödenen sermaye (Dipnot 20)	33.800.000	-	-	-	-	-	33.800.000
Transferler	-	-	-	(12.095.512)	-	12.095.512	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	510.556.635	510.556.635
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	70.000.000	808.014.328	-	(12.095.512)	(12.095.512)	510.556.635	1.376.475.451

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 24.03.- 31.12.2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLAR		127.197.763
Net Dönem Karı		510.556.635
Dönem Net Kârı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		
- Amortisman ve itfa giderleri	10	21.539
- Stoklarla ilgili düzeltmeler	15	50.668.625
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	16	(686.981.977)
- Kadem tazminatı karşılığı	14	445.312
- Kullanılmamaş izin karşılığı	14	14.322
- Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	25	128.238.178
- Diğer		(3.002.442)
İşletme Sermayesindeki Değişim Öncesi Faaliyet Zararı		(39.808)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:		
- Stoklardaki değişim	15	(71.637.830)
- Ticari alacaklardaki artış / azalış	7	(1.000)
- Faaliyetle ilgili diğer alacaklardaki artış / azalış	19	(22.864.758)
- Ticari borçlardaki artış / azalış	7	19.193.725
- Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış	8	5.508.839
- Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	9	197.038.595
Toplam Düzeltmeler		(383.358.872)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(10.928.646)
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit girişleri / çıkışları,(net)	10-11	(172.309)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişleri / (çıkışları)	16	(10.756.337)
Yatırım Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Çıkışları		(10.928.646)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(115.461.740)
- Nakit sermaye ödemesi	20	33.800.000
- İlişkili taraflardan alacaklar/(borçlar)	6	(149.261.740)
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(115.461.740)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış) (A+B+C)		807.377
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	21.198
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri		828.575

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Sur Tatil Evleri 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.

Şirket, her türlü inşaat taahhüt işleri; konut işyeri ticarethane inşaatlarını yapmak, satmak, kendi hesabına arazi ve arsalar almak, bunlar üzerinde veya başkalarına ait arsa ve araziler üzerine kat karşılığı binalar yapmaktır.

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

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

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

Şirket'in 31.12.2022 tarihi itibarıyla personel sayısı 33 kişidir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 13 Şubat 2023 tarihinde onaylanmıştır.

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 grup veya nihai ana ortaklık tarafından kullanılan finansal tabloları bu yöntemin uygulanmasında kullanılabilir.

Şirket, Sur Yapım bünyesinden kısmi bölünerek 24 Mart 2022 tarihinde kurulmuştur. Bölünen şirket Sur Yapım'ın ana ortaklığı olan Sur Yapı Endüstri San. ve Tic. A.Ş. devralan şirketin (Sur Tatil Evleri 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 muhasebeleştirilmiştir.



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler ile yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında, tarihi maliyet esasını temel alarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 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 Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yayımlanan duyuru ile Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") oranlarına göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olarak gerçekleştiğinden, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı ("TFRS") uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. İlişikteki finansal tabloların hazırlandığı tarih itibarıyla KGK tarafından yukarıdaki kapsamda yeni bir açıklama yapılmamış olup, 31.12.2022 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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.



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)****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.

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**İlişkili kuruluşlar**

İlişkideki 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, 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.



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından periyodik aralıklar ile yapılan değerlemeye göre belirlenir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller her yıl değerlemeye tabi tutulmaktadır. Şirket yönetimi değerlendirme tarihinden sonraki dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

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, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a veya "Stoklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

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.



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Borçlanma maliyeti

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, gelir tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Cari vergi**

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, gelir tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Topluluk'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasalaşmış ya da önemli ölçüde yasalaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla yasalaşmış vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için muhasebeleştirilirken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla muhasebeleştirilmektedir.

Doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilen işlemlerle ilgili vergi etkileri özkaynaklarda yansıtılır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

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.



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****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,
- İşlemle 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.

Netleştirme

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

Yabancı para cinsinden işlemler

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

Dönem sonu ABD\$, EURO ve GBP kurları aşağıdadır:

	31.12.2022
ABD \$	18,6983
EURO	19,9349



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Karşılıklar**

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

Taahhüt ve yükümlülükler

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

Muhasebe tahminleri

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Ocak 2023 tarih ve 2022-OZ-298 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 2022 tarihi itibarıyla piyasa değeri takdir edilmiştir.

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

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



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Muhasebe tahminleri (devamı)**

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Ocak 2023 tarih ve 2022-OZ-298 sayılı değerleme raporunda 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 değerleme raporundaki hesaplamalara göre Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'nin yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan kısmının gerçeğe uygun değeri 1.725.239.386 TL olarak belirlenmiştir.

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.

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Ocak 2023 tarih ve 2022-OZ-298 sayılı değerleme raporunda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

- İskonto oranı	: %25
- Devremülklerin ortalama satış fiyatı (1. yıl)	: 124.705 TL/m2
- Devremülk yıllık kira getirisi	: %8,5
- Ticari birimler aylık kira getirisi	: 263 TL/m2

Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 2022 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 23 Ocak 2014 tarihinde 28.891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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 A.Ş.**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları**

31.12.2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş UMS / UFRS ve TMS / TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

31.12.2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.
- TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler - TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi; Bu değişiklikler TFRS 17'nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023'e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4'teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023'e ertelemiştir.
- TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler; Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)****2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)**

- TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler' bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 'Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ilk kez uygulanması', TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

- TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'de bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmuştur.
- TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri', Aralık 2021'de değiştirildiği şekliyle; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.
31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2022	24.03.2022
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	828.575	21.198
	828.575	21.198

5. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borcu bulunmamaktadır.

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 7)	31.12.2022	24.03.2022
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	14.072.578	4.519.073
Sur Yapım İnşaat A.Ş. (**)	-	2.982.287
	14.072.578	7.501.360

(*) 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.

(**) Kuruluş tarihi itibarıyla, bölünme öncesinde ilgili proje için Sur Yapım İnşaat A.Ş.'de yüklenilmiş olan satış ve pazarlama, genel üretim ve proje geliştirme bedellerinin yansıtılmasından kalan bakiyedir.



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Dipnot 9)	31.12.2022	24.03.2022
Sur Yapım İnşaat A.Ş. (*)	149.261.740	-
	149.261.740	-

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

Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcılarına sağlanan faydalar bulunmamaktadır.

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Ticari alacaklar	31.12.2022	24.03.2022
Alicılar cari hesabı	1.000	-
	1.000	-

Ticari Borçlar	31.12.2022	24.03.2022
Satıcılar cari hesabı	12.622.507	-
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 6)	14.072.578	7.501.360
	26.695.085	7.501.360

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli diğer alacağı bulunmamaktadır.

Diğer borçlar - kısa vade	31.12.2022	24.03.2022
Ödenecek vergi harç ve diğer kesintiler	1.972.569	-
	1.972.569	-



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER****Peşin Ödenmiş Giderler:**

Kısa vade	31.12.2022	24.03.2022
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları (*) (Dipnot 6)	149.261.740	-
Diğer	8.775.241	-
	158.036.981	-

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

Ertelenmiş Gelirler:

Uzun vade	31.12.2022	24.03.2022
Alınan avanslar (*)	243.957.580	46.918.985
	243.957.580	46.918.985

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet	24.03.2022	Girişler	31.12.2022
Demirbaşlar	-	172.309	172.309
	-	172.309	172.309
<u>Birikmiş amortisman</u>			
Demirbaşlar	-	21.539	21.539
	-	21.539	21.539
Net defter değeri	-		150.770



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****10. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)**

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 24.03.2022
Genel yönetim giderleri (Dipnot 17)	21.539	-
	21.539	-

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

12. KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in kullanım hakkı varlıkları bulunmamaktadır.

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	31.12.2022	24.03.2022
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	14.322	-
	14.322	-

Şirket'in vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler ("TRİ") aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	24.03.2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	2.200.000.000
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (*)	-	2.200.000.000
	-	2.200.000.000

(*) Şirket'in vermiş olduğu TRİ'ler kısmi bölünme suretiyle Sur Yapım'dan devralmış olduğu Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 1 parselde kayıtlı gayrimenkul üzerinde Sur Yapım'ın kullanmış olduğu kredilerin teminatı olarak kredi veren banka lehine tesis edilmiş olan ipotekler olup 30 Kasım 2022 itibarıyla ilgili taşınmaz üzerinden kaldırılmıştır.



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE BORÇLAR (devamı)**

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in almış veya vermiş olduğu başka bir teminat, rehin veya ipotek bulunmamaktadır.

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

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar	31.12.2022	24.03.2022
Personele borçlar	282.209	-
Sosyal güvenlik ve vergi borçları	251.619	-
	533.828	-

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 çalışan her yıl için 30 günlük ücret (31.12.2022 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı 19.983 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	31.12.2022	24.03.2022
Faiz oranı	18,00%	18,50%
Beklenen ücret / limit artışları	16,50%	15,00%
İskonto oranı	1,29%	3,04%



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)**

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oramı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 01.01.2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.982,83 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	24.03.2022
Dönem başı	-	-
Cari dönem hizmet maliyeti	454.906	-
Cari dönem içerisinde yapılan ödemeler (-)	(9.594)	-
Dönem sonu	445.312	-

15. STOKLAR

	31.12.2022	24.03.2022
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi Devremülk Stokları (*)	59.522.142	49.106.120
Ham maddeler	10.553.183	-
	70.075.325	49.106.120

(*) Şirket'in, 31 Aralık 2022 tarihi 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.



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****16. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Alan m ²	24.03.2022	Yapılan Harcamalar ve Girişler	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31.12.2022
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi					
- Devremülkler	39.452	859.234.405	9.812.866	704.866.115	1.573.913.386
- Ticari Birimler	6.005	168.266.667	943.471	(17.884.138)	151.326.000
		1.027.501.072	10.756.337	686.981.977	1.725.239.386

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

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Ocak 2023 tarih ve 2022-OZ-298 sayılı değerleme raporundaki hesaplamalara göre Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'nin yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan kısmının gerçeğe uygun değeri 1.725.239.386 TL olarak belirlenmiştir.

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



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

	24.03.-
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	31.12.2022
Reklam giderleri	49.454.436
Personel giderleri	859.707
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	334.100
Danışmanlık giderleri	245.719
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	6.235
Diğer giderler	228.062
	51.128.259
	24.03.-
Genel yönetim giderleri	31.12.2022
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	483.486
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	111.212
Personel giderleri	81.313
Vergi, resim ve harç giderleri	68.806
Amortisman giderleri (Dipnot 10)	21.539
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	8.087
Ofis kira giderleri	6.140
Diğer giderler	10.323
	790.906



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****18. BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER**

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	24.03.-
	31.12.2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti ^(*)	260.000
	260.000

^(*) İlgili hizmetler KDV hariç olarak gösterilmiştir.

19. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2022	24.03.2022
Devreden KDV	20.077.334	-
İndirilecek KDV	2.313.591	8.301.408
	22.390.925	8.301.408

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	%	24.03.2022	%
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	70.000.000	100,00	36.200.000	100,00
	70.000.000	100,00	36.200.000	100,00



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)**

Şirket'in sermayesi, beheri 1 TL değerinde 70.000.000 adet paya ayrılmış toplam 70.000.000 TL değerindedir. Bu payların tamamı nama yazılıdır. Bu sermayenin 36.178.802,37 TL'si bölünen Sur Yapım İnşaat A.Ş.'nin bilançosunda kayıtlı bulunan Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 1 parselde kayıtlı gayrimenkulden, 21.197,63 TL'si ise nakit olarak karşılanmış olup, kısmi bölünme tescil tarihinden önce tamamen ödenmiştir. Ayrıca 25 Mart 2022 tarihinde yapılan genel kurul kararına istinaden 33.800.000 TL tutarında sermaye arttırımı yapılmış ve 29 Mart 2022 tarihinde ticaret sicil gazetesinde yayınlanarak resmiyet kazanmıştır. Söz konusu sermaye taahhüdü tescilden önce nakden ödenmiştir.

b. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

Yoktur.

c. Geçmiş yıl karları / zararları

31 Aralık 2022 tarihli Şirket'in geçmiş yıl zararları 12.095.512 TL'dir. Söz konusu zarar kısmi bölünmeden gelmektedir.

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

Yoktur.

e. Paylara ilişkin primler iskontolar

Yoktur.

f. Kar dağıtımı

Yoktur.

g. Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri

Şirket'in, Sur Yapım İnşaat A.Ş. bünyesinden kısmi bölünerek 24 Mart 2022 tarihindeki kuruluşu 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 muhasebeleştirilmiştir. Şirket'in ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkisi 808.014.328 TL'dir.



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	24.03.-
	31.12.2022
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (Dipnot 17)	51.128.259
Genel yönetim giderleri (Dipnot 17)	790.906
	51.919.165

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	24.03.-
	31.12.2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç (Dipnot 16)	686.981.977
Kur farkı geliri	314.696
Diğer gelirler	3.849.714
	691.146.387

	24.03.-
	31.12.2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	
Kur farkı gideri	397.246
Diğer giderler	1.374
	398.620

23. FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

	24.03.-
	31.12.2022
Finansman Giderleri	
Banka komisyon giderleri	33.789
	33.789

24. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

24 Mart – 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in diğer kapsamlı geliri bulunmamaktadır.



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Kurumlar Vergisi

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir.

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 2022 yılı için %23’tür. Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin (yatırım indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

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

6824 sayılı “Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” 08 Mart 2017 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanuna göre mükelleflerin kurumlar vergisine ilişkin beyannamesine ait olduğu yıl ile bu yıldan önceki son iki yıla ait vergi beyannamelerinin kanuni süresinde verilmiş olması, ikmalen, resen, veya idarece yapılmış bir tarhiyat bulunmaması ve 1.000 TL üzerinde vadesi geçmiş borcun bulunmaması halinde Kurumlar Vergisi Beyannamelerin’de %5 vergi indirimi yapılacaktır.



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****25. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)**
(devamı)

Kurumlar vergisi karşılığı aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	31.12.2022	24.03.2022
a) Gelir tablosunda		
Cari dönem kurumlar vergisi	-	-
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(128.238.178)	3.612.945
b) Bilanço'da		
Ödenecek kurumlar vergisi	-	-
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	(326.628.815)	(198.390.637)

31.12.2022 tarihi itibarıyla vergi hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022
Vergi öncesi kar (TFRS)	638.794.813
Kıdem tazminatı ve izin karşılıkları	(459.634)
Reklam giderleri	(50.668.625)
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	686.981.977
Amortisman giderleri	21.539
Diğer	2.959.364
Vergiye tabi olan kar	(39.808)
Vergi hesaplaması (%20)	-

Ertelenmiş Vergi:

22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır. Bu değişiklik 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır. 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda dönem vergisi hesaplamalarında vergi oranı olarak %23, ertelenmiş vergi hesaplamalarında ise %20 olarak kullanılmıştır.



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022		24.03.2022	
	Birikmiş geçici zamanlama farkları	Ertelenmiş vergi	Birikmiş geçici zamanlama farkları	Ertelenmiş vergi
<u>Ertelenmiş vergi varlığı</u>				
Stoklardaki düzeltmeler	53.962.942	10.792.588	-	-
Gider tahakkukları	22.698.485	4.539.698	52.873.979	12.161.015
Kıdem tazminatı karşılığı	445.312	89.062	-	-
Kullanılmamış izin karşılığı	14.322	2.864	-	-
Ertelenmiş vergi varlığı		15.424.212		12.161.015
<u>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü</u>				
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı defter değerleri ile düzeltilmiş değerleri arasındaki net fark	1.707.756.224	341.551.245	1.010.017.910	202.003.582
Stoklardaki düzeltmeler	-	-	29.100.000	6.693.000
Diğer	2.508.909	501.782	8.065.522	1.855.070
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		342.053.027		210.551.652
Net ertelenmiş vergi		(326.628.815)		(198.390.637)

Dönemler arası ertelenmiş vergi mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022
Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri), net cari dönem	(326.628.815)
Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri), net dönembaşı (-)	198.390.637
	(128.238.178)
Ertelenmiş Vergi Gelir/ (Gideri)	(128.238.178)
Dönem Vergi Geliri/ (Gideri) -Diğer Kapsamlı Gelir	-
	(128.238.178)



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****26. PAY BAŞINA KAZANÇ**

TMS 33 "Hisse başına kazanç" standardına göre, hisse senetleri borsada işlem görmeyen işletmeler hisse başına kazanç açıklamak zorunda değildir. Şirket'in hisseleri borsada işlem görmediğinden dolayı, finansal tablolarda hisse başına kazanç / kayıp hesaplanmamıştır.

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.

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



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

	31.12.2022	24.03.2022
Finansal borçlar	-	-
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(828.575)	(21.198)
Net finansal borç	-	-
Toplam öz sermaye	1.376.475.451	832.118.816
Kullanılan sermaye	1.376.475.451	832.118.816
Net Finansal Borç/Kullanılan Sermaye oranı	-	-

b) Finansal Risk Faktörleri*Faiz Oranı Riski*

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

Kredi riski

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



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

31.12.2022

31.12.2022	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	Bankalardaki	Finansal
	Taraf	Taraf	Taraf	Taraf	Mevduat	yatırımlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	1.000	149.261.740	8.775.241	828.575	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	1.000	149.261.740	8.775.241	828.575	-
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

24.03.2022

24.03.2022	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	Bankalardaki	Finansal
	Taraf	Taraf	Taraf	Taraf	Mevduat	yatırımlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	-	21.198	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	21.198	-
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**
(devamı)*Likidite Riski*

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

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

31.12.2022					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Banka kredileri	--	--	--	--	--
Kiralama İşlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	--	--	--	--	--
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Ticari Borçlar					
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	14.072.578	14.072.578	14.072.578	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	12.622.507	12.622.507	12.622.507	--	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	--	--	--	--	--
Diğer Borçlar					
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.972.569	1.972.569	1.972.569	--	--
Diğer Yükümlülükler	243.957.580	243.957.580	--	--	243.957.580



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

24.03.2022					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Banka kredileri	--	--	--	--	--
Kiralama İşlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	--	--	--	--	--
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Ticari Borçlar					
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7.501.360	7.501.360	7.501.360	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	--	--	--	--	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	--	--	--	--	--
Diğer Borçlar					
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	--	--	--	--	--
Diğer Yükümlülükler	46.918.985	46.918.985	--	--	46.918.985

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 mevduat, finansal borçlar ve diğer borçlardan oluşmaktadır.



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in net yabancı para birimi pozisyonu aşağıdaki gibidir (24.03.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in döviz cinsinden varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır):

31.12.2022	ABD \$	EURO	TL Karşılığı
Peşin ödenmiş giderler	-	90.187	1.797.869
Yabancı para varlıklar	-	90.187	1.797.869
Ertelenmiş gelirler	10.190	132.767	2.837.233
Yabancı para yükümlülükler	10.190	132.767	2.837.233
Yabancı para pozisyonu, net	(10.190)	(42.580)	(1.039.364)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

	31.12.2022			
	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	(19.054)	19.054	(19.054)	19.054
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(19.054)	19.054	(19.054)	19.054
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(84.883)	84.883	(84.883)	84.883
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(84.883)	84.883	(84.883)	84.883
Toplam (3+6)	(103.936)	103.936	(103.936)	103.936



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 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 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			Toplam
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.725.239.386	-	1.725.239.386
Toplam	-	1.725.239.386	-	1.725.239.386

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket tarafından 01.07.2022 tarihinde GYO dönüşümü için hazırlanan başvuru evrakları Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'na iletilmiştir. 26.01.2023 tarih ve 2023/4 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'nde yayınlanan kararla, Şirket'in, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

Şirket'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu 31.12.2022 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir.

	Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü		
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	-
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Etrâkleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	1.795.314.711
C	İştirakler	Md.24/(b)	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	
	Diğer Varlıklar		196.832.463
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.992.147.174
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)	-
I	Özkaynaklar	Md.31	1.376.475.451
	Diğer Kaynaklar		615.671.723
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.992.147.174



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2022
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	Anıl Tutulan Arsa / Araçlar	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/(f)	-



SUR TATİL EVLERİ A.Ş.
31 Aralık 2022 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	31.12.2022
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(c)	K/D	≤ %10	%0,00
2	Gayrimenkul, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak etlikleri 28. inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥ %51	%90,12
3	Para ve sermaye piyasası araçları ve iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤ %49	%0,00
4	Yabancı gayrimenkul, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤ %49	%0,00
5	Ait tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤ %20	%0,00
6	İşlemeci şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤ %10	%0,00
7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/I	≤ %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 şirketin para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(d)	L/D	≤ %10	%0,00

31 Aralık 2022 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.



**SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

**SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK-30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Maslak, Eski Büyükdere Cad.
No.14 Kat:10
34396 Sarıyer/İstanbul,Turkey

T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 291 77 97
www.grantthornton.com.tr

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

Görüş

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosunu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu, finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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

Dikkat Çeken Husus

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, ilişikteki finansal tablolarda detayları Dipnot 1 ve Dipnot 20'de açıklandığı üzere "önceki değerler yöntemi" kullanılmıştır. Şirket, Sur Yapım İnşaat A.Ş. ("Sur Yapım") bünyesinden kısmi olarak bölünerek 24 Mart 2022 tarihinde kurulmuştur. Bölünen şirket Sur Yapım'ın ana ortaklığı olan Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Sur Yapı"), devralan şirketin ("Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.") paylarını ve haklarını da iktisap etmiş ve devralan şirketin de ana ortaklığı olmuştur. Bölünen şirket Sur Yapım'ın Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre daha önceden hazırlanan finansal tabloları için oluşturulan finansal pozisyon ve faaliyet sonuçları taşınarak açılış olarak kullanılmıştır. Şirket, önceki değerler yöntemine istinaden Şirket'in bölünme öncesi Sur Yapım İnşaat A.Ş.'nin içerisindeki değerleri ile birlikte açılış bilançosu oluşturulmuş olup, aradaki fark özkaynaklar içerisinde "Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri" adıyla sunulmuştur.



Kilit denetim konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları	
Dipnot 2 ve 16'da belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %90'ını oluşturmakta olup toplam değeri 2.760.470.806 TL'dir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Şirket'in atamış olduğu değerleme uzmanı tarafından hazırlanan değerleme raporu üzerinde Şirket'in üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulaması test edilmiştir. Değerleme uzmanının yeterliliği, ehliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığı da değerlendirilmiştir. Değerleme uzmanı tarafından hazırlanan değerleme raporu, uygulanan değerleme yöntemi ve kullanılan varsayımların uygunluğu değerlendirilmiştir. Kullanılan varsayımlar, piyasa verileri ile karşılaştırılarak bulgular değerleme uzmanı ile değerlendirilmiştir. Şirket'in portföyündeki gayrimenkulün tamamının değerleri gelir indirgeme yöntemi ile tespit edilmiştir. Dipnot 2 ve 16'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerleme raporunda yer alan bilgilerle uyumu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığı incelenmiştir. Bu kapsamda önemli bir hususa rastlanmamıştır.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolarla İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

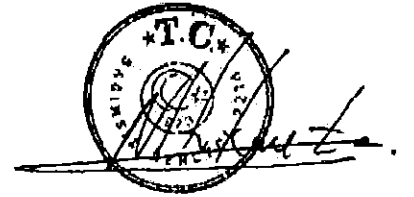
Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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



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

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

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

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



Nazım İkinet
Sorumlu Ortak Baş Denetçi

İstanbul, 11 Ağustos 2023

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

NAKİT AKIŞ TABLOSU

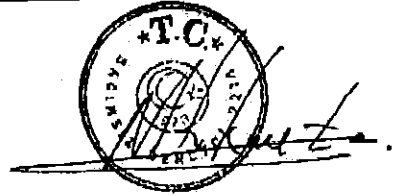
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	1
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	2-11
NOT 3	İŞLETME BİRLEŞMELERİ	11
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	11
NOT 5	FİNANSAL BORÇLAR	12
NOT 6	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	12
NOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	12
NOT 8	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	13
NOT 9	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	13
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR	14
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	14
NOT 12	KULLANIM HAKKI VARLIKLAR	14
NOT 13	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	15
NOT 14	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	15-16
NOT 15	STOKLAR	17
NOT 16	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	17-18
NOT 17	NİTELİKLERE GÖRE GİDERLER	18
NOT 18	BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	19
NOT 19	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	19
NOT 20	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	19-20
NOT 21	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ	21
NOT 22	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER	21
NOT 23	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ	21
NOT 24	DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ	22
NOT 25	GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	22-24
NOT 26	PAY BAŞINA KAZANÇ	25
NOT 27	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	25-32
NOT 28	FİNANSAL ARAÇLAR	33
NOT 29	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	34
EK DİPNOT:	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	35-37

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
VARLIKLAR	Dipnot Referansı	30.06.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	2.474.700	828.575
Ticari Alacaklar		12.009	1.000
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	12.009	1.000
Peşin Ödenmiş Giderler		185.755.722	158.036.981
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6 - 9	174.323.057	149.261.740
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	11.432.665	8.775.241
Diğer Dönen Varlıklar	19	33.825.313	22.390.925
Toplam Dönen Varlıklar		222.067.744	181.257.481
Duran Varlıklar			
Stoklar	15	92.996.295	70.075.325
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	16	2.760.470.806	1.725.239.386
Maddi Duran Varlıklar	10	129.231	150.770
Ertelenen Vergi Varlığı	25	-	15.424.212
Toplam Duran Varlıklar		2.853.596.332	1.810.889.693
TOPLAM VARLIKLAR		3.075.664.076	1.992.147.174

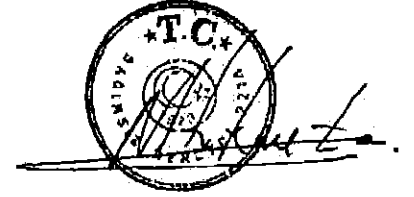
Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
KAYNAKLAR	Dipnot Referansı	30.06.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar		36.411.643	26.695.085
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6 - 7	23.978.357	14.072.578
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	12.433.286	12.622.507
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	821.594	533.828
Diğer Borçlar		1.454.257	1.972.569
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	1.454.257	1.972.569
Kısa Vadeli Karşılıklar		40.761	14.322
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	40.761	14.322
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		38.728.255	29.215.804
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Ertelenmiş Gelirler	9	343.970.650	243.957.580
Uzun Vadeli Karşılıklar		479.682	445.312
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	479.682	445.312
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	-	342.053.027
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		344.450.332	586.455.919
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	20	70.000.000	70.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	20	202.170.031	-
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	20	166.449	-
- Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	20	202.003.582	-
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	20	808.014.328	808.014.328
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	20	498.461.123	(12.095.512)
Dönem Net Karı		1.113.840.007	510.556.635
Toplam Özkaynaklar		2.692.485.489	1.376.475.451
TOPLAM KAYNAKLAR		3.075.664.076	1.992.147.174

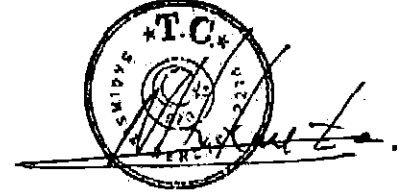
Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.- 30.06.2023	Geçmiş Dönem 24.03.- 30.06.2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		-	-
Satışların Maliyeti (-)		-	-
BRÜT KAR		-	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	17 - 21	(33.863.422)	(12.594.475)
Genel Yönetim Giderleri (-)	17 - 21	(3.097.732)	(197.271)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	1.028.562.072	7.458.129
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(2.269.247)	(60.929)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		989.331.671	(5.394.546)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		989.331.671	(5.394.546)
Finansman Gelirleri	23	-	-
Finansman Giderleri (-)	23	(116.897)	(8.423)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		989.214.774	(5.402.969)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		124.625.233	1.211.003
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	25	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	25	124.625.233	1.211.003
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI		1.113.840.007	(4.191.966)
DÖNEM KARI / ZARARI		1.113.840.007	(4.191.966)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanınlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm			
Kazançları/Kayıpları	24	166.449	-
Kapsamlı gelire ilişkin vergiler			
- Ertelenmiş Vergi Gideri (-)/Geliri	24	202.003.582	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		202.170.031	-
TOPLAM KAR		1.316.010.038	(4.191.966)

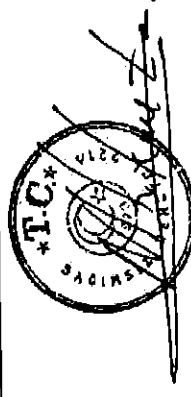
Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer					Birlikte Karlar	
	Kapsamlı Gelirler veya Giderler						
	Tanımlanmış Fayda		Maddi Duran Varlıklar		Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	Dönem Net Karı	Toplam Özkaynaklar
	Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	artışları/azalışları	değerleme			
24 Mart 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	808.014.328	-	-	-	(12.095.512)	(12.095.512)	832.118.816
Ödenmiş Sermaye	36.200.000	-	-	-	-	-	33.800.000
Nakit ödenen sermaye (Dipnot 20)	33.800.000	-	-	-	12.095.512	12.095.512	-
Transferler	-	-	-	-	(4.191.966)	(4.191.966)	(4.191.966)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-
30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	808.014.328	-	-	-	(12.095.512)	(12.095.512)	861.726.850
Ödenmiş Sermaye	70.000.000	-	-	-	-	-	33.800.000
Nakit ödenen sermaye (Dipnot 20)	36.200.000	-	-	-	12.095.512	12.095.512	-
Transferler	33.800.000	-	-	-	510.556.635	510.556.635	510.556.635
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	808.014.328	-	-	-	(12.095.512)	(12.095.512)	1.376.475.451
Ödenmiş Sermaye	70.000.000	-	-	-	-	-	202.003.582
Nakit ödenen sermaye (Dipnot 20)	-	-	-	-	510.556.635	510.556.635	1.114.006.456
Transferler	-	-	-	-	-	-	-
Gayrimenkul yatırım ortadığına geçiş sonrası ertelenmiş vergi düzeltilmesi (Dipnot 25)	-	-	-	202.003.582	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir (Dipnot 20)	-	166.449	-	-	1.113.840.007	1.113.840.007	-
30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	808.014.328	166.449	202.003.582	-	498.461.123	1.113.840.007	2.692.485.489

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.- 30.06.2023	Geçmiş Dönem 24.03.- 30.06.2022
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLAR			
Net Dönem Karı		1.113.840.007	(4.191.966)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(1.113.936.277)	(8.601.173)
- Amortisman ve itfa giderleri	10	21.539	-
- Stoklarla ilgili düzeltmeler	15	33.885.822	-
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	16	(1.027.303.976)	(7.390.170)
- Kıdem tazminatı karşılığı	14	200.819	-
- Kullanılmamış izin karşılığı	14	26.439	-
- Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	25	(124.625.233)	(1.211.003)
- Diğer		3.858.313	-
		(96.270)	(12.793.139)
İşletme Sermayesindeki Değişim Öncesi Faaliyet Zararı			
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
- Stoklardaki artış / azalış	15	(56.806.792)	(3.143.834)
- Ticari alacaklardaki artış / azalış	7	(11.009)	(279.657)
- Ticari alacaklardaki artış / azalış	19	(14.091.812)	(3.529.795)
- Faaliyetle ilgili diğer alacaklardaki artış / azalış	7	9.716.558	6.876.122
- Ticari borçlardaki artış / azalış	8	(4.088.859)	405.171
- Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış	9	100.013.070	66.261.155
- Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış			
		34.634.886	53.796.023
A. İşletme Faaliyetlerinden Sağlanan Nakit Akışları			
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
- Nakit sermaye ödemesi	20	-	33.800.000
- İlişkili taraflardan alacaklar/(borçlar)	6	(25.061.317)	(65.663.048)
		(25.061.317)	(31.863.048)
B. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Çıktıları			
C. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişleri / (çıkışları)	16	(7.927.444)	1.159.302
		(7.927.444)	1.159.302
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları)			
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış) (A+B)		1.646.125	23.092.277
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	828.575	21.198
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri		2.474.700	23.113.475

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 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 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 1.401 adet mesken ve 7 adet ticari birim bulunmaktadır.

Bahsi geçen meskenler yıllık 48 hafta esasına göre devremülk olarak satılmakta olup, projede 67.248 adet devremülk bulunmaktadır. Sur Tatil Evleri Projesi'nin ön satışlarına Haziran 2021 itibari ile başlanmış, 30.06.2023 tarihi itibari ile 4.647 adet devre mülkün ön satışı gerçekleşmiştir. Sur Tatil Evleri Projesi'nde devre mülk sahiplerine pek çok imkan sunulması 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, Abdullahğa Caddesi, No:21/1, Üsküdar, İstanbul'dur.

Şirket'in 30.06.2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 36 kişidir (31.12.2022: 33).

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 11 Ağustos 2023 tarihinde onaylanmıştır.

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.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemler:

Şirket, Sur Yapım bünyesinden kısmi bölünerek 24 Mart 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 muhasebeleştirilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler ile yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında, tarihi maliyet esasını temel alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/IFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 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 Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/IFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yayımlanan duyuru ile Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") oranlarına göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olarak gerçekleştiğinden, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı ("TFRS") uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. İlişikteki finansal tabloların hazırlandığı tarih itibarıyla KGK tarafından yukarıdaki kapsamda yeni bir açıklama yapılmamış olup, ekli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

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.

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili kuruluşlar

İlişkideki 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, maliyet esasına göre değerlendirilmektedir.

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından periyodik aralıklar ile yapılan değerlemeye göre belirlenir. Gerçeğe uygun değerler değerleme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller her yıl değerlemeye tabi tutulmaktadır. Şirket yönetimi değerleme tarihinden sonraki dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

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

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

Maddi duran varlıklar ve amortismanlar

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

Maddi duran varlıkların 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.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 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 elden çıkarılması ya da bir maddi varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp, satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıkların, tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Yıl</u>
	4

Demirbaşlar

Ticari borçlar

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

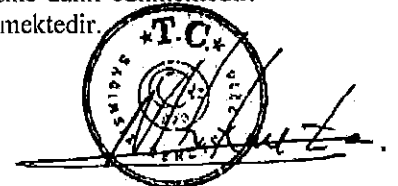
Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Borçlanma maliyeti

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, gelir tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Bununla birlikte Şirket, 08.03.2023 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO") statüsü elde ettiğinden, 30.06.2023 tarihi itibarıyla kurumlar vergisinden istisnadır.

GYO statüsünde olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kiralama ve değer artış kazancı, 13 Haziran 2006 tarih, 5520 numaralı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca kurumlar vergisinden istisnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu Madde 15(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi (stopaj) hesaplanır. Bakanlar Kurulu, 15. maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye yetkilidir. Halihazırda, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, bakanlar kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi kesintisi yapılmaktadır. Bu nedenle, Şirket GYO statüsü elde ettikten sonra finansal tablolarında cari veya ertelenmiş vergi karşılığı hesaplamamıştır.

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,
- İşlemle 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 yönteme göre muhasebeleştirilir.

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Netleştirme

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

Yabancı para cinsinden işlemler

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

Dönem sonu ABD\$, EURO ve GBP kurları aşağıdadır:

	30.06.2023
ABD \$	25,8231
EURO	28,1540

Karşılıklar

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

Taahhüt ve yükümlülükler

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

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.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Muhasebe tahminleri (devamı)

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 11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 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 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla piyasa değeri takdir edilmiştir.

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

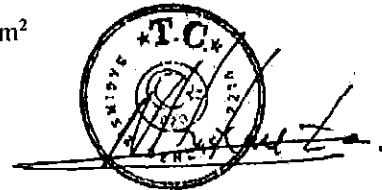
Bahsi geçen meskenler yıllık 48 hafta esasına göre devremülk olarak satılmakta olup, projede 67.248 adet devremülk bulunmaktadır.

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı değerlendirme raporunda 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 değerlendirme raporundaki hesaplamalara göre Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'nin yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan kısmının gerçeğe uygun değeri 2.760.470.806 TL olarak belirlenmiştir.

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.

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı değerlendirme raporunda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

- İskonto oranı	: %22,5
- Devremülklerin ortalama satış fiyatı (1. yıl)	: 202.879 TL/m ²
- Devremülk yıllık kira getirisi	: %8,5
- Ticari birimler aylık kira getirisi	: 306 TL/m ²



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Muhasebe tahminleri (devamı)

Portföy sınırlamalarına uyum

30 Haziran 2023 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 23 Ocak 2014 tarihinde 28.891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Nakit akım tablosu

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

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler,

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik,

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

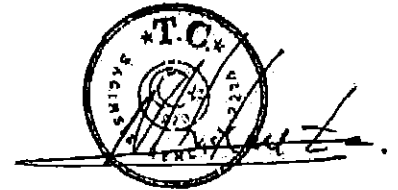
TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları;

Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik,

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri,

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanittir.

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler";

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır

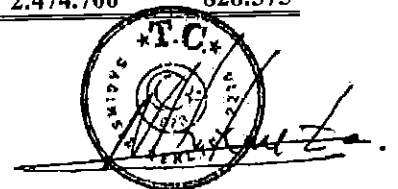
Değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30.06.2023	31.12.2022
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	2.474.700	828.575
	2.474.700	828.575



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borcu bulunmamaktadır.

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 7)	30.06.2023	31.12.2022
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	23.978.357	14.072.578
	23.978.357	14.072.578

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

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Dipnot 9)	30.06.2023	31.12.2022
Sur Yapım İnşaat A.Ş. (*)	174.323.057	149.261.740
	174.323.057	149.261.740

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

Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcılarına sağlanan faydalar bulunmamaktadır.

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Ticari alacaklar	30.06.2023	31.12.2022
Alıcılar cari hesabı	12.009	1.000
	12.009	1.000

Ticari Borçlar	30.06.2023	31.12.2022
Satıcılar cari hesabı	12.433.286	12.622.507
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 6)	23.978.357	14.072.578
	36.411.643	26.695.085



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli diğer alacağı bulunmamaktadır.

<u>Diğer borçlar - kısa vade</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Ödenecek vergi harç ve diğer kesintiler	1.454.257	1.972.569
	<u>1.454.257</u>	<u>1.972.569</u>

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin Ödenmiş Giderler:

<u>Kısa vade</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları (*) (Dipnot 6)	174.323.057	149.261.740
Diğer	11.432.665	8.775.241
	<u>185.755.722</u>	<u>158.036.981</u>

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

Ertelenmiş Gelirler:

<u>Uzun vade</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Alınan avanslar (*)	343.970.650	243.957.580
	<u>343.970.650</u>	<u>243.957.580</u>

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet	31.12.2022	Girışler	30.06.2023
Demirbaşlar	172.309	-	172.309
	172.309		172.309
<u>Birikmiş amortisman</u>			
Demirbaşlar	21.539	21.539	43.078
	21.539	21.539	43.078
Net defter değeri	150.770		129.231

Maliyet	24.03.2022	Girışler	31.12.2022
Demirbaşlar	-	172.309	172.309
	-	172.309	172.309
<u>Birikmiş amortisman</u>			
Demirbaşlar	-	21.539	21.539
	-	21.539	21.539
Net defter değeri	-		150.770

Şirketin amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki şekildedir:

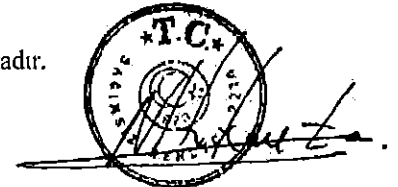
	01.01.- 30.06.2023	24.03.- 30.06.2022
Genel yönetim giderleri (Dipnot 17)	21.539	-
	21.539	-

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

12. KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in kullanım hakkı varlıkları bulunmamaktadır.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	30.06.2023	31.12.2022
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	40.761	14.322
	40.761	14.322

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in almış veya vermiş olduğu başka bir teminat, rehin veya ipotek bulunmamaktadır.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'e açılan veya Şirket'in açmış olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Şirket'in vermiş olduğu teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ("TRİK") aşağıdaki gibidir:

	30.06.2023	31.12.2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı (*)	-	-
	-	-

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar	30.06.2023	31.12.2022
Personele borçlar	471.570	282.209
Sosyal güvenlik ve vergi borçları	350.024	251.619
	821.594	533.828

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 çalışan her yıl için 30 günlük ücret (30.06.2023 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı 23.490 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (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.

<u>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Faiz oranı	%18,00	%18,00
Beklenen ücret / limit artışları	%16,50	%16,50
İskonto oranı	%1,29	%1,29

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, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 01.07.2023 tarihinden itibaren geçerli olan 23.490 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Dönem başı	445.312	-
Cari dönem hizmet maliyeti	160.741	454.906
Faiz maliyeti	40.078	-
Cari dönem içerisinde yapılan ödemeler (-)	-	(9.594)
Aktüeryal fark (Dipnot 24)	(166.449)	-
Dönem sonu	479.682	445.312



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. STOKLAR

	30.06.2023	31.12.2022
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi Devremülk Stokları (*)	72.646.096	59.522.142
Ham maddeler	20.350.199	10.553.183
	92.996.295	70.075.325

(*) Şirket'in, 30 Haziran 2023 tarihi 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.

16. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Alan m ²	31.12.2022	Yapılan Harcamalar ve Girişler	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi (Dipnot 22)	30.06.2023
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi					
- Devremülkler	39.452	1.573.913.386	7.410.094	998.997.326	2.580.320.806
- Ticari Birimler	6.005	151.326.000	517.350	28.306.650	180.150.000
		1.725.239.386	7.927.444	1.027.303.976	2.760.470.806

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Alan m ²	24.03.2022	Yapılan Harcamalar ve Girişler	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31.12.2022
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi					
- Devremülkler	39.452	859.234.405	9.812.866	704.866.115	1.573.913.386
- Ticari Birimler	6.005	168.266.667	943.471	(17.884.138)	151.326.000
		1.027.501.072	10.756.337	686.981.977	1.725.239.386



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı değerleme raporundaki hesaplamalara göre Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'nin yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan kısmının 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 2.760.470.806 TL olarak belirlenmiştir.

Söz konusu gerçeğe uygun değerler gelir indirgenme yöntemine göre belirlenmiştir. Ticari birimlerde geçmiş dönemde yaşanan değer azalışı, ilgili dönemlerdeki değerlerin tespitindeki yöntem ve kabul farklılıkları kaynaklıdır. 24 Mart 2022 tarihi itibarıyla esas alınan değerleme raporunda ticari ünitelerin değeri gelir kapitalizasyonu yöntemi ile tespit edilirken; 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla olan finansal tablolara yansıyan ticari ünitelerin değeri indirgenmiş nakit akımı yöntemi ile tespit edilmiştir.

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 30.06.2023	24.03.- 30.06.2022
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Reklam giderleri	29.559.828	12.356.800
Personel giderleri	3.575.958	-
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	132.330	-
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	21.766	-
Danışmanlık giderleri	11.600	196.036
Diğer giderler	561.940	41.639
	33.863.422	12.594.475

	01.01.- 30.06.2023	24.03.- 30.06.2022
Genel yönetim giderleri		
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	1.593.728	66.759
Personel giderleri	767.731	-
Vergi, resim ve harç giderleri	376.371	37.866
Ofis kira giderleri	300.000	1.940
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	28.411	-
Amortisman giderleri (Dipnot 10)	21.539	-
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	4.673	-
Diğer giderler	5.279	90.706
	3.097.732	197.271



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2023	24.03.- 31.12.2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	200.000	260.000
	200.000	260.000

(*) İlgili hizmetler KDV hariç olarak gösterilmiştir.

19. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	30.06.2023	31.12.2022
Devreden KDV	31.310.342	20.077.334
İndirilecek KDV	2.514.971	2.313.591
	33.825.313	22.390.925

20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a. Ödenmiş sermaye

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2023	%	31.12.2022	%
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	70.000.000	100,00	70.000.000	100,00
	70.000.000	100,00	70.000.000	100,00



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

Şirket'in sermayesi, beheri 1 TL değerinde 70.000.000 adet paya ayrılmış toplam 70.000.000 TL değerindedir. Bu payların tamamı nama yazılıdır. Bu sermayenin 36.178.802,37 TL'si bölünen Sur Yapım İnşaat A.Ş.'nin bilançosunda kayıtlı bulunan Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 1 parselde kayıtlı gayrimenkulden, 21.197,63 TL'si ise nakit olarak karşılanmış olup, kısmi bölünme tescil tarihinden önce tamamen ödenmiştir. Ayrıca 25 Mart 2022 tarihinde yapılan genel kurul kararına istinaden 33.800.000 TL tutarında sermaye arttırımı yapılmış ve 29 Mart 2022 tarihinde ticaret sicil gazetesinde yayınlanarak resmîyet kazanmıştır. Söz konusu sermaye taahhüdü tescilden önce nakden ödenmiştir.

b. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

Yoktur.

c. Geçmiş yıl karları / zararları

30 Haziran 2023 tarihli Şirket'in geçmiş yıl karları 498.461.123 TL'dir.

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

	30.06.2023	31.12.2022
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	166.449	-
Ertelenmiş vergi gideri (-) / geliri (*)	202.003.582	-
	202.170.031	-

(*) Şirket'in 08.03.2023 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü sonrası kurumlar vergisi oranının sıfır ("0") olması nedeniyle önceki yıllarda ayrılan ve özkaynaklarda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi borcunun iptal edilmesidir.

e. Paylara ilişkin primler iskontolar

Yoktur.

f. Kar dağıtımı

Yoktur.

g. Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri

Şirket'in, Sur Yapım İnşaat A.Ş. bünyesinden kısmi bölünerek 24 Mart 2022 tarihindeki kuruluşu 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 muhasebeleştirilmiştir. Şirket'in ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkisi 808.014.328 TL'dir.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	01.01.- 30.06.2023	24.03.- 30.06.2022
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (Dipnot 17)	33.863.422	12.594.475
Genel yönetim giderleri (Dipnot 17)	3.097.732	197.271
	36.961.154	12.791.746

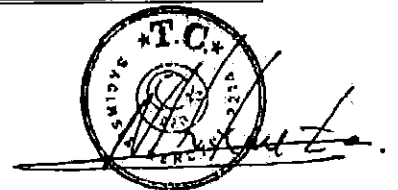
22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 30.06.2023	24.03.- 30.06.2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç (dipnot 16)	1.027.303.976	7.390.170
Kur farkı geliri	1.251.450	67.959
Diğer gelirler	6.646	-
	1.028.562.072	7.458.129

	01.01.- 30.06.2023	24.03.- 30.06.2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		
Kur farkı gideri	2.041.421	60.929
Diğer giderler	227.826	-
	2.269.247	60.929

23. FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

	01.01.- 30.06.2023	24.03.- 30.06.2022
Finansman Giderleri		
Banka komisyon giderleri	76.819	8.423
Diğer finansman giderleri	40.078	-
	116.897	8.423



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

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

	01.01.- 30.06.2023	24.03.- 30.06.2022
Aktüeryal kazanç/(kayıplar) (Dipnot 14)	166.449	-
Ertelenmiş vergi gideri (-) / geliri	202.003.582	-
	202.170.031	-

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

Kurumlar Vergisi

Şirket, 08.03.2023 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO") statüsü elde ettiğinden, 30.06.2023 tarihi itibarıyla kurumlar vergisinden istisnadır. Ancak 31.12.2022 tarihi itibarıyla Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir.

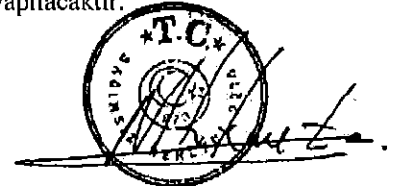
Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 2023 yılı için %25'dir (2022: %23). Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (işbirlik kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin (yatırım indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

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

6824 sayılı "Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 08 Mart 2017 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanuna göre mükelleflerin kurumlar vergisine ilişkin beyannamesine ait olduğu yıl ile bu yıldan önceki son iki yıla ait vergi beyannamelerinin kanuni süresinde verilmiş olması, ikmalen, resen, veya idarece yapılmış bir tarhiyat bulunmaması ve 1.000 TL üzerinde vadesi geçmiş borcun bulunmaması halinde Kurumlar Vergisi Beyannamelerin'de %5 vergi indirimi yapılacaktır.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Bununla birlikte Şirket'in vergi durumu GYO statüsü kazandıktan sonra değişmiştir. 21 Haziran 2006 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur. Ancak, aynı kanunun 15. maddesi gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden muaf tutulan bu kazançları üzerinden %15 kurum stopajı yükümlülüğü doğmaktadır. Öte yandan, söz konusu kesinti oranını kanunda belirtilen hadler çerçevesinde belirleme konusunda bakanlar kuruluna yetki verilmiş bulunmaktadır. Aynı kanunun geçici birinci maddesinin (4) numaralı fıkrasında ise, "Bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde bakanlar kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan bakanlar kurulu kararlarında yer alan düzenlemeler, bu kanunda belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur." hükmü yer almaktadır. Bakanlar kurulu tarafından kesinti oranları belirlenmediği için ekli finansal tablolarda cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Kurumlar vergisi karşılığı aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	30.06.2023	30.06.2022
a) Gelir tablosunda		
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	124.625.233	1.211.003
	30.06.2023	31.12.2022
b) Bilanço'da		
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü), net		- (326.628.815)

Ertelenmiş Vergi:

22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23, 2023 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25 olarak uygulanacaktır. Bununla birlikte Şirket, 08.03.2023 tarihinde GYO statüsü elde ettiğinden, 30.06.2023 dönemine ilişkin finansal tablolarında ertelenmiş vergi karşılığı hesaplamamış ve önceki dönem hesaplanan karşılıklar iptal edilmiştir.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün detayı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2023		31.12.2022	
	Birikmiş geçici zamanlama farkları	Ertelenmiş vergi	Birikmiş geçici zamanlama farkları	Ertelenmiş vergi
<u>Ertelenmiş vergi varlığı</u>				
Stoklardaki düzeltmeler	-	-	53.962.942	10.792.588
Gider tahakkukları	-	-	22.698.485	4.539.698
Kıdem tazminatı karşılığı	-	-	445.312	89.062
Kullanılmamış izin karşılığı	-	-	14.322	2.864
Ertelenmiş vergi varlığı		-		15.424.212
<u>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü</u>				
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı defter değerleri ile düzeltilmiş değerleri arasındaki net fark	-	-	1.707.756.224	341.551.245
Diğer	-	-	2.508.909	501.782
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		-		342.053.027
Net ertelenmiş vergi		-		(326.628.815)

Dönemler arası ertelenmiş vergi mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2023	31.12.2022
Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri), net cari dönem	-	(326.628.815)
Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri), net dönembaşı (-)	326.628.815	198.390.637
	326.628.815	(128.238.178)
Ertelenmiş vergi gelir/ (gideri)	124.625.233	(128.238.178)
K.V. Madde 5 GYO istisnasına ilişkin ertelenmiş vergi düzeltmesi	202.003.582	-
	326.628.815	(128.238.178)



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

26. PAY BAŞINA KAZANÇ

TMS 33 "Hisse başına kazanç" standardına göre, hisse senetleri borsada işlem görmeyen işletmeler hisse başına kazanç açıklamak zorunda değildir. Şirket'in hisseleri borsada işlem görmediğinden dolayı, finansal tablolarda hisse başına kazanç / kayıp hesaplanmamıştır.

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Yönetim Hedefleri ve Politikaları

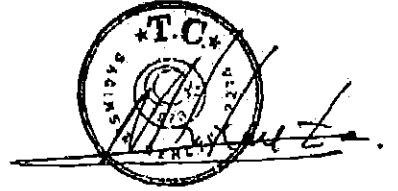
Şirket'in belli başlı finansal araçları banka kredileri, alınan çekler, nakit ve banka mevduatlarından oluşmaktadır. Bu finansal araçların temel amacı Şirket'in faaliyetlerinin finanse edilmesine yönelik kaynak sağlamaktır. Bunlar dışında Şirket'in ticari faaliyetlerinden kaynaklanan ticari borç ve alacaklarını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

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

	30.06.2023	31.12.2022
Finansal borçlar	-	-
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(2.474.700)	(828.575)
Net finansal borç	-	-
Toplam öz sermaye	2.692.485.489	1.376.475.451
Kullanılan sermaye	2.692.485.489	1.376.475.451
Net Finansal Borç/Kullanılan Sermaye oranı	-	-

b) Finansal Risk Faktörleri

Faiz Oranı Riski

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

Kredi riski

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

30.06.2023

	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	12.009	174.323.057	11.432.665	2.474.700
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--		--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	12.009	174.323.057	11.432.665	2.474.700
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-

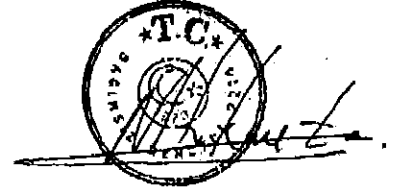


SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

31.12.2022

31.12.2022	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	1.000	149.261.740	8.775.241	828.575
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	1.000	149.261.740	8.775.241	828.575
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 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.

30.06.2023					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Banka kredileri	--	--	--	--	--
Kiralama İşlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	--	--	--	--	--
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Ticari Borçlar					
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	23.978.357	23.978.357	23.978.357	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	12.433.286	12.433.286	12.433.286	--	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	--	--	--	--	--
Diğer Borçlar					
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.454.257	1.454.257	1.454.257	--	--
Diğer Yükümlülükler	343.970.650	343.970.650	--	--	343.970.650



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

31.12.2022					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Banka kredileri	--	--	--	--	--
Kiralama İşlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	--	--	--	--	--
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Ticari Borçlar					
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	14.072.578	14.072.578	14.072.578	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	12.622.507	12.622.507	12.622.507	--	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	--	--	--	--	--
Diğer Borçlar					
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.972.569	1.972.569	1.972.569	--	--
Diğer Yükümlülükler	243.957.580	243.957.580	--	--	243.957.580

Döviz kuru riski

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in net yabancı para birimi pozisyonu aşağıdaki gibidir :

30.06.2023	ABD \$	EURO	TL Karşılığı
Peşin ödenmiş giderler	-	91.192	2.567.420
Yabancı para varlıklar	-	91.192	2.567.420
Ertelenmiş gelirler	10.190	182.182	5.392.289
Yabancı para yükümlülükler	10.190	182.182	5.392.289
Yabancı para pozisyonu, net	(10.190)	(90.990)	(2.824.869)

31.12.2022	ABD \$	EURO	TL Karşılığı
Peşin ödenmiş giderler	-	90.187	1.797.869
Yabancı para varlıklar	-	90.187	1.797.869
Ertelenmiş gelirler	10.190	132.767	2.837.233
Yabancı para yükümlülükler	10.190	132.767	2.837.233
Yabancı para pozisyonu, net	(10.190)	(42.580)	(1.039.364)



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
30.06.2023				
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(26.314)	26.314	(26.314)	26.314
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(26.314)	26.314	(26.314)	26.314
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(256.173)	256.173	(256.173)	256.173
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(256.173)	256.173	(256.173)	256.173
Toplam (3+6)	(282.487)	282.487	(282.487)	282.487

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2022				
	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	(19.054)	19.054	(19.054)	19.054
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(19.054)	19.054	(19.054)	19.054
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(84.883)	84.883	(84.883)	84.883
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(84.883)	84.883	(84.883)	84.883
Toplam (3+6)	(103.936)	103.936	(103.936)	103.936



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

28. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir;

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

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

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	2.760.470.806	-	2.760.470.806
Toplam	-	2.760.470.806	-	2.760.470.806

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.725.239.386	-	1.725.239.386
Toplam	-	1.725.239.386	-	1.725.239.386

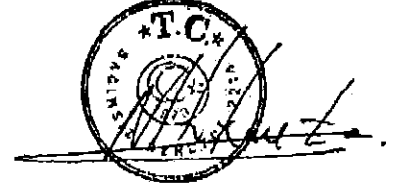


SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 20 Temmuz 2023 tarihinde yayınlanan 2023-41 nolu bülteninde Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin (Şirket) 350.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içinde 70.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle halka arz edilmeksizin 75.000.000 TL artırılarak 145.000.000 TL'ye çıkarılması kapsamında ihraç edilecek 75.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesinin onaylanması talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

15 Temmuz 2023 tarihli resmî gazete yayımlanan, "6 Şubat 2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Karamamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile, kurumlar vergisi oranı %20'den %25'e çıkartılmış olup yeni oran 2023 yılı Temmuz ödeme döneminden itibaren geçerlidir. Şirket, bu finansal tabloların yayımlandığı tarih itibarıyla ilgili kanunun finansal tablolara olası etkilerini değerlendirmeye devam etmektedir.

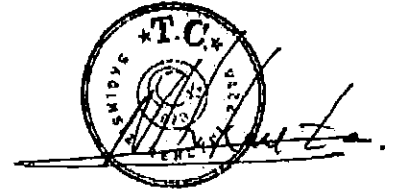


SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu 30.06.2023 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir.

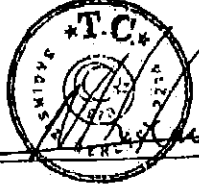
	Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü		
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	-
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	2.853.467.101
C	İştirakler	Md.24/(b)	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-
	Diğer Varlıklar		222.196.975
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	3.075.664.076
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	2.692.485.489
	Diğer Kaynaklar		383.178.587
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	3.075.664.076



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2023
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	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)	-

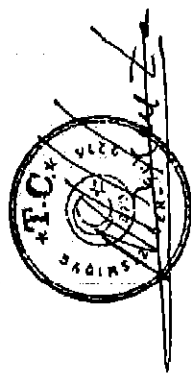


SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	30.06.2023
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	K/D	≤ %10	%0.00
2	Gayrimenkul, 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	%92.78
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	İşletmecisi şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤ %10	%0.00
7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+D)/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

30 Haziran 2023 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.



**SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



**SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK-30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

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

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Maslak, Eski Büyükdere Cad.
No.14 Kat:10
34396 Sarıyer /İstanbul, Turkey

T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 291 77 97
www.grantthornton.com.tr

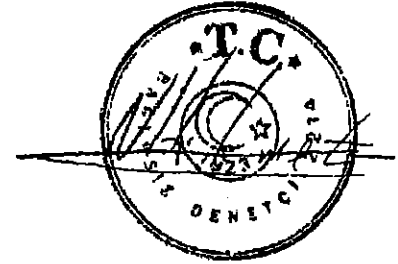
Görüş

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Eylül 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosunu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiştir.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu, finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

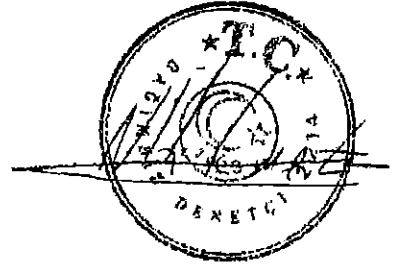
Görüşün Dayanağı

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



Dikkat Çeken Husus

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, ilişikteki finansal tablolarda detayları Dipnot 1 ve Dipnot 20’de açıklandığı üzere “önceki değerler yöntemi” kullanılmıştır. Şirket, Sur Yapım İnşaat A.Ş. (“Sur Yapım”) bünyesinden kısmi olarak bölünerek 24 Mart 2022 tarihinde kurulmuştur. Bölünen şirket Sur Yapım’ın ana ortaklığı olan Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (“Sur Yapı”), devralan şirketin (“Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.”) paylarını ve haklarını da iktisap etmiş ve devralan şirketin de ana ortaklığı olmuştur. Bölünen şirket Sur Yapım’ın Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na göre daha önceden hazırlanan finansal tabloları için oluşturulan finansal pozisyon ve faaliyet sonuçları taşınarak açılış olarak kullanılmıştır. Şirket, önceki değerler yöntemine istinaden Şirket’in bölünme öncesi Sur Yapım İnşaat A.Ş.’nin içerisindeki değerleri ile birlikte açılış bilançosu oluşturulmuş olup, aradaki fark özkaynaklar içerisinde “Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri” adıyla sunulmuştur.



Kilit denetim konuları

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

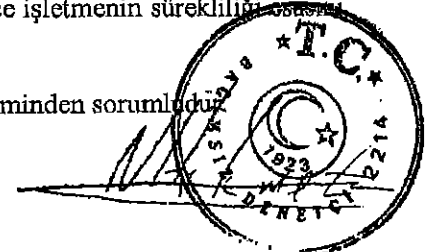
Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları	
Dipnot 2 ve 16'da belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %84'ünü oluşturmakta olup toplam değeri 2.760.470.806 TL'dir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Şirket'in atamış olduğu değerleme uzmanı tarafından hazırlanan değerleme raporu üzerinde Şirket'in üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulaması test edilmiştir. Değerleme uzmanının yeterliliği, ehliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığı da değerlendirilmiştir. Değerleme uzmanı tarafından hazırlanan değerleme raporu, uygulanan değerleme yöntemi ve kullanılan varsayımların uygunluğu değerlendirilmiştir. Kullanılan varsayımlar, piyasa verileri ile karşılaştırılarak bulgular değerleme uzmanı ile değerlendirilmiştir. Şirket'in portföyündeki gayrimenkulün tamamının değerleri gelir indirgeme yöntemi ile tespit edilmiştir. Dipnot 2 ve 16'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerleme raporunda yer alan bilgilerle uyumu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığı incelenmiştir. Bu kapsamda önemli bir hususa rastlanmamıştır.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolarla İlişkin Sorumlulukları

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

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

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



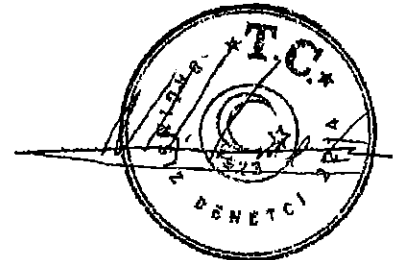
Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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





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

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

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

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



İstanbul, 10 Kasım 2023

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
FINANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER

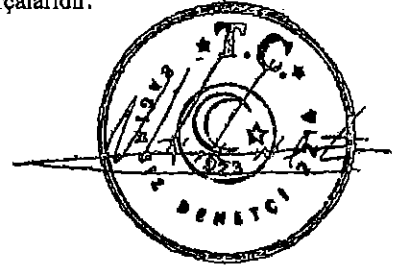
FINANSAL DURUM TABLOSU
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
NAKİT AKIŞ TABLOSU
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	1-2
NOT 2	FINANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	2-11
NOT 3	İŞLETME BİRLEŞMELERİ	11
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	11
NOT 5	FINANSAL BORÇLAR	12
NOT 6	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	12
NOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	12
NOT 8	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	13
NOT 9	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	13
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR	14-15
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	15
NOT 12	KULLANIM HAKKI VARLIKLAR	15
NOT 13	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	15
NOT 14	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	16-17
NOT 15	STOKLAR	17
NOT 16	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	17-18
NOT 17	NİTELİKLERE GÖRE GİDERLER	18-19
NOT 18	BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	19
NOT 19	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	19
NOT 20	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	20-21
NOT 21	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ	21
NOT 22	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER	21
NOT 23	FINANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ	22
NOT 24	DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ	22
NOT 25	GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	22-24
NOT 26	PAY BAŞINA KAZANÇ	25
NOT 27	FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	25-32
NOT 28	FINANSAL ARAÇLAR	33
NOT 29	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	33
EK DİPNOT:	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	34-36

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
VARLIKLAR	Dipnot Referansı	30.09.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	11.403.320	828.575
Ticari Alacaklar		17.184	1.000
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	17.184	1.000
Peşin Ödenmiş Giderler		288.047.961	158.036.981
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6 - 9	240.234.977	149.261.740
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	47.812.984	8.775.241
Diğer Dönen Varlıklar	19	56.292.116	22.390.925
Toplam Dönen Varlıklar		355.760.581	181.257.481
Duran Varlıklar			
Stoklar	15	108.631.948	70.075.325
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	16	2.760.470.806	1.725.239.386
Maddi Duran Varlıklar	10	42.042.797	150.770
Ertelenen Vergi Varlığı	25	.	15.424.212
Toplam Duran Varlıklar		2.911.145.551	1.810.889.693
TOPLAM VARLIKLAR		3.266.906.132	1.992.147.174

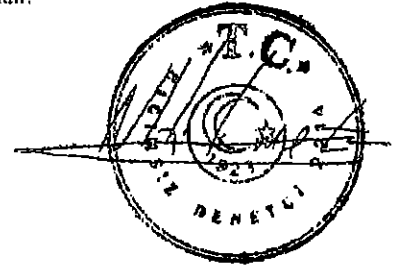
Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot Referansı	30.09.2023	31.12.2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar		44.679.198	26.695.085
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6 - 7	18.273.084	14.072.578
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	26.406.114	12.622.507
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	1.117.883	533.828
Diğer Borçlar		3.806.376	1.972.569
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	3.806.376	1.972.569
Kısa Vadeli Karşılıklar		51.865	14.322
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	51.865	14.322
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		49.655.322	29.215.804
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Ertelenmiş Gelirler	9	506.747.892	243.957.580
Uzun Vadeli Karşılıklar		420.246	445.312
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	420.246	445.312
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	-	342.053.027
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		507.168.138	586.455.919
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	20	145.000.000	70.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	20	201.970.750	-
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	20	(32.832)	-
- Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	20	202.003.582	-
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	20	808.014.328	808.014.328
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	20	498.461.123	(12.095.512)
Dönem Net Karı		1.056.636.471	510.556.635
Toplam Özkaynaklar		2.710.082.672	1.376.475.451
TOPLAM KAYNAKLAR		3.266.906.132	1.992.147.174

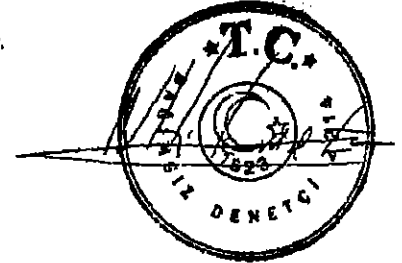
Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansı	Carî Dönem 01.01.- 30.09.2023	Geçmiş Dönem 24.03.- 30.09.2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hastalat			
Satışların Maliyeti (-)			
BRÜT KAR			
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	17 - 21	(81.986.414)	(32.302.982)
Genel Yönetim Giderleri (-)	17 - 21	(5.968.058)	(213.646)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	1.022.673.979	461.786.732
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(2.526.145)	(21.282)
ESAS FAALİYET KARI		932.193.362	429.248.822
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler			
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)			
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		932.193.362	429.248.822
Finansman Gelirleri	23		
Finansman Giderleri (-)	23	(182.124)	(26.152)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		932.011.238	429.222.670
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		124.625.233	(84.794.812)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	25		
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	25	124.625.233	(84.794.812)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		1.056.636.471	344.427.858
DÖNEM KARI / ZARARI		1.056.636.471	344.427.858
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Payda Planları Yeniden Ölçüm			
Kazançları/Kayıpları	24	(32.832)	
Kapsamlı gelire ilişkin vergiler			
- Ertelenmiş Vergi Gideri (-)/Geliri	24	202.003.582	
DİĞER KAPSAMLI GELİR		201.970.750	-
TOPLAM KAR		1.258.607.221	344.427.858

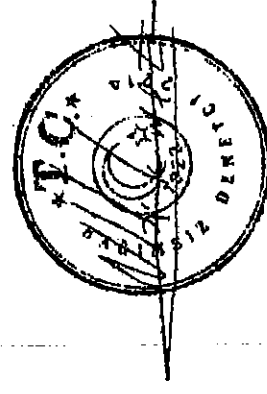
Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer						Toplam Özkaynaklar
	Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Birlikmiş Karlar			
	Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	Planları Yeniden Ölçüm	Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme	Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	Dönem Net Karı		
24 Mart 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	Ödenmiş Sermaye	808.014.328	-	-	(12.095.512)	832.118.816	
	36.200.000						
Nakit ödenen sermaye (Dipnot 20)	33.800.000	-	-	-	12.095.512	33.800.000	
Transferler	-	-	-	-	344.427.858	344.427.858	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	
30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	70.000.000	808.014.328	-	-	(12.095.512)	1.210.346.674	
24 Mart 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	36.200.000	808.014.328	-	-	(12.095.512)	832.118.816	
Nakit ödenen sermaye (Dipnot 20)	33.800.000	-	-	-	12.095.512	33.800.000	
Transferler	-	-	-	-	510.556.635	510.556.635	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	70.000.000	808.014.328	-	-	(12.095.512)	1.376.475.451	
Nakit ödenen sermaye (Dipnot 20)	75.000.000	-	-	-	-	75.000.000	
Transferler	-	-	-	-	510.556.635	(510.556.635)	
Gayrimenkul yatırım ortaklığına geçiş sonrası ertelenmiş vergi düzeltmesi (Dipnot 25)	-	-	202.003.582	-	-	202.003.582	
Toplam kapsamlı gelir (Dipnot 20)	-	-	(32.832)	-	1.056.636.471	1.056.603.639	
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	145.000.000	808.014.328	(32.832)	202.003.582	498.461.123	2.710.082.672	

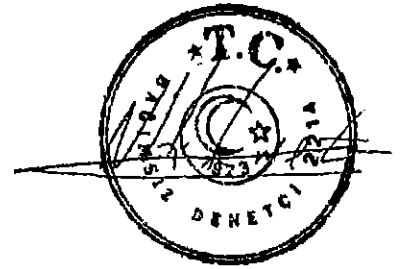
Ekteki dipnotlar bu finansal tablolara ayrılmaz parçalarıdır.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Türü tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

		Carl Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot Referansı	01.01.-30.09.2023	24.03.-30.09.2022
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLAR			
Net Dönem Karı		1.056.636.471	344.427.858
Dönem Net Kârı/Zararı Mütabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(1.056.967.590)	(344.617.672)
- Amortisman ve itfa giderleri	10	125.439	10.769
- Stoklarla ilgili düzeltmeler	15	88.632.307	32.302.982
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	16	(1.021.223.156)	(461.706.221)
- Kıdem tazminatı karşılığı	14	(57.898)	-
- Kullanılmamış izin karşılığı	14	37.543	-
- Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	25	(124.625.233)	84.794.812
- Diğer		143.408	(20.014)
İşletme Sermayesindeki Değişim Öncesi Faaliyet Zararı		(331.119)	(189.814)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
- Stoklardaki artış / azalış	15	(127.188.930)	(36.478.162)
- Ticari alacaklardaki artış / azalış	7	(16.184)	(559.698)
- Faaliyetle ilgili diğer alacaklardaki artış / azalış	19	(72.938.934)	(14.637.799)
- Ticari borçlardaki artış / azalış	7	17.984.113	3.402.107
- Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış	8	2.274.454	290.976
- Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	9	262.790.312	149.522.996
A. İşletme Faaliyetlerinden Sağlanan Nakit Akışlar		82.573.712	101.350.606
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
- Nakit sermaye ödemesi	20	75.000.000	33.800.000
- İlişkili taraflardan alacaklar/(borçlar)	6	(90.973.237)	(124.471.880)
B. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Çıktıları		(15.973.237)	(90.671.880)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin nakit girişleri / (çıkışları)	16	(56.025.730)	(172.309)
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit girişleri / çıkışları,(net)	10-11	(14.008.264)	(172.309)
		(42.017.466)	(3.962.404)
C. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(56.025.730)	(4.134.713)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış) (A+B)		10.574.745	6.544.013
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	828.575	21.198
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri		11.403.320	6.565.211

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 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 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 1.401 adet mesken ve 7 adet ticari birim bulunmaktadır.

Bahsi geçen meskenler yıllık 48 hafta esasına göre devremülk olarak satılmakta olup, projede 67.248 adet devremülk bulunmaktadır. Sur Tatil Evleri Projesi'nin ön satışlarına Haziran 2021 itibari ile başlanmış, 30.09.2023 tarihi itibari ile 5.641 adet devre mülkün ön satışı gerçekleşmiştir. Sur Tatil Evleri Projesi'nde devre mülk sahiplerine pek çok imkan sunulması 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, Abdullahağa Caddesi, No:21/1, Üsküdar, İstanbul'dur.

Şirket'in 30.09.2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 7 kişidir (31.12.2022: 33).

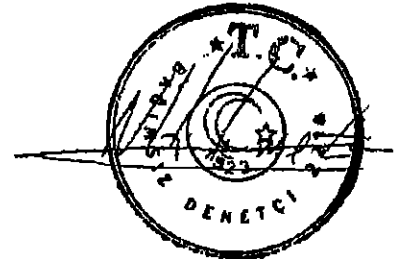
31.12.2022 itibari ile Sur Tatil Projesi kapsamında satış temsilcilerinin Şirket bünyesinde istihdam edilmesi nedeniyle çalışan sayısı 33 olarak gerçekleşmiş olup, Şirket'in pazarlama ve satış faaliyetlerini Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den almaya başlaması ve Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Proje Pazarlama ve Satış Faaliyetleri Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi imzalamasının sonucu olarak çalışan sayısında düşüş yaşanmış olup, Şirket'in mevcut durum itibarıyla 7 personeli bulunmaktadır.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 10 Kasım 2023 tarihinde onaylanmıştır.

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.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemler:

Şirket, Sur Yapım bünyesinden kısmi bölünerek 24 Mart 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 muhasebeleştirilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

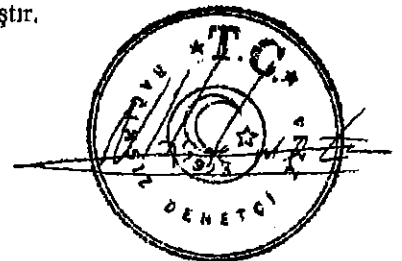
2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler ile yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında, tarihi maliyet esaslı temel alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/IFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 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 Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/IFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yayımlanan duyuru ile Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") oranlarına göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olarak gerçekleştiğinden, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı ("TFRS") uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. İlişikteki finansal tabloların hazırlandığı tarih itibarıyla KGK tarafından yukarıdaki kapsamda yeni bir açıklama yapılmamış olup, ekli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

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.

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.

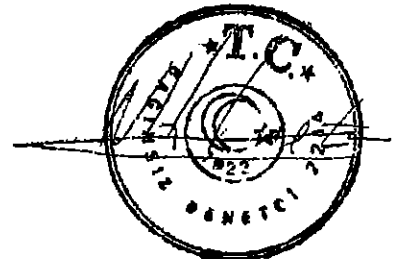
Nakit ve nakit benzerleri

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, maliyet esasına göre değerlendirilmektedir.

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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 ölçülmürlür. 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.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından periyodik aralıklar ile yapılan değerlemeye göre belirlenir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller her yıl değerlemeye tabi tutulmaktadır. Şirket yönetimi değerlendirme tarihinden sonraki dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

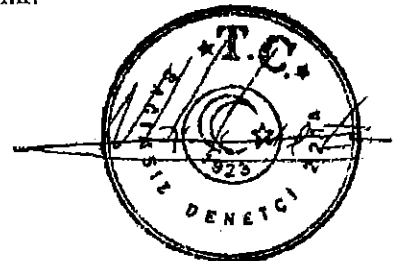
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağını belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları 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, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a veya "Stoklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Maddi duran varlıklar ve amortismanlar

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

Maddi duran varlıkların 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.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 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 elden çıkarılması ya da bir maddi varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp, satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıkların, tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Yıl</u>
Binalar	50
Demirbaşlar	4

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 ölçülmürlür.

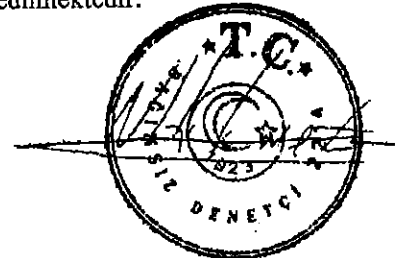
Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Borçlanma maliyeti

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, gelir tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Bununla birlikte Şirket, 08.03.2023 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO") statüsü elde ettiğinden, 30.09.2023 tarihi itibarıyla kurumlar vergisinden istisnadır.

GYO statüsünde olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kiralama ve değer artış kazancı, 13 Haziran 2006 tarih, 5520 numaralı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca kurumlar vergisinden istisnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu Madde 15(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi (stopaj) hesaplanır. Bakanlar Kurulu, 15. maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye yetkilidir. Halihazırda, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi kesintisi yapılmaktadır. Bu nedenle, Şirket GYO statüsü elde ettikten sonra finansal tablolarında cari veya ertelenmiş vergi karşılığı hesaplamamıştır.

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.

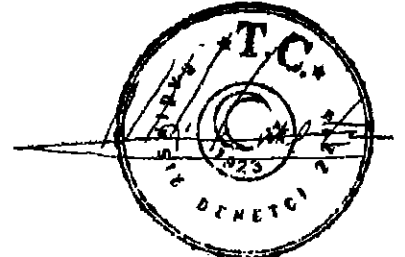
Satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılığında muhasebeleştirilir:

- 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,
- İşlemle 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 yönteme göre muhasebeleştirilir.

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 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:

	30.09.2023
ABD \$	27.3767
EURO	29.0305

Karşılıklar

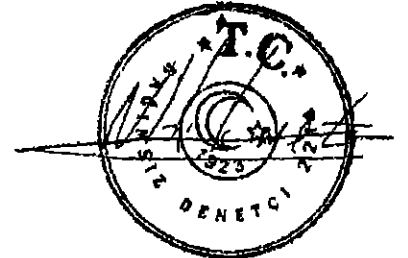
Karşılıklar ancak ve ancak Şirket'in geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü (hukuki veya yapısal yükümlülük) varsa, bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkarılma olasılığı mevcutsa ve yükümlülüğün tutarı güvenilir bir şekilde belirlenebiliyorsa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

Taahhüt ve yükümlülükler

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

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.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Muhasebe tahminleri (devamı)

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 11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 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 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla piyasa değeri takdir edilmiş olup 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ilave bir değer artışı yansıtılmamıştır.

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

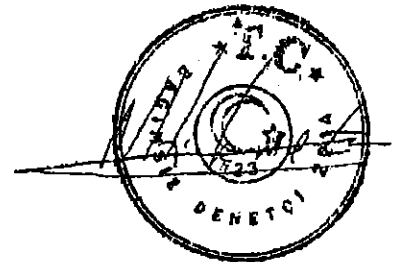
Bahsi geçen meskenler yıllık 48 hafta esasına göre devremülk olarak satılmakta olup, projede 67.248 adet devremülk bulunmaktadır.

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı değerlendirme raporunda 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 değerlendirme raporundaki hesaplamalara göre Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'nin yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmış kısmının gerçeğe uygun değeri 2.760.470.806 TL olarak belirlenmiştir.

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.

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı değerlendirme raporunda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

- İskonto oranı	: %22,5
- Devremülklerin ortalama satış fiyatı (1. yıl)	: 202.879 TL/m ²
- Devremülk yıllık kira getirisi	: %8,5
- Ticari birimler aylık kira getirisi	: 306 TL/m ²



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Muhasebe tahminleri (devamı)

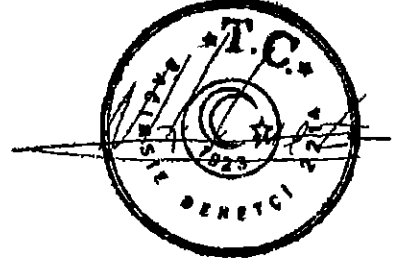
Portföy sınırlamalarına uyum

30 Eylül 2023 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.

Nakit akım tablosu

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

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler,

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik,

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

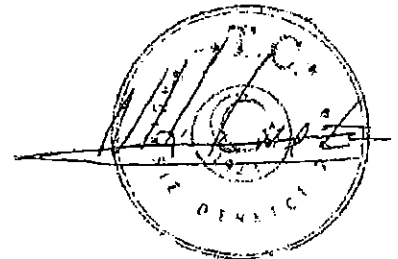
TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları,

Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik,

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri,

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikte ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler";

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikte ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır

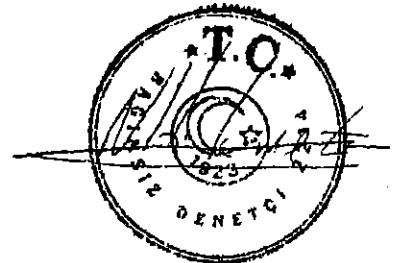
Değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30.09.2023	31.12.2022
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	11.403.320	828.575
	11.403.320	828.575



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borcu bulunmamaktadır.

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 7)	30.09.2023	31.12.2022
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	18.273.084	14.072.578
	18.273.084	14.072.578

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

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Dipnot 9)	30.09.2023	31.12.2022
Sur Yapım İnşaat A.Ş. (*)	240.234.977	149.261.740
	240.234.977	149.261.740

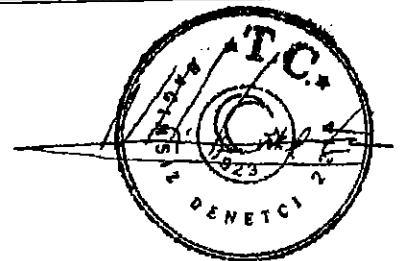
(*) Şirket'in ana yüklenici firmasına verdiği avans tutarlarından oluşmaktadır.

Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcılarına sağlanan faydalar bulunmamaktadır.

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Ticari alacaklar	30.09.2023	31.12.2022
Alıcılar cari hesabı	17.184	1.000
	17.184	1.000

Ticari Borçlar	30.09.2023	31.12.2022
Satıcılar cari hesabı	26.406.114	12.622.507
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 6)	18.273.084	14.072.578
	44.679.198	26.695.085



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli diğer alacağı bulunmamaktadır.

Diğer borçlar - kısa vade	30.09.2023	31.12.2022
Ödenecek vergi harç ve diğer kesintiler	3.806.376	1.972.569
	3.806.376	1.972.569

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin Ödenmiş Giderler:

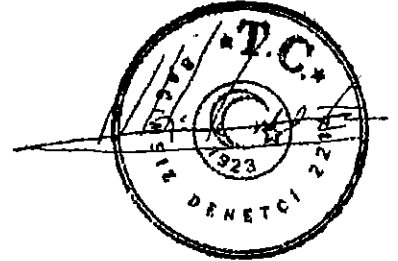
Kısa vade	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları (*) (Dipnot 6)	240.234.977	149.261.740
Diğer	47.812.984	8.775.241
	288.047.961	158.036.981

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

Ertelenmiş Gelirler:

Uzun vade	30.09.2023	31.12.2022
Alınan avanslar (*)	506.747.892	243.957.580
	506.747.892	243.957.580

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



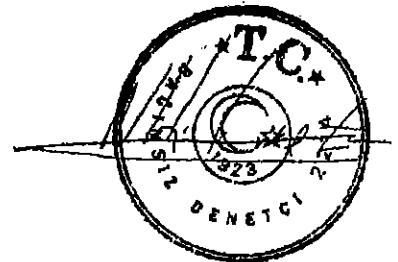
SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet	31.12.2022	Girışler	30.09.2023
Binalar ^(*)	-	41.540.000	41.540.000
Demirbaşlar	172.309	477.466	649.775
	172.309	42.017.466	42.189.775
<u>Birikmiş amortisman</u>			
Binalar	-	69.233	69.233
Demirbaşlar	21.539	56.206	77.745
	21.539	125.439	146.978
Net defter değeri	150.770		42.042.797

(*) Söz konusu giriş Şirket'in satış faaliyetlerini sürdürmek amacıyla 21.09.2023 tarihinde 41.540.000 TL bedelle satın aldığı ve İstanbul/Kadıköy/İbrahimağa Mah. 1222 ada 54 parsel üzerinde inşaatı devam eden ve Sur Yapı Excellence Projesi'nde yer alan dükkan nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm için Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 12.10.2023 tarihli değerlendirme raporu uyarınca, inşaatın tamamlanma oranı gözetilerek emsal karşılaştırma yöntemine göre ilgili taşınmazın değerinin 38.540.000 TL olduğu ve inşaatının tamamlanması akabinde ise değerinin 41.540.000 TL olacağı takdir edilmiştir.

Maliyet	24.03.2022	Girışler	31.12.2022
Demirbaşlar	-	172.309	172.309
	-	172.309	172.309
<u>Birikmiş amortisman</u>			
Demirbaşlar	-	21.539	21.539
	-	21.539	21.539
Net defter değeri	-		150.770



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Şirketin amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki şekildedir:

	01.01.- 30.09.2023	24.03.- 30.09.2022
Genel yönetim giderleri (Dipnot 17)	125.439	10.769
	125.439	10.769

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

12. KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in kullanım hakkı varlıkları bulunmamaktadır.

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

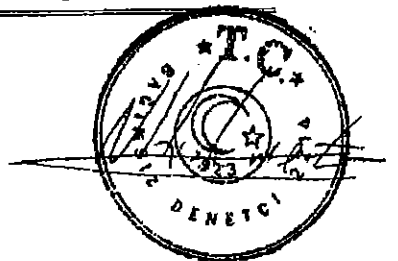
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	30.09.2023	31.12.2022
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	51.865	14.322
	51.865	14.322

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in almış veya vermiş olduğu başka bir teminat, rehin veya ipotek bulunmamaktadır.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'e açılan veya Şirket'in açmış olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Şirket'in vermiş olduğu teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ("TRİK") aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

<u>Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar</u>	<u>30.09.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Personele borçlar (*)	902.048	282.209
Sosyal güvenlik ve vergi borçları	215.835	251.619
	1.117.883	533.828

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

Kıdem Tazminatı Karşılığı

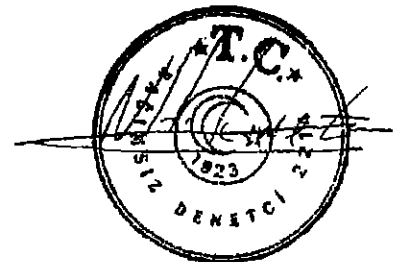
Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (30.09.2023 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı 23,490 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

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

<u>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</u>	<u>30.09.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Faiz oranı	%18,00	%18,00
Beklenen ücret / limit artışları	%16,50	%16,50
İskonto oranı	%1,29	%1,29

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, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 01.07.2023 tarihinden itibaren geçerli olan 23.490 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
Dönem başı	445.312	-
Cari dönem hizmet maliyeti	85.755	454.906
Faiz maliyeti	60.117	-
Cari dönem içerisinde yapılan ödemeler (-)	(203.770)	(9.594)
Aktüeryal fark (Dipnot 24)	32.832	-
Dönem sonu	420.246	445.312

15. STOKLAR

	30.09.2023	31.12.2022
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi Devremülk Stokları (*)	104.089.748	59.522.142
Ham maddeler	4.542.200	10.553.183
	108.631.948	70.075.325

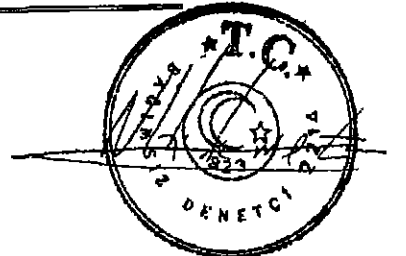
(*) Şirket'in, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla inşaatı devam eden devre mülk inşaat projesi, Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'dir.

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.

16. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Alan m ²	31.12.2022	Yapılan Harcamalar ve Girişler	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi (Dipnot 22)	30.09.2023
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi					
- Devremülkler	39.452	1.573.913.386	13.094.076	993.313.344	2.580.320.806
- Ticari Birimler	6.005	151.326.000	914.188	27.909.812	180.150.000
		1.725.239.386	14.008.264	1.021.223.156	2.760.470.806



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Alan m ²	24.03.2022	Yapılan Harcamalar ve Girişler	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31.12.2022
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi					
- Devremülkler	39.452	859.234.405	9.812.866	704.866.115	1.573.913.386
- Ticari Birimler	6.005	168.266.667	943.471	(17.884.138)	151.326.000
		1.027.501.072	10.756.337	686.981.977	1.725.239.386

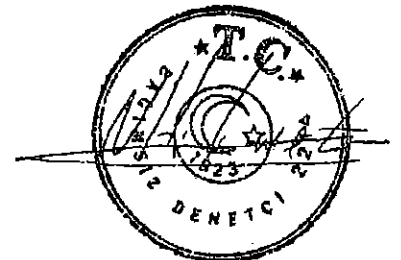
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'ndeki devre mülklerin %33'ü ile ticari birimlerin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı değerleme raporundaki hesaplamalara göre Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'nin yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan kısmının 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 2.760.470.806 TL olarak belirlenmiş olup 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ilave bir değer artışı yansıtılmamıştır.

Söz konusu gerçeğe uygun değerler gelir indirgenme yöntemine göre belirlenmiştir. Ticari birimlerde geçmiş dönemde yaşanan değer azalışı, ilgili dönemlerdeki değerlerin tespitindeki yöntem ve kabul farklılıkları kaynaklıdır. 24 Mart 2022 tarihi itibarıyla esas alınan değerleme raporunda ticari ünitelerin değeri gelir kapitalizasyonu yöntemi ile tespit edilirken; 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla olan finansal tablolara yansıyan ticari ünitelerin değeri indirgenmiş nakit akımı yöntemi ile tespit edilmiştir.

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 30.09.2023	24.03.- 30.09.2022
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Reklam giderleri	76.285.504	31.960.284
Personel giderleri	4.455.705	-
Ofis giderleri	323.054	106.770
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	66.842	-
Danışmanlık giderleri	40.100	208.093
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	29.263	-
Diğer giderler	785.946	27.835
	81.986.414	32.302.982



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (devamı)

	01.01.- 30.09.2023	24.03.- 30.09.2022
Genel yönetim giderleri		
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	3.797.793	142.414
Personel giderleri	1.057.032	-
Vergi, resim ve harç giderleri	477.337	54.863
Ofis kira giderleri	450.000	3.740
Amortisman giderleri (Dipnot 10)	125.439	10.769
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	18.915	-
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	8.280	-
Diğer giderler	33.262	1.860
	5.968.058	213.646

18. BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

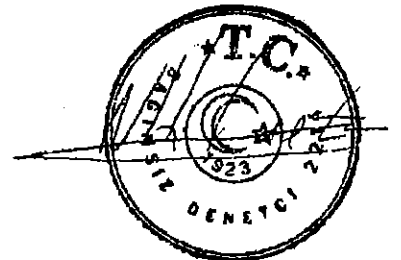
Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	24.03.- 31.12.2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	330.000	260.000
	330.000	260.000

(*) İlgili hizmetler KDV hariç olarak gösterilmiştir.

19. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	30.09.2023	31.12.2022
Devreden KDV	53.978.525	20.077.334
İndirilecek KDV	2.313.591	2.313.591
	56.292.116	22.390.925



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a. Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	%	31.12.2022	%
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	145.000.000	100,00	70.000.000	100,00
	145.000.000	100,00	70.000.000	100,00

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 145.000.000 TL olup tamamı ödenmiştir. Söz konusu sermaye her biri 1 TL değerinde 145.000.000 adet paya ayrılmıştır.

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

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 2.071.428,57 adet pay karşılığı 2.071.428,57 TL'den, B grubu hamiline yazılı 142.928.571,43 adet pay karşılığı 142.928.571,43 TL'den oluşmaktadır.

b. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

Yoktur.

c. Geçmiş yıl karları / zararları

30 Eylül 2023 tarihli Şirket'in geçmiş yıl karları 498.461.123 TL'dir.

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

	30.09.2023	31.12.2022
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	(32.832)	-
Ertelenmiş vergi gideri (-) / geliri (*)	202.003.582	-
	201.970.750	-

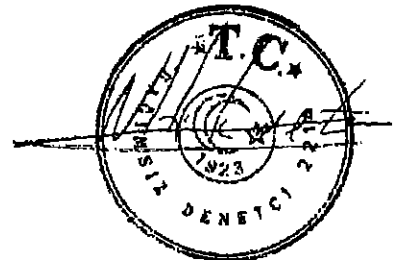
(*) Şirket'in 08.03.2023 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü sonrası kurumlar vergisi oranının sıfır ("0") olması nedeniyle önceki yıllarda ayrılan ve özkaynaklarda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi borcunun iptal edilmesidir.

e. Paylara ilişkin primler iskontolar

Yoktur.

f. Kar dağıtımı

Yoktur.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

g. Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri

Şirket'in, Sur Yapım İnşaat A.Ş. bünyesinden kısmi bölünerek 24 Mart 2022 tarihindeki kuruluşu 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 muhasebeleştirilmiştir. Şirket'in ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkisi 808.014.328 TL'dir.

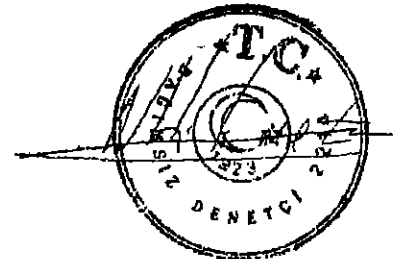
21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

	01.01.- 30.09.2023	24.03.- 30.09.2022
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (Dipnot 17)	81.986.414	32.302.982
Genel yönetim giderleri (Dipnot 17)	5.968.058	213.646
	87.954.472	32.516.628

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 30.09.2023	24.03.- 30.09.2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç (Dipnot 16)	1.021.223.156	461.706.221
Kur farkı geliri	1.371.984	78.707
Diğer gelirler	78.839	1.804
	1.022.673.979	461.786.732

	01.01.- 30.09.2023	24.03.- 30.09.2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		
Kur farkı gideri	2.287.285	19.994
Diğer giderler	238.860	1.288
	2.526.145	21.282



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

	01.01.- 30.09.2023	24.03.- 30.09.2022
Finansman Giderleri		
Banka komisyon giderleri	122.007	26.152
Diğer finansman giderleri	60.117	-
	182.124	26.152

24. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

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

	01.01.- 30.09.2023	24.03.- 30.09.2022
Aktüeryal kazanç/(kayıplar) (Dipnot 14)	(32.832)	-
Ertelenmiş vergi gideri (-) / geliri	202.003.582	-
	201.970.750	-

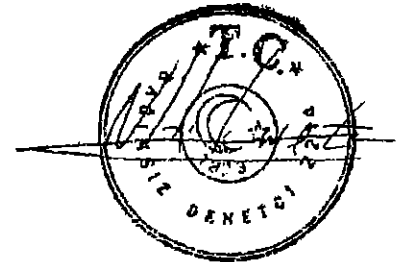
25. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Kurumlar Vergisi

Şirket, 08.03.2023 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO") statüsü elde ettiğinden, 30.09.2023 tarihi itibarıyla kurumlar vergisinden istisnadır. Ancak 31.12.2022 tarihi itibarıyla Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir.

Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 2023 yılı için %25'tir (2022: %23). Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin (yatırım indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

6824 sayılı “Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” 08 Mart 2017 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanuna göre mükelleflerin kurumlar vergisine ilişkin beyannamesine ait olduğu yıl ile bu yıldan önceki son iki yıla ait vergi beyannamelerinin kanuni süresinde verilmiş olması, ikmalen, resen, veya idarece yapılmış bir tarhiyat bulunmaması ve 1.000 TL üzerinde vadesi geçmiş borcun bulunmaması halinde Kurumlar Vergisi Beyannamelerin’de %5 vergi indirimi yapılacaktır.

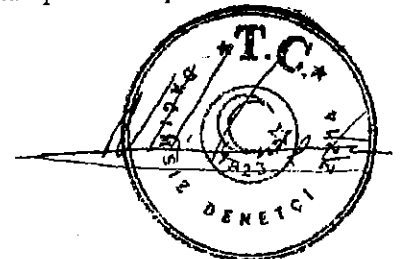
Bununla birlikte Şirket’in vergi durumu GYO statüsü kazandıktan sonra değişmiştir. 21 Haziran 2006 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesi ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur. Ancak, aynı kanunun 15. maddesi gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden muaf tutulan bu kazançları üzerinden %15 kurum stopajı yükümlülüğü doğmaktadır. Öte yandan, söz konusu kesinti oranını kanunda belirtilen hadler çerçevesinde belirleme konusunda bakanlar kuruluna yetki verilmiş bulunmaktadır. Aynı kanunun geçici birinci maddesinin (4) numaralı fıkrasında ise, “Bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde bakanlar kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan bakanlar kurulu kararlarında yer alan düzenlemeler, bu kanunda belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur.” hükmü yer almaktadır. Bakanlar kurulu tarafından kesinti oranları belirlenmediği için ekli finansal tablolarda cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Kurumlar vergisi karşılığı aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	30.09.2023	30.09.2022
a) Gelir tablosunda		
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	124.625.233	(84.794.812)
	30.09.2023	31.12.2022
b) Bilanço’da		
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü), net		- (326.628.815)

Ertelenmiş Vergi:

22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23, 2023 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25 olarak uygulanacaktır. Bununla birlikte Şirket, 08.03.2023 tarihinde GYO statüsü elde ettiğinden, 30.09.2023 dönemine ilişkin finansal tablolarda ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamış ve önceki dönem hesaplanan karşılıklar iptal edilmiştir.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

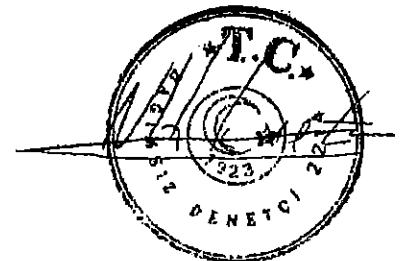
25. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)
(devamı)

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023		31.12.2022	
	Birikmiş geçici zamanlama farkları	Ertelenmiş vergi	Birikmiş geçici zamanlama farkları	Ertelenmiş vergi
<u>Ertelenmiş vergi varlığı</u>				
Stoklardaki düzeltmeler	-	-	53.962.942	10.792.588
Gider tahakkukları	-	-	22.698.485	4.539.698
Kıdem tazminatı karşılığı	-	-	445.312	89.062
Kullanılmamış izin karşılığı	-	-	14.322	2.864
Ertelenmiş vergi varlığı		-		15.424.212
<u>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü</u>				
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı defter değerleri ile düzeltilmiş değerleri arasındaki net fark	-	-	1.707.756.224	341.551.245
Diğer	-	-	2.508.909	501.782
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		-		342.053.027
Net ertelenmiş vergi		-		(326.628.815)

Dönemler arası ertelenmiş vergi mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri), net cari dönem	-	(326.628.815)
Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri), net dönembaşı (-)	326.628.815	198.390.637
	326.628.815	(128.238.178)
Ertelenmiş vergi gelir/ (gideri)	124.625.233	(128.238.178)
K.V. Madde 5 GYO istisnasına ilişkin ertelenmiş vergi düzeltmesi	202.003.582	-
	326.628.815	(128.238.178)



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

26. PAY BAŞINA KAZANÇ

TMS 33 "Hisse başına kazanç" standardına göre, hisse senetleri borsada işlem görmeyen işletmeler hisse başına kazanç açıklamak zorunda değildir. Şirket'in hisseleri borsada işlem görmediğinden dolayı, finansal tablolarda hisse başına kazanç / kayıp hesaplanmamıştır.

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Yönetim Hedefleri ve Politikaları

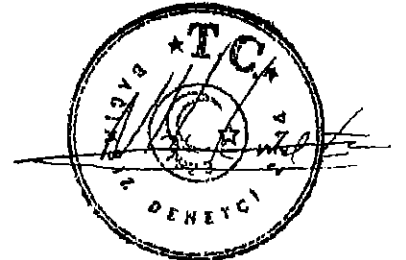
Şirket'in belli başlı finansal araçları banka kredileri, alınan çekler, nakit ve banka mevduatlarından oluşmaktadır. Bu finansal araçların temel amacı Şirket'in faaliyetlerinin finanse edilmesine yönelik kaynak sağlamaktır. Bunlar dışında Şirket'in ticari faaliyetlerinden kaynaklanan ticari borç ve alacaklarını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

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

	30.09.2023	31.12.2022
Finansal borçlar	-	-
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(11.403.320)	(828.575)
Net finansal borç	-	-
Toplam öz sermaye	2.710.082.672	1.376.475.451
Kullanılan sermaye	2.710.082.672	1.376.475.451
Net Finansal Borç/Kullanılan Sermaye oranı	-	-

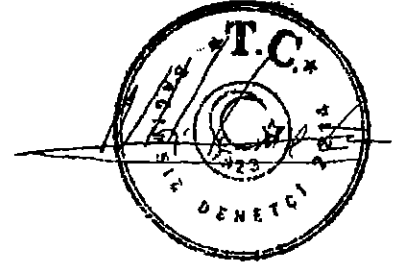
b) Finansal Risk Faktörleri

Faiz Oranı Riski

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

Kredi riski

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



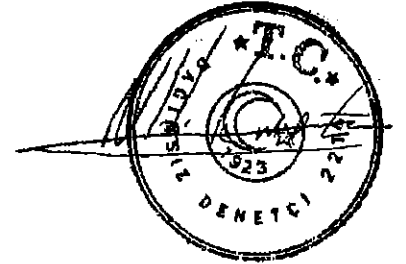
SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

30.09.2023

	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	17.184	240.234.977	47.812.984	11.403.320
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	17.184	240.234.977	47.812.984	11.403.320
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-

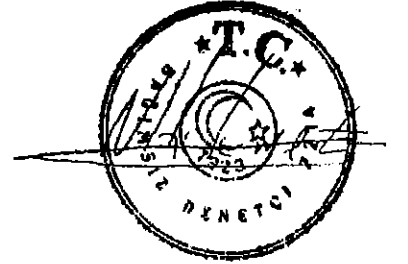


SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

31.12.2022

	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	1.000	149.261.740	8.775.241	828.575
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	1.000	149.261.740	8.775.241	828.575
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

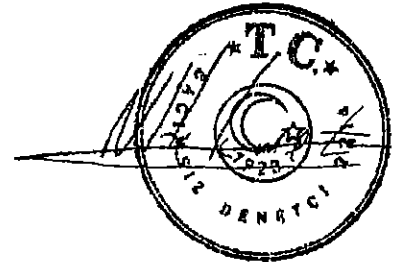
Likidite Riski

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.

30.09.2023

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Banka kredileri	--	--	--	--	--
Kiralama İşlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	--	--	--	--	--
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Ticari Borçlar					
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	18.273.084	18.273.084	18.273.084	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	26.406.114	26.406.114	26.406.114	--	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	--	--	--	--	--
Diğer Borçlar					
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	3.806.376	3.806.376	3.806.376	--	--
Diğer Yükümlülükler	506.747.892	506.747.892	--	--	506.747.892



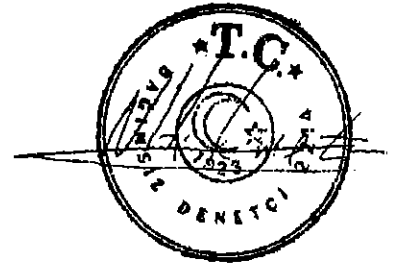
SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

31.12.2022					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Banka kredileri	--	--	--	--	--
Kiralama İşlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	--	--	--	--	--
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Ticari Borçlar					
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	14.072.578	14.072.578	14.072.578	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	12.622.507	12.622.507	12.622.507	--	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	--	--	--	--	--
Diğer Borçlar					
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.972.569	1.972.569	1.972.569	--	--
Diğer Yükümlülükler	243.957.580	243.957.580	--	--	243.957.580

Döviz kuru riski

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



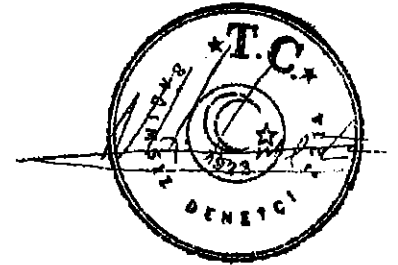
SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in net yabancı para birimi pozisyonu aşağıdaki gibidir:

30.09.2023	ABD \$	EURO	TL Karşılığı
Peşin ödenmiş giderler	-	96.277	2.794.969
Yabancı para varlıklar	-	96.277	2.794.969
Ertelenmiş gelirler	23.272	246.684	7.798.470
Yabancı para yükümlülükler	23.272	246.684	7.798.470
Yabancı para pozisyonu, net	(23.272)	(150.407)	(5.003.501)

31.12.2022	ABD \$	EURO	TL Karşılığı
Peşin ödenmiş giderler	-	90.187	1.797.869
Yabancı para varlıklar	-	90.187	1.797.869
Ertelenmiş gelirler	10.190	132.767	2.837.233
Yabancı para yükümlülükler	10.190	132.767	2.837.233
Yabancı para pozisyonu, net	(10.190)	(42.580)	(1.039.364)

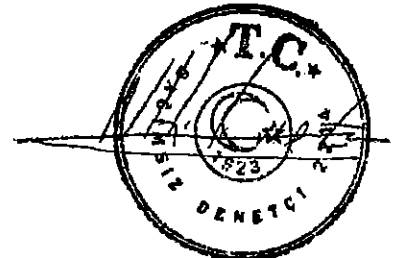


SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
30.09.2023				
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(63.711)	63.711	(63.711)	63.711
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(63.711)	63.711	(63.711)	63.711
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(436.639)	436.639	(436.639)	436.639
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(436.639)	436.639	(436.639)	436.639
Toplam (3+6)	(500.350)	500.350	(500.350)	500.350

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2022				
	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	(19.054)	19.054	(19.054)	19.054
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(19.054)	19.054	(19.054)	19.054
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(84.883)	84.883	(84.883)	84.883
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(84.883)	84.883	(84.883)	84.883
Toplam (3+6)	(103.936)	103.936	(103.936)	103.936



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

28. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir;

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

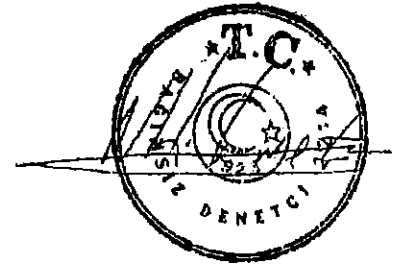
Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	2.760.470.806	-	2.760.470.806
Toplam	-	2.760.470.806	-	2.760.470.806

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.725.239.386	-	1.725.239.386
Toplam	-	1.725.239.386	-	1.725.239.386

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

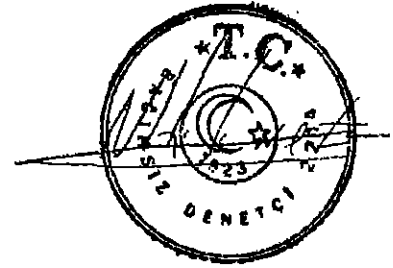


SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrollü tablosu 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir.

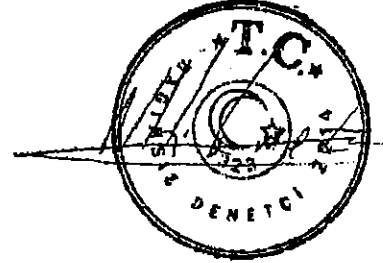
	Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü		
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	-
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	2.869.102.754
C	İştirakler	Md.24/(b)	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-
	Diğer Varlıklar		397.803.378
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	3.266.906.132
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	2.710.082.672
	Diğer Kaynaklar		556.823.460
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	3.266.906.132



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2023
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.
30 Eylül 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	30.09.2023
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	%87,82
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	Ahıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤ %20	%0,00
6	İşletmecisi şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤ %10	%0,00
7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+D)/İ	≤ %500	%0,00
8	Döviz cinsinden vadeli - vadesiz mevduat / özel cari-karlına 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/(i)	L/D	≤ %10	%0,00

30 Eylül 2023 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.

