

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE ÖZEL BAĞIMSIZ
DENETİM RAPORU



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
31 MART 2023
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARI HAKKINDA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

A. FİNANSAL TABLOLARIN BAĞIMSIZ DENETİMİ

1. Görüş

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerindeki paylarının 31 Mart 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile 31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve 31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Gruptan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etkiye ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetimde 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 bildirmiyoruz.

Tarafımızca; aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir:



A member of
mgeworldwide

3.Kilit Denetim Konuları (Devamı)

Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
<p>Grup ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 1.136.905.635 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 8 de açıklanmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Prosedürlerimiz bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none">-Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyet, yetkinlik ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi;-Değerleme uzmanları ve Grup yönetimi ile yapılan toplantıda aşağıdaki hususların değerlendirilmesi;-Yatırım amaçlı gayrimenkule ait değerlendirme raporunda değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu,-Değerleme uzmanlarının değerlendirme varsayımlarının uygunluğu,-Grup yönetimi tarafından hazırlanmış alternatif değerlendirme yaklaşımında kullanılan; reel iskonto oranı, kira artış oranları, tahmini kira indirim oranları ve tahmini doluluk oranlarını içeren varsayımların uygunluğu.-Yapılan hesaplamalarının matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değer ve meydana gelen değer artış/azalışının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi. <p>Ek olarak Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin sunmuş olduğu dipnot ve açıklamalarının uygunluğunu da değerlendirmiş bulunuyoruz.</p>
<p>Stoklar</p> <p>31 Mart 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda yer alan 1.402.808.528 TL tutarındaki stoklar, Grup'un varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaktadır.</p> <p>Stoklar, Grup tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerine inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların içerdiği satın alma ve diğer inşaat maliyetlerinin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle stoklar tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Bu konuyla ilgili olarak uyguladığımız denetim prosedürü aşağıdaki gibidir:</p> <p>Satın alınan arsalarla ilişkin anlaşmalar, ihale belgeleri ve ödemeler incelenmiştir.</p> <p>İnşaat maliyetleri örnekleme yöntemiyle incelenmiştir.</p> <p>Stokların net gerçekleştirilebilir değerleri değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmiştir.</p> <p>Öncelikle, gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri tek tek incelenerek anılan arsa metrekareleri birim metrekare fiyatları ve vadeleri irdelenmiştir. Yapılan ödemelerin Grup kayıtlarına uygunluğu açısından tetkikler yapılmıştır.</p> <p>Stoklara ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS'ye uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.</p>



4. Diğer Husus

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 28 Nisan 2023 tarihinde bu konsolide finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

5. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; finansal tabloların TMS'lere 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; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'a tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide 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 şüphecilikimizi 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.)
- Grup'un 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, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önerili 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 Grup'un 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.



6. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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

Bağımsızlığa ilişkin ilgili etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara 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 aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Akif AK'tır.

Vizyon Grup Bağımsız Denetim A. Ş.
Member firm of MGI Worldwide

Mehmet Akif AK



Sorumlu Denetçi, YMM

22 Mayıs 2023, İstanbul

	İÇİNDEKİLER	Sayfa No
	KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
	KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
	KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	4
	KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU	5
DİPNOT 1	ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-9
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9-22
DİPNOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	22
DİPNOT 4	FİNANSAL BORÇLANMALAR	23
DİPNOT 5	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	24-25
DİPNOT 6	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	25
DİPNOT 7	STOKLAR	26-27
DİPNOT 8	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	28-31
DİPNOT 9	MADDİ DURAN VARLIKLAR	32
DİPNOT 10	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	33
DİPNOT 11	KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	33
DİPNOT 12	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	34-35
DİPNOT 13	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	35-36
DİPNOT 14	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	37-38
DİPNOT 15	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	38
DİPNOT 16	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	39-40
DİPNOT 17	SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	40
DİPNOT 18	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ	41
DİPNOT 19	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	42
DİPNOT 20	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	42
DİPNOT 21	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	42
DİPNOT 22	GELİR VERGİLERİ	43-44
DİPNOT 23	PAY BAŞINA KAZANÇ	44
DİPNOT 24	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	45-47
DİPNOT 25	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ	48-54

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir).

VARLIKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Câri Dönem 31 Mart 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		1.839.614.481	1.697.815.388
Nakit ve nakit benzerleri	3	7.112.668	6.106.382
Ticari alacaklar		184.787.923	102.765.817
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	147.978.934	70.067.236
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	36.808.989	32.698.581
Diğer alacaklar		3.220.748	2.153.494
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	24	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	3.220.748	2.153.494
Stoklar	7	1.402.808.528	1.333.336.094
Peşin ödenmiş giderler		205.464.888	215.266.041
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	24	27.242.433	-
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	14	178.222.455	215.266.041
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	22	45.875	1.652.162
Diğer dönen varlıklar	15	36.173.851	36.535.398
Duran varlıklar		1.192.377.106	1.233.807.082
Ticari alacaklar		16.056.299	36.156.021
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	16.056.299	36.156.021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	1.147.688.909	1.136.905.635
Maddi duran varlıklar	9	5.177.100	4.102.028
Maddi olmayan duran varlıklar	10	663.748	245.244
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	3.733.256	4.083.429
Peşin ödenmiş giderler	14	19.057.794	52.314.725
Toplam varlıklar		3.031.991.587	2.931.622.470

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir).

KAYNAKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cârî Dönem 31 Mart 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler		797.999.836	878.891.394
Kısa vadeli borçlanmalar	4	138.813.616	77.342.780
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	57.849.012	65.135.259
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	4	2.758.636	3.546.138
Ticari borçlar		172.019.264	329.021.499
-İlişkili taraflara ticari borçlar	24	40.076.314	61.896.525
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	131.942.950	267.124.974
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	2.464.179	2.573.513
Diğer borçlar		37.985.796	41.535.855
-İlişkili taraflara diğer borçlar	24	32.629.635	36.698.022
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	5.356.161	4.837.833
Ertelenmiş gelirler	14	380.666.842	356.064.650
Kısa vadeli karşılıklar		3.031.637	2.141.490
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	1.183.302	663.237
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	12	1.848.335	1.478.253
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	2.410.854	1.530.210
Uzun vadeli yükümlülükler		1.038.889.522	971.002.443
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	413.550	5.829.212
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü	4	401.368	-
Ticari borçlar		42.052.721	36.986.538
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	42.052.721	36.986.538
Ertelenmiş gelirler	14	938.397.225	812.882.830
Uzun vadeli karşılıklar		4.545.168	4.465.520
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	4.545.168	4.465.520
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	53.079.490	110.838.343
Özkaynaklar		1.195.102.229	1.081.728.633
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.193.272.634	1.079.902.370
Ödenmiş sermaye	16	254.140.000	254.140.000
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı (giderler) gelirler		(446.315)	(427.584)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	16	(446.315)	(427.584)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	24.908	24.908
Geçmiş yıllar karı/zararı (-)	16	826.165.046	205.829.411
Net dönem karı/zararı (-)	16	113.388.995	620.335.635
Kontrol gücü olmayan paylar	16	1.829.595	1.826.263
Toplam kaynaklar		3.031.991.587	2.931.622.470

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
1 OCAK – 31 MART 2023 DÖNEMİNE İLİŞKİN KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER
KAPSAMLI GELİR TABLOSU
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir).

	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Câri Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2022
Hasılat			
Satışların maliyeti (-)	17	1.102.466	1.210.632
Ticari faaliyetlerden brüt kar	17	-	(50.500)
Genel yönetim giderleri (-)		1.102.466	1.160.132
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	18	(9.116.906)	(3.399.420)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	(1.522.503)	(1.134.001)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	29	83.193.306	1.480.683
	19	(9.897.851)	(2.997.041)
Esas faaliyet karı / zararı (-)		63.758.512	(4.889.647)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	53.620	105.317
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı / zararı		63.812.132	(4.784.330)
Finansman gelirleri	21	838.238	1.176.935
Finansman giderleri (-)	21	(9.016.896)	(3.080.901)
Vergi öncesi kar/zarar		55.633.474	(6.688.296)
Vergi gelir / gideri (-)		57.758.853	127.679
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	22	57.758.853	127.679
Dönem karı / zararı		113.392.327	(6.560.617)
Dönem karının (zararının) dağılımı		113.392.327	(6.560.617)
Kontrol gücü olmayan paylar		3.332	-
Ana ortaklık payları		113.388.995	(6.560.617)
Pay başına kazanç (zarar)		0,4462	(0,0364)
Dönem karı / zararı		113.392.327	(6.560.617)
Diğer kapsamlı gelir tablosu			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
-Tanınlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		26.391	26.391
(kayıpları)		(18.731)	23.510
-Tanınlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları			(4.702)
vergî etkisi			
Diğer kapsamlı gelir / gider		(18.731)	18.808
Toplam kapsamlı gelir		113.373.596	(6.541.809)
Toplam kapsamlı gelirin (giderin) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		3.332	-
Ana ortaklık payları		113.370.264	(6.541.809)

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK – 31 MART 2023 DÖNEMİNE İLİŞKİN KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir).

No1	Kâr veya zararda yansımaları olmayanlar					Birimlik Mafak		Kontrol edilmeyen olaylar payları	Toplam Özkaynaklar				
	Ödenmiş sermaye	Sermaye özlemleri farkları	Karşılıklı İştirak sermaye özlemleri	Diğer sermaye yedekleri	Karından ayrılan sermaye konularına yedekler	Yansımaları olmayan diğer gelirler veya (zararlar)	Ortak kontrolde tabii işletmelerle birleşme etkisi			Geçmiş yıllar kar/zararları	Net dönem karı/zararı	Ana ortaklığı etkilemeyen özkaynaklar	
01 Ocak 2022 bakiyesi	16	180.000.000	232.474	(179.000.000)	371.266.876	44.321	(453.975)	(181.102.687)	(75.584.494)	291.581.343	487.953.858	78.383.333	486.337.191
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	292.551.343	(292.551.343)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	18.808	-	-	(6.560.617)	6.541.209	-	(6.541.809)
31 Mart 2022 bakiyesi	16	180.000.000	232.474	(179.000.000)	371.266.876	44.321	(435.167)	(181.102.687)	216.966.949	(6.560.617)	401.412.049	78.383.333	479.795.382
01 Ocak 2023 bakiyesi	16	254.140.000	-	-	-	24.908	(427.584)	-	285.829.411	620.335.635	1.079.502.370	1.826.263	1.081.728.633
Sermaye artırımları		-	-	-	-	-	-	-	620.335.635	(620.335.635)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(18.731)	-	-	113.388.995	113.370.264	3.332	113.373.596
31 Mart 2023 bakiyesi	16	254.140.000	-	-	-	24.908	(446.315)	-	826.165.046	113.388.995	1.193.272.634	1.829.595	1.195.102.229

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 31 MART 2023 DÖNEMİNE İLİŞKİN KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir).

A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları	Not	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden
		Geçmiş Câri Dönem 1 Ocak 31 Mart 2023	Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak 31 Mart 2023
İşletme faaliyetlerinden nakit akımları		(34.838.523)	(17.505.808)
Dönem karı (zararı)		113.392.327	(6.560.617)
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(55.810.348)	148.769
Amortisman ve iffa gideri ile ilgili düzeltmeler	9-10-11	915.713	418.589
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	580.982	(31.852)
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	370.082	-
Vergi(Gelir) Gideri ile ilgili düzeltmeler	22	(57.758.853)	(350.458)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	4	81.728	112.490
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(94.026.789)	(11.127.789)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)		-	-
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(61.922.384)	(333.107.932)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	24	(57.811.976)	(323.621.901)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	5	(4.110.408)	(9.486.031)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.067.254)	(20.340.919)
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	24	-	(10.000.540)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	6	(1.067.254)	(10.340.379)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	7	(69.472.434)	(129.626.750)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		43.058.084	180.277.444
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(151.936.052)	183.411.118
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	5	(21.820.211)	57.361.356
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	24	(130.115.841)	126.049.762
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	13	(109.334)	318.475
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(3.550.059)	53.518.697
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	24	(4.068.387)	(64.376.568)
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	6	-	-
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		518.328	117.895.265
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		150.116.587	66.449.990
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	14	856.057	(12.027.912)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)	14	361.547	(3.112.652)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akımları		494.510	(8.915.260)
Vergi iadeleri (ödemeleri)		(36.444.810)	(17.539.637)
		1.606.287	33.829
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları		(12.842.390)	(778.634)
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	-	2.199.867
Maddi ve maddi olmayan varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(2.059.116)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(10.783.274)	(2.978.501)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akımları		48.687.199	21.812.392
Kıym Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışlar	4	(467.861)	(459.155)
Borçlanmalara elde edilen nakit girişleri	4	49.155.060	22.271.447
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		1.006.286	3.527.850
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	6.106.382	355.965.914
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	7.112.668	359.493.764

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE KONSOLİDE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1- ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Genel Bilgi

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., (Şirket veya Fuzul GYO) 10.03.1992 tarihinde Fuzul Dış Ticaret Anonim Şirketi" unvanı ile İstanbul ili Fatih ilçesinde süresiz olarak kurulmuştur. 2000 yılında inşaat sektöründe faaliyet göstermeye başlamış ve 2009 yılından itibaren markalı konut projeleri geliştirme alanına yönelmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.03.2023 tarih ve 12/241 sayılı kararı ile Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na (GYO) dönüştürülmesi ile unvan değişikliğinin ilişkin esas sözleşme değişikliği 21.03.2023 tarihinde tescil edilmiş ve unvanı "Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olmuştur.

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir.

31 Mart 2023 tarihi itibarı ile, Grup'un personel sayısı 79 kişidir. (31 Aralık 2022 128 kişi)

Şirket, bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerindeki payları ile birlikte "Grup" olarak anılacaktır.

Şirket'in merkez adresi Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No.8 İç Kapı No. 1 Başakşehir/İstanbul adresinde bulunmaktadır.

Sermaye Yapısı

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.250.000.000 TL'dir. Çıkarılmış sermayesi 254.140.000.-TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 254.140.000 adet paydan oluşmaktadır. (31 Aralık 2022: 254.140.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 254.140.000 adet paydan oluşmaktadır).

18.12.2021 Tarihli Genel Kurul Kararı'nın Beyoğlu 1.noterliği'nin 26.08.2022 Tarih 10710 Sayı ile Tasdiki ile, 254.140.000.-TL'ye artırılmış olup önceki sermayeyi teşkil eden 180.000.000 TL tamamı ödenmiş olup, bu defa artırılmasına karar verilen 74.140.000.- TL'lik sermayenin; 74.139.452-TL'lik kısmı İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 936439 numarasında kayıtlı Fuzul Tasarruf Finansman Anonim Şirketi'nin bilançosunda kayıtlı bir kısım gayrimenkullerin (Taşınmazların) Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve 5520 Sayılı Kurumlar vergisi kanununun 19 ve 20'nci maddeleri hükümlerine göre kısmi bölünme suretiyle Şirket'e sermaye olarak konulması suretiyle artırıldığı, 542, 44.-TL'lik kısmının nakit olarak arttırıldığı, nakit olarak arttırılan sermayenin tamamının taahhüt edildiği ve tamamı bu iş tadil mukavelesinin tescilinden önce ödendiği 31.08.2022 tarih ve 10650 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirket'in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarı ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir

Hissedarlar	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı
Mahmut Akbal	0,20	508.280	0,20	508.280
Eyüp Akbal	0,16	406.625	0,16	406.625
Zeki Akbal	0,16	406.625	0,16	406.625
Fuzul Holding A.Ş.	99,48	252.818.470	99,48	252.818.470
Toplam sermaye	100	254.140.000	100	254.140.000



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1- ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU(Devamı)

Grup'un iştirakleri ve bağlı ortaklıkları Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı Ortaklık

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarı ile, Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi" ile finansal tablolarda yer alan bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Doğrudan		Dolaylı	
		Pay Sahipliği (%)	Oy Hakkı (%)	Pay Sahipliği (%)	Oy Hakkı (%)
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	98,64	98,64	98,64	98,64
Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	100	100	100	100

Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.

Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş., 23.05.2019 tarihinde Fuzul Zirai Ürünler ve Gıda Üretim Pazarlama A.Ş. unvanı ve 1.600.000 TL sermaye ile tropikal ve subtropikal meyvelerin yetiştiriciliği başta olmak üzere tarım ve zirai faaliyetlerde bulunmak amacı ile kurulmuştur. Şirket'in 27.09.2022 tarihli Genel Kurul kararı ile bilançosunda kayıtlı bir kısım gayrimenkullerin Türk Ticaret Kanunu Hükümleri ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 19 ve 20. maddeleri hükümlerine göre kısmi bölünme suretiyle Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesi 33.436.168,00 TL tutarında artırılarak unvan ve faaliyet konusu değişikliği yapılmıştır. Şirket'in Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'deki iştirak oranı %98,64 olmuştur. Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin faaliyet konusu, yapı, altyapı şehir planlaması ve inşaat sektörü ile ilgili olarak projelendirme, imalat, pazarlama, satış, taahhüt karşılığı inşaat ve imalat hususlarında yurt içinde ve yurtdışında her türlü faaliyette bulunmaktadır. Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesi 35.036.168 TL olup, Fuzul Holding A.Ş.'nin doğrudan iştirak oranı %1,36, Fuzul GYO A.Ş.'nin doğrudan iştirak oranı %98,64'tür.

Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.

Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş., 30.12.2022 tarihinde Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri hükümlerine göre kısmi bölünme suretiyle Asaf3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi'nden aktarılan 20.110.693,60.- TL maliyet değerindeki gayrimenkuller ve bu gayrimenkullere ilişkin alacak, borç ve sermaye payı aktive kayıtlı değerleriyle birlikte aynı sermaye olarak kurulması suretiyle karşılanarak Fuzul GYO A.Ş.'nin %100 oranında pay sahipliği ile kurulmuştur. Ana faaliyet konusu yapı, altyapı, şehir planlaması ve inşaat sektörü ile ilgili olarak projelendirme, imalat, pazarlama, satış, taahhüt karşılığı inşaat ve imalat hususlarında yurt içinde ve yurt dışında her türlü faaliyet ile iştigal etmektedir. Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.'nin sermayesi 20.110.693,60 TL'dir.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1- ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU(Devamı)

Müşterek Faaliyetler

Müşterek faaliyet, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülükleri sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülükler, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar konsolide finansal tablolardan elimine edilmiştir.

Şirket'in Müşterek Faaliyetleri, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Müşterek Faaliyet	Faaliyet Konusu	Müteşebbis Ortak
Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş., Yol İnş. Taah. Ltd. Şti., Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı	Tem Avrasya projesinin tüm inşaat faaliyetlerini yürütmek	Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. - Yol İnş. Taah. Ltd. Şti.
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	Başakşehir Avrasya projesinin tüm inşaat faaliyetlerini yürütmek	Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.

Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş., Yol İnş. Taah. Ltd. Şti., Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı

11.10.2016 tarihinde Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş.(%99,90 ortaklık oranında) ile Yol İnş. Taah. Ltd. Şti.(%0,10 ortaklık oranında) arasında "T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul İli Gaziosmanpaşa İlçesi Karayolları Mahallesi 6619 ada 8 parsel, 10086 ada 1 parselde Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşini (Tem Avrasya Projesi) yapmak üzere "Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş., Yol İnş. Taah. Ltd. Şti., İş Ortaklığı" kurulmuştur. 24.02.2020 tarihli ek tadil sözleşmesi ile unvan ve ortaklık yapısı tadil edilmiştir. Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'nin %50 ortaklık oranı, Yol İnşaat Taah.San.ve Tic.Ltd.Şti.'nin %0,10 ortaklık oranı, Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin %49,90 ortaklık oranı şeklinde ortaklık yapısı değiştirilerek "Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş., Yol İnş. Taah. Ltd. Şti., Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı" olmuştur. Projede İş Ortaklığının gelir paylaşım oranı %64, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın gelir paylaşım oranı %36'dır. İş Ortaklığının yürüttüğü Tem Avrasya Projesinin Mart 2020 tarihi itibarı ile inşaatı tamamlanmış olup, bağımsız bölümlerinin tamamı satılmıştır.

Fuzul Fuzul İş Ortaklığı

Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap 993 ada, 4 parsel "Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşini (Başakşehir Avrasya Projesi) yapmak üzere Şirket ile Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (Eski Adı:Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.) arasında 05.02.2020 tarihinde kurulmuştur. Projede Fuzul Fuzul İş Ortaklığının gelir paylaşım oranı %68, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %32'dir. 31 Mart 2023 tarihi itibarı ile Başakşehir Avrasya projesinin inşaat ilerleme seviyesi %95 olup, bağımsız bölümlerinin tamamı satılmıştır.

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Doğrudan ortaklık oranı(%)	Ekin ortaklık oranı(%)	Doğrudan ortaklık oranı(%)	Ekin ortaklık oranı(%)
Fuzul Yapı - Yol İnşaat	50	50	50	50
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	51	51	51	51



NOT 1- ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU(Devamı)

Finansal tabloların onaylanması

Şirket'in 31 Mart 2023 itibari ile düzenlenmiş konsolide finansal tabloları Yönetim Kurulu tarafından 22 Mayıs 2023 tarihinde onaylanmıştır. Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur.

2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1.) Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

Grup'un konsolide finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır.

KGK tarafından yapılan 20 Ocak 2022 tarihli duyuruda TFRS'yi uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. KGK tarafından enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin yeni bir duyuru yapılmadığından 31 Mart 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.1.2.) Türkiye muhasebe standartlarına ("TMS") uygunluk beyanı

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.1.3.) Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup'un finansal tablolarındaki her bir kalem, Grup'un operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Grup'un hem fonksiyonel hem de raporlama para birimi TL'dir.

2.1.4.) Nefleştirme

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.



NOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.1.5.) İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2) Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Konsolide finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem konsolide finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

Konsolide finansal tabloların önceki sunumunda Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemine göre muhasebeleştirilmiş, yeniden düzenlenen konsolide finansal tablolarında gerçeğe uygun değer yöntemine geçmiş ve yöntem değişikliği önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

2.3) Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarı ile raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemi içerisinde raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Bu değerlendirme şirketi, SPK'nın belirlediği akredite bağımsız değerlendirme kuruluşudur ve uygun nitelikte ve benzer bölgelerin değerlemesinde yeterli tecrübeye sahiptir. Değerleme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer, pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı ile tespit edilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.



NOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.4) Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Yeni bir TMS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS'nin, geçiş hükümlerinde uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide ara dönem finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

Ağustos 2021'de KGG, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGG, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. "Önemli" TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGG'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

TMS 1'de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması

Ocak 2021'de KGG, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 1'de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGG, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrımı açıklık getirmektedir. Ayrıca, işletmelerin muhasebe tahminlerini geliştirmek için ölçüm tekniklerini ve girdilerini nasıl kullanacaklarına açıklık getirir. Değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir.

TMS 8'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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



NOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

TMS 12 Değişiklikleri – Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertelenmiş Vergi

Ağustos 2021'de KGG, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayımlanmıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığını (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir.

TMS 12'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakta birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

KGG Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlanmıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmekte. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kâr veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGG tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüştürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

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

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TMS 1'e İlişkin Değişiklikler- Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler'de belirtilen değişiklikler, raporlama tarihinde, işletmenin borcun kısa vadeli veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını değerlendirirken gelecekte uyulması gereken kredi sözleşmesi şartlarını dikkate almasına gerek olup olmadığına açıklık getirmektedir. İşletmeler kredi sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin ödemesini erteleme hakkının; raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlanmasına bağlı olması durumunda, söz konusu yükümlülükler uzun vadeli olarak sınıflandırılabilir. Bu tür durumlarda işletme, finansal tablo kullanıcılarının yükümlülüklerin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde geri ödeme riski taşıdığı anlamalarını sağlayacak bilgileri dipnotlarda açıklar. Bu değişiklik, yatırımcıların bu tür borçların erken ödenebilir hale gelme riskini anlamalarına yardımcı olmak amacıyla uzun vadeli borçlar hakkında sağlanan bilgileri iyileştirmiştir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.



NOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükler

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralama ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir.

Bu Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular. Grup, bu değişikliğin, konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

2.6) Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.6.1.) Konsolidasyona ilişkin esaslar

Konsolide finansal tablolar ana ortaklık Fuzul GYO ile bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerindeki payları aşağıdaki belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, tarihsel maliyet esasına göre tutulan kayıtlarına TFRS'ye uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

Bağlı Ortaklıklar

Şirket'in doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan ve Şirket'in üzerinde oy haklarına sahip olduğu hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olduğu ya da oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili hâkimiyet etkisini kullanmak suretiyle, mali ve işletme politikalarını Şirket'in menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Grup'un başka bir şirketi kontrol edip etmediğinin değerlendirilmesinde oy haklarının varlığı da göz önünde bulundurulur.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibari ile tam konsolidasyon yöntemi ile konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklıkların oy hakları ve etkin ortaklık oranları Not 1'de gösterilmiştir.

Bağlı ortaklıklar, kontrolün Grup'a geçtiği tarihten itibaren konsolide edilmeye başlanmıştır ve kontrolün Grup'tan çıkması ile konsolide edilme işlemi son bulmaktadır. Bağlı Ortaklıklar için uygulanan muhasebe politikaları Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile tutarlılığın sağlanması amacıyla değiştirilir. Bağlı ortaklıklara ait finansal durum tabloları ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş olup, Şirket ve bağlı ortaklıkların sahip olduğu payların kayıtlı iştirak değerleri, ilgili özkaynaklar ile karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile bağlı ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon işlemi sırasında netleştirilmiştir.

Konsolide bağlı ortaklıkların net varlıklarındaki ana ortaklık dışı paylar Grup' un özkaynağının içinde ayrı olarak belirtilir. Ana ortaklık dışı paylar, ilk işletme birleşmelerinde oluşan bu paylar ile birleşme tarihinden itibaren özkaynakta meydana gelen değişikliklerdeki ana ortaklık dışı payların toplamından oluşur.



NOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

İştirakler

Bir işletmenin doğrudan ya da dolaylı olarak yatırım yapılan işletmenin oy hakkının %20 ya da daha fazlasını elinde tutması durumunda, aksi açıkça ortaya konulmadığı sürece, söz konusu işletmenin önemli etkisinin bulunduğu kabul edilir. Önemli etki; yatırım yapılan işletmenin finansal ve faaliyetle ilgili politikaların belirlenmesi kararlarına katılma gücü olup bu politikaları tek başına ya da bir başka taraf ile müşterek kontrol etme gücünü ifade etmemektedir.

Grup'un iştirakleri, TMS 28, iştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standartlarına uygun olarak özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir.

Finansal tablolarda iştiraklerin faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre bilançoda iştirakler, maliyet bedelinin iştirakin net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup'un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin, Grup'un iştirakteki payını aşan zararları kayıtlara alınmaz. 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibari ile özkaynak yöntemi ile konsolidasyona dahil edilen iştirak bulunmamaktadır.

Müşterek Faaliyetler

Grup, müşterek anlaşmalarına TFRS 11, Müşterek Anlaşmalar standardını uygulamaktadır. TFRS 11 kapsamında müşterek anlaşmalardaki yatırımlar yatırımcıların sözleşmedeki hak ve yükümlülüklerine bağlı olarak müşterek faaliyet veya iş ortaklığı olarak sınıflandırılırlar. Grup, Not 1'de detayları açıklanan proje ortaklık anlaşmalarının türünü değerlendirmiş ve müşterek faaliyet olduğuna karar vermiştir. Müşterek faaliyet, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklere sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar konsolide finansal tablolardan elimine edilmiştir. 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibari ile oransal konsolidasyon yöntemi ile konsolidasyona dahil edilen müşterek faaliyetlerin oy hakları ve etkin ortaklık oranları Not 1'de gösterilmiştir.

2.6.2.) Hasılat

Gayrimenkul satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Grup'un kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.



NOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir. Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir.

Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder.

2.6.3.) Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akış tabloları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları Grup'un faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Vadesi 3 aydan uzun 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır.

2.6.4.) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller, yapım aşamasındaki inşaat projeleri ve yatırım amaçlı arsalandan oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Grup, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Günlük hizmet maliyetleri esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları olarak nitelendirilir.

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.



NOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

Grup, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Grup, inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespitin güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirme yapar.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından aşağıda sıralanan faktörler göz önünde bulundurulur:

- İnşaatin tamamlanma derecesi,
- İnşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği,
- Tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi,
- Söz konusu gayrimenkule özgü riskler,
- Aynı özelliklerdeki bir başka inşaatla ilişkin geçmiş deneyimler ve
- İmar izinleri.

Grup yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Grup'un mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılmaz.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlemiş olan defter değeri arasındaki fark kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır.

Arsalar

Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar ve gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmekte olup bu varlıkların gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zarara dâhil edilir.

2.6.5.) İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar TMS 24, İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

2.6.6.) Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Grup tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Borçlanma maliyetleri özellikli varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir.



NOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6.7.) Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, her raporlama dönemi sonunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hariç finansal olmayan varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir.

Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerden büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akımları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

2.6.8.) Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

Grup'un çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerde gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesini gerektirmektedir. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;
Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;
Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden Pazar ve maliyet yaklaşımı yöntemine göre seviye 2 ve 3 kapsamındadır.

2.6.9.) Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Grup, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın aldıkları tarihte yapmaktadır. Grup'un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.



NOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Grup tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşüldür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer düşüklüğü riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.



NOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

Finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile konsolide finansal tablolarda takip edilirler.

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

2.6.10.) Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse başına kazanç, net karın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur.

2.6.11.) Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayını için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Grup konsolide finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.6.12.) Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının konsolide finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin keşif edilmesi durumunda, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte konsolide finansal tablolara alınır.



NOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.6.13.) Kiralama İşlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır. Grup'un kiracı konumunda önemli bir kiralaması bulunmamaktadır.

Kiralayan durumunda Grup

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile konsolide kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal kiralama İşlemleri

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Grup'un aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Konsolide finansal durum tablolarında varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır. Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle konsolide kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Kullanım hakkı varlıkları

Kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirilmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- (a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ve
- (c) Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Grup'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Grup, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortisman tabii tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirilmesine tabidir (Dipnot 12).

2.6.14) Vergilendirme

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

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 geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne SPK'nın 02.03.2023 tarih ve 12/241 sayılı kararı ile izin verilmiş olup, bu tarihten sonra Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibari ile bağlı ortaklıkları olan Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. ve Fzl Gayrimenkul Yapı Tic. A.Ş. ise, kurumlar vergisi mükellefidir.

20 Ocak 2021 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi gündeminde kabul edilen "Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile enflasyon muhasebesi uygulaması 31 Aralık 2023 tarihli bilançodan başlamak üzere ertelenmiştir.

2.6.15.) Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Grup'un bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır.

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 19.983 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2022: 15.371).

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Grup, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki konsolide finansal tablolarda yansıtılmıştır. Tüm aktüeryal kayıp/kazançlar dönem kar zararında muhasebeleştirilmektedir.

Kullanılmamış izin hakları

Finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

2.6.16.) Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların öngörülen teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Avanslar iskontoya tabi tutulmaz.

2.6.17.) Borçlanma maliyetleri

Bir özelliikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen genel ve özel amaçlı alınmış borçların maliyetleri, ilgili varlığın maliyetinin bir parçası olarak, bu varlıkları amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli süre boyunca aktifleştirilir. Özelliikli varlıklar amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklardır. Özelliikli varlıklarla ilgili alınmış harcanması beklenen özel amaçlı borçların geçici olarak nemalandırılması ile kazanılan yatırım geliri, aktifleştirme koşullarını sağlayan borçlanma maliyetlerinden düşülür. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilirler.

2.6.18.) Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetleri planlanan gibi gerçekleştirilmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir,

	<u>Yıl</u>
Binalar	50
Tesis, makine ve cihazlar	10-25
Taşıtlar	3-5
Demirbaşlar	5-10
Özel maliyetler	5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömürü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler harioindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

2.6.19.) Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3-15 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir.

Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler aşağıda açıklanmıştır.

	<u>31 Mart 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Kasa	10.015	10.015
Vadesiz Mevduat		
TL		
Yabancı Para (*)	2.275.383	1.959.540
Diğer Menkul Kıymetler (**)	974.187	238.382
Diğer Nakit ve Benzerleri (***)	3.753.083	3.806.281
	100.000	92.164
Toplam	7.112.668	6.106.382

(*) Grup'un yabancı para vadesi mevduatı 50.882 USD'den oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 12.749 USD).

(**) Grup'un 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Diğer Menkul Kıymetler hesabında yer alan 3.753.083.-TL'lik tutar katılım fonlarından oluşmaktadır. (31 Aralık 2022: 3.806.281 TL katılım fonlarından oluşmaktadır.)

(***) Diğer nakit ve benzerleri olarak sınıflanan tutarlar 1-30 gün vadeli kredi kartı ile yapılan tahsilatlardan oluşmaktadır.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 – FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli banka kredileri	136.966.141	75.539.610
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	57.849.012	65.135.259
Finansal kiralama borçları	1.847.475	1.714.057
Diğer mali borçlar	-	89.113
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	196.662.628	142.478.039
Uzun vadeli banka kredileri	413.550	5.829.212
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	413.550	5.829.212
Toplam finansal borçlar	197.076.178	148.307.251

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Grup'un kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmaları Türk Lirası cinsinden olup, etkin faiz oranı %20,21'dir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmaları Türk Lirası cinsinden olup, etkin faiz oranı %20,21'dir.

Finansal borçların banka kredi vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içerisinde ödenecek	194.815.153	140.674.869
1- 2 yıl içerisinde ödenecek	413.550	5.829.212
Toplam	195.228.703	146.504.081

Kısa ve uzun vadeli banka kredilerinin vadeler itibarı ile dağılımında, finansal kiralama işlemleri (net), diğer mali borçlar hesaplarında yer alan tutarlar dahil değildir.

Kullanım hakkı yükümlülükleri

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kullanım hakkı yükümlülükleri	3.160.004	3.546.138



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	8.944.493	3.200.406
Alacak senetleri (*)	27.864.496	29.498.175
Şüpheli ticari alacaklar	2.242.099	2.269.786
Şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(2.242.099)	(2.269.786)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar toplamı	36.808.989	32.698.581
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 24)	147.978.934	70.067.236
Toplam kısa vadeli ticari alacaklar	184.787.923	102.765.817

(*) Alacak senetleri Grup'un geliştirdiği projelerine ait yapılan ön satışlar nedeniyle müşterilerinden aldığı senetlerden oluşmaktadır. Alacak senetlerinin ortalama vadesi 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 62 gündür (31 Aralık 2022: 75 gün).

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı bakiye	(2.269.786)	(3.520.731)
Dönem içindeki ilaveler / iptaller	27.687	1.250.945
Dönem sonu bakiye	(2.242.099)	(2.269.786)

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 24)	16.056.299	36.156.021
Toplam uzun vadeli ticari alacaklar	16.056.299	36.156.021

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar ve borç senetleri (*)	130.895.895	266.795.647
Diğer Ticari Borçlar	1.047.055	329.327
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar toplamı	131.942.950	267.124.974
İlişkili taraflara ticari borçlar (GrupDipnot 24)	40.076.314	61.896.525
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	172.019.264	329.021.499

(*) Grup'un 31 Mart 2023 tarihi itibarı ile 47 gün ortalama vadeli borç senetleri mevcuttur (31 Aralık 2022: ve 65 gün ortalama vade).



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun Vadeli Ticari Borçlar:

İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli ticari borçlar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar (*)	42.052.721	36.986.538
Toplam uzun vadeli ticari borçlar	42.052.721	36.986.538

(*) Grup'un uzun vadeli ticari borcu Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan satın alınan İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 987 Ada 4 Parsel no'lu arsanın uzun vadeli tutarından oluşmaktadır.

NOT 6 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	504.103	399.873
Diğer alacaklar	2.716.645	1.753.621
Şüpheli diğer alacaklar	103.197	103.197
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(103.197)	(103.197)
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar toplamı	3.220.748	2.153.494
İlişkili taraflardan diğer alacaklar toplamı (Dipnot 24)	-	-
Toplam kısa vadeli diğer alacaklar	3.220.748	2.153.493

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı bakiye	(103.197)	(118.197)
Dönem içindeki ilaveler / iptaller	-	15.000
Dönem sonu bakiye	(103.197)	(103.197)

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	5.237.025	4.772.699
Diğer borçlar	119.136	65.134
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar toplamı	5.356.161	4.837.833
İlişkili taraflara diğer borçlar toplamı (Dipnot 24)	32.629.635	36.698.022
Toplam kısa vadeli diğer borçlar	37.985.796	41.535.855



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 – STOKLAR

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Tamamlanan konutlar	5.892.223	5.892.223
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	1.396.916.305	1.327.443.871
Toplam	1.402.808.528	1.333.336.094

31 mart 2023 tarihi itibarıyla tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

İl	İlçe	Proje	Niteliği	Maliyet
İstanbul	Başakşehir	Başakçity	2 Adet Konut	1.805.331
İstanbul	Başakşehir	Olimpa Park	7 Adet Konut	3.545.045
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	1 Adet Konut	541.847
				5.892.223

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yapım aşamasındaki inşaat projelerinin listesi aşağıdaki gibidir;

Beşiktaş Barbaros 48 Projesi (*)	79.231.520
Başakşehir-Avrasya 2 Projesi (**)	553.832.970
Başakşehir Avrasya 3 Projesi (***)	555.029.483
Başakşehir Avrasya Projesi (****)	208.822.332
Toplam	1.396.916.305

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

İl	İlçe	Proje	Niteliği	Maliyet
İstanbul	Başakşehir	Başakçity	2 Adet Konut	1.805.331
İstanbul	Başakşehir	Olimpa Park	7 Adet Konut	3.545.045
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	1 Adet Konut	541.847
				5.892.223

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yapım aşamasındaki inşaat projelerinin listesi aşağıdaki gibidir;

Beşiktaş Barbaros 48 Projesi	68.607.333
Başakşehir-Avrasya 2 Projesi	539.068.864
Başakşehir Avrasya 3 Projesi	541.532.190
Başakşehir Avrasya Projesi	178.235.483
Toplam	1.327.443.871

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta teminat tutarı 408.243.485 TL'dir (31 Aralık 2022: 408.243.485 TL).

(*) Beşiktaş Barbaros 48 Projesi

Şirket ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 23.02.2021 tarihli, 07772 no.lu "İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşım Sözleşmesi" düzenlenmiştir. Sözleşmeye göre Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %50, Fuzul GYO A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %50 olarak belirlenmiştir.

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1645 ada 55 no.lu parsel, 3.357,46 m² yüzölçümlü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 18.291,19 m²'dir. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde tek blok bulunmakta olup söz konusu blok 4 bodrum kat + zemin kat + 10 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 16 kat ve 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler, 1. bodrum katta 3 adet ticari ve 1. bodrum kat ve 10. normal kat arasında konumlu 48 adet daireden oluşmaktadır. Proje dahilinde 54 araçlık otopark, fitness, hamam, sauna ve havuz bulunmaktadır. 01.06.2022 tarihli "Mimari Proje" ve 07.06.2022 tarih, 2022/40279 no.lu "Yapı Ruhsatı" mevcuttur. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla arsa satışı karşılıklı gelir paylaşım sözleşmesine göre Emlak Konut GYO A.Ş.'ne düşen gelir payı 46.100.000 TL'dir.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 – STOKLAR (Devamı)

() Başakşehir Avrasya 2 (1426 Ada 10 Parsel Arsa)**

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ziya Gökalp Mahallesi 1426 Ada 10 Parsel nolu, yüzölçümü 25.028,91 m², imar durumu konut alanı olan arsa %50'si peşin, %50'si 6 ay vadeli olarak 498.026.666,67 TL bedel karşılığında, 23.05.2022 tarihinde düzenlenen Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile T.C. Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Arsanın tapusu 11.11.2022 tarihinde Şirket adına tescil edilmiştir. Arsa üzerinde geliştirilen Başakşehir Avrasya 2 projesi 25.028,91 m² arsa üzerinde 7 blok, 410 konuttan meydana gelecektir. Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 71.180,71 m²'dir. 19.12.2022 tarih, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Aralık 2022 döneminde inşaatına başlanılan projenin tahmini tamamlanma süresi 36 aydır.

(*) Başakşehir Avrasya 3 (1426 Ada 11 Parsel Arsa)**

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ziya Gökalp Mahallesi 1426 Ada 11 Parsel nolu, yüzölçümü 20.301,01 m², imar durumu konut alanı olan arsa %50'si peşin, %50'si 6 ay vadeli olarak 532.053.333,33 TL bedel karşılığında, 02.08.2022 tarihinde düzenlenen Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile T.C. Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Arsanın tapusu 12.12.2022 tarihinde Şirket adına tescil edilmiştir. Arsa üzerinde geliştirilen Başakşehir Avrasya 3 projesi 20.301,01 m² arsa üzerinde 7 blok, 296 konuttan meydana gelecektir.

Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 63.867,34 m²'dir. 30.12.2022 tarih, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Aralık 2022 döneminde inşaatına başlanılan projenin tahmini tamamlanma süresi 36 aydır.

(**) Başakşehir Avrasya Projesi**

İstanbul İli Başakşehir İlçesi 993 Ada 4 Parsel nolu, 39.031,98 m² yüzölçümlü, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 95.965,23 m²'dir. Proje 19 blok, 453 Konut ve 47 ticari mağaza bulunan projenin yapı ruhsatı 19.06.2020 tarihinde alınmıştır. 31.12.2022 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %93 olup, tüm bağımsız bölümlerinin satışı tamamlanmıştır.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap 993 ada, 4 parsel Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'nin (Başakşehir Avrasya) tüm inşaat faaliyetlerini yürütmek ve projeden elde edilecek karı (veya zararı) belirli ortaklık payları oranında ortaklarına paylaşım üzere, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'nin %51 ortaklık oranı, Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin %49 ortaklık oranı ile 05.02.2020 tarihinde kurulan "Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı" tarafından gerçekleştirilmektedir. Projede Fuzul&Fuzul İş Ortaklığının gelir paylaşım oranı %68, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %32'dir. Şirket'in İş Ortaklığındaki payı %51'dir.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller kira ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülmürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilir. İnşaat halindeki gayrimenkuller gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması sebebiyle yatırım tamamlanana kadar maliyet metodu ile değerlendirilmektedir.

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller	399.871.337	399.425.637
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	106.447.660	103.939.998
Yatırım amaçlı arsalar	641.369.912	633.540.000
Toplam	1.147.688.909	1.136.905.635

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller için toplam sigorta teminat tutarı 15.818.606 TL'dir. (31 Aralık 2022: 15.818.606 TL).

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Bu değerlendirme şirketi, SPK'nın belirlediği akredite bağımsız değerlendirme kuruluşudur ve uygun nitelikte ve benzer bölgelerin değerlemesinde yeterli tecrübeye sahiptir.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıda listelenmiştir.

	1 Ocak 2023	İlişmeler	31 Mart 2023
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller			
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	43.025.000	-	43.025.000
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	7.425.000	-	7.425.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	10.113.377	-	10.113.377
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	2.590.000	-	2.590.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	14.541.000	-	14.541.000
İstanbul Gaziosmanpaşa Tem Avrasya 2 adet konut	7.975.000	-	7.975.000
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	5.015.000	-	5.015.000
İstanbul Başakşehir Fuzulköy 8 adet konut	20.267.700	-	20.267.700
İstanbul Başakşehir Evile Evleri 2 adet konut	31.465.560	-	31.465.560
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	47.813.000	-	47.813.000
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	48.445.000	325.000	48.770.000
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	26.449.000	31.137	26.480.137
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	105.178.000	63.409	105.241.409
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet dükkan	29.123.000	26.154	29.149.154
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri			
Fatih Otel Projesi (1)	103.939.998	2.507.662	106.447.660
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar			
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	26.070.000	-	26.070.000
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	21.799.000	-	21.799.000
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	217.696.000	-	217.696.000
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	36.876.000	-	36.876.000
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	58.179.000	-	58.179.000
İstanbul Başakşehir 573/1 Parsel	-	-	-
İstanbul Başakşehir 578/1 Parsel	-	-	-
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	5.392.725	-	5.392.725
İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel	1.148.275	-	1.148.275
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	16.790.000	-	16.790.000
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	245.304.000	7.829.912	253.133.912
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	4.285.000	-	4.285.000
Genel Toplam	1.136.905.635	10.783.274	1.147.688.909



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER(Devamı)

^(*) İstanbul İli Fatih İlçesi, Akşemsettin Mah. 2028 Ada, 49 Parsel, 446,22 m2 yüzölçümlü Şirket'in kendi arsası üzerinde geliştirilen otel projesi 4 yıldızlı, toplam 47 oda (96 yatak, 96 kişilik), 1 adet lokanta(aynı zamanda kahvaltılı salonu), 2 adet 20 kişilik toplantı salonu, 1 adet 18 kişilik çok amaçlı salon, lobi bar, aletli spor salonu, hamam, sauna, 1 adet satış birimi, kat ofisinden meydana gelmektedir. 3.354,81 m2 inşaat alanına sahip olan Fatih Otel Projesinin 28.12.2021 tarihli "Onaylı Mimari Proje" ve 20.10.2008 tarih, 2008/763 no.lu ve 31.12.2021 tarih 2021/400527 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Projenin 31 Mart 2023 tarihi itibari ile inşaat ilerleme seviyesi %52 oranındadır.

İlaveler

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına girişler, dönem içerisinde yapılmış olan gayrimenkullerin maliyetine dâhil edilen harcamalardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıda listelenmiştir.

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıktılar	Gereğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2022
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	23.980.000	-	-	19.045.000	43.025.000
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet dükkan	2.255.000	-	(2.255.000)	-	-
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	4.140.000	-	-	3.285.000	7.425.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	5.635.000	-	-	4.478.377	10.113.377
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	1.445.000	-	-	1.145.000	2.590.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	8.100.000	-	-	6.441.000	14.541.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 2 adet konut	5.625.000	-	(5.625.000)	-	-
İstanbul Gaziosmanpaşa Tem Avrasya 2 adet konut	-	2.500.000	-	5.475.000	7.975.000
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	-	1.705.647	-	3.309.353	5.015.000
İstanbul Başakşehir Fuzilkent 8 adet konut	-	2.124.000	-	18.143.700	20.267.700
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	-	2.382.135	-	29.083.425	31.465.560
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	-	7.416.360	-	40.396.640	47.813.000
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	-	18.188.026	-	30.256.974	48.445.000
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	-	5.187.893	-	21.261.107	26.449.000
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	-	10.564.916	-	94.613.084	105.178.000
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet dükkan	-	4.357.884	-	24.765.116	29.123.000
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri					
Fatih Otel Projesi ^(*)	-	40.718.529	-	63.221.469	103.939.998
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	14.530.000	1.991.243	-	9.548.757	26.070.000
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	12.130.000	342.997	-	9.306.003	21.799.000
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	121.340.000	1.935.811	-	94.420.189	217.696.000
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	20.555.000	409.950	-	15.911.050	36.876.000
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	32.430.000	-	-	25.749.000	58.179.000
İstanbul Başakşehir 573/1 Parsel	77.770.000	-	(77.770.000)	-	-
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	3.000.000	-	-	2.392.725	5.392.725
İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel	640.000	-	-	508.275	1.148.275
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	-	2.040.000	-	14.750.000	16.790.000
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	-	137.545.778	-	107.758.222	245.304.000
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	-	1.620.000	-	2.665.000	4.285.000
Konsolidasyon kapsamı dışında kalanlar ^(**)	72.969.200	-	(72.969.200)	-	-
Genel Toplam	406.564.200	241.031.169	(158.619.200)	647.929.466	1.136.905.635



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

(*) İstanbul İli Fatih İlçesi, Akşemsettin Mah. 2028 Ada, 49 Parsel, 446,22 m2 yüzölçümlü Şirket'in kendi arsası üzerinde geliştirilen otel projesi 4 yıldızlı, toplam 47 oda (96 yatak, 96 kişilik), 1 adet lokanta (aynı zamanda kahvaltı salonu), 2 adet 20 kişilik toplantı salonu, 1 adet 18 kişilik çok amaçlı salon, lobi bar, aletli spor salonu, hamam, sauna, 1 adet satış birimi, kat ofisinden meydana gelmektedir. 3.354,81 m2 inşaat alanına sahip olan Fatih Otel Projesinin 28.12.2021 tarihli "Onaylı Mimari Proje" ve 20.10.2008 tarih, 2008/763 no.lu ve 31.12.2021 tarih 2021/400527 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Projenin 31.12.2022 tarihi itibarı ile inşaat ilerleme seviyesi %15 oranındadır.

(**) 2021 yılında Şirket'in karşılıklı iştiraki nedeniyle konsolide edilen Fuzul Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Fuzul Tasarruf A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul Beykoz 134/1 Parsel arsa, İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel arsa, İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken ve Fatih Otel Projesinin arsası olan 2028/49 parsel arsa, söz konusu karşılıklı iştirakin 02.05.2022 tarihinde sonlandırılması nedeniyle Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinden çıkmıştır. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkuller, 31.08.2022 tarihinde Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'nin kısmi bölünmesi ile yeniden Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerine dahil olmuştur.

İlaveler

İstanbul Gaziosmanpaşa Tem Avrasya 2 adet konut yıl içinde satın alınmıştır. İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel arsa, İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel arsa, İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel arsa, İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel arsalarındaki girişler dönem içerisinde söz konusu parsellerde arsa hissesi alımlarından kaynaklanmaktadır.

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 987 Ada 4 Parsel nolu, yüzölçümü 10.221 m2, inar durumu T2 Ticaret Alanı olan arsa %25'si peşin, %75'si 60 ay vadeli olarak 120.200.000 TL bedel karşılığında, 12.11.2021 tarihinde düzenlenen Gayrimenkul (Arsa) Satış Sözleşmesi ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan satın alınmıştır. Arsanın tapusu 12.12.2022 tarihinde Şirket adına tescil edilmiştir.

31.08.2022 tarihinde Fuzul GYO A.Ş.'nin sermayesi 254.140.000.-TL'ye artırılmış olup, artırılmasına karar verilen 74.140.000.- TL'lik sermayenin; 74.139.452.-TL'lik kısmı İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 936439 numarasında kayıtlı Fuzul Tasarruf Finansman Anonim Şirketi'nin bilançosunda kayıtlı bir kısım gayrimenkullerin (taşınmazların) Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve 5520 Sayılı Kurumlar vergisi kanununun 19 ve 20'nci maddeleri hükümlerine göre kısmi bölünme suretiyle Şirket'e sermaye olarak konulması suretiyle artırılmış, 542, 44.-TL'lik kısmı nakit olarak karşılanmıştır. İstanbul Beykoz 134/1 Parsel arsa, İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel arsa, İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken ve Fatih Otel Projesinin arsası olan 2028/49 parsel arsa söz konusu kısmi bölünme ile Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerine dahil olmuştur.

30.09.2022 tarihinde Şirket bilançosunda kayıtlı bir kısım gayrimenkullerin Türk Ticaret Kanunu Hükümleri ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 19 ve 20. maddeleri hükümlerine göre kısmi bölünme suretiyle Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesi 33.436.168,00 TL tutarında artırılmıştır. Şirket'in Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'deki iştirak oranı %98,64 olmuştur. Şirket'in Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin sermaye artırımında aynı sermaye olarak koyduğu ve bölünmeden önce stoklarında sınıfladığı İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut, İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut, İstanbul Başakşehir Evla Evleri 2 adet konut, maddi duran varlıklarında sınıflanan 8 adet İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı 2 adet İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerine dahil olmuştur.

30.12.2022 tarihinde Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri hükümlerine göre kısmi bölünme suretiyle Asaf3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.'nden aktarılan 20.110.693,60.- TL maliyet değerindeki gayrimenkuller ve bu gayrimenkullere ilişkin alacak, borç ve sermaye payı aktifte kayıtlı değerleriyle birlikte aynı sermaye olarak konulması suretiyle karşılanarak Fuzul GYO A.Ş.'nin %100 oranında pay sahipliği ile Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş. kurulmuştur. İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan, İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan ve İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet dükkan sözkonusu kısmi bölünme ile Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerine dahil olmuştur.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Cıkışlar

(*) İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet dükkan ve İstanbul Başakşehir 573/1 Parsel arsa dönem içerisinde satılmıştır.

30.09.2022 tarihinde Şirket bilançosunda kayıtlı bir kısım gayrimenkullerin Türk Ticaret Kanunu Hükümleri ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 19 ve 20. maddeleri hükümlerine göre kısmi bölünme suretiyle Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesi 33.436.168,00 TL tutarında artırılmıştır. Şirket'in Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'deki iştirak oranı %98,64 olmuştur. İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 2 adet konut, Şirket'in Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin sermaye artırımında aynı sermaye olarak kullanılmıştır.

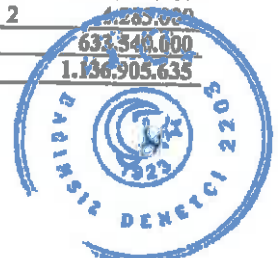
Gerçeğe uygun değer tahmini

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki gibidir:

- Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Değer Tarihi	Seviye	Rayiç Değeri
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	43.025.000
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	7.425.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	10.113.377
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	2.590.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	14.541.000
İstanbul Gaziosmanpaşa Tem Avrasya 2 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	7.975.000
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	5.015.000
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	20.267.700
İstanbul Başakşehir Evlla Evleri 2 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	31.465.560
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	47.813.000
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	Maliyet yaklaşımı	31.12.2022	3	48.445.000
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	26.449.000
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	105.178.000
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	29.123.000
Toplam				399.425.637
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri				
Fatih Otel Projesi	Maliyet Yaklaşımı	31.12.2022	3	103.939.998
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar				
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	26.070.000
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	21.799.000
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	217.696.000
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	36.876.000
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	58.179.000
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	5.392.725
İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	1.148.275
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	16.790.000
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	245.304.000
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	2.285.000
Toplam				633.540.000
Genel Toplam				1.136.905.635



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2023 dönemine ait maddi varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır

Maliyet değeri	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Taşıtlar	3.571.844	-	-	3.571.844
Demirbaşlar	4.088.815	1.528.574	-	5.617.389
Özel maliyetler	166.360	32.030	-	198.390
Toplam	7.827.019	1.560.604	-	9.387.623
Birikmiş amortismanlar:				
Taşıtlar	(2.075.482)	(117.776)	-	(2.193.259)
Demirbaşlar	(1.644.456)	(358.734)	-	(2.003.190)
Özel maliyetler	(5.052)	(9.022)	-	(14.074)
Toplam	(3.724.990)	(485.532)	-	(4.210.523)
Net defter değeri	4.102.028			5.177.100

31 Aralık 2022 dönemine ait maddi varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Maliyet değeri	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2022
Binalar (*)	2.904.569	-	-	(2.904.569)	-
Taşıtlar	5.140.877	900.000	(2.469.033)	-	3.571.845
Demirbaşlar	1.620.952	2.467.863	-	-	4.088.815
Özel maliyetler		166.360	-	-	166.360
Maliyet değeri toplamı	9.666.398	3.534.223	(2.469.033)	(2.904.569)	7.827.019
Birikmiş amortismanlar:					
Binalar	(291.563)		291.563	-	-
Taşıtlar	(2.657.518)	(1.159.036)	1.741.072	-	(2.075.482)
Demirbaşlar	(1.022.237)	(622.218)	-	-	(1.644.456)
Özel maliyetler		(5.052)	-	-	(5.052)
Birikmiş amortismanlar toplamı	(3.971.318)	(1.786.307)	2.032.635	-	(3.724.990)
Net defter değeri	5.695.080				4.102.028

(*) Şirket'in 27.09.2022 tarihli Genel Kurul kararı ile bilançosunda kayıtlı bir kısım gayrimenkullerin Türk Ticaret Kanunu Hükümleri ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 19 ve 20. maddeleri hükümlerine göre kısmi bölünme suretiyle Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesi 33.436.168,00 TL tutarında artırılmış olup, Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ne aynı sermaye olarak konulması nedeniyle konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlerde maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2023
Maliyet				
Haklar (*)	643.006	498.512	-	1.141.518
Toplam	643.006	498.512	-	1.141.518
Birikmiş amortismanlar (-)				
Haklar	(397.762)	(80.008)	-	(477.770)
Toplam	(397.762)	(80.008)	-	(477.770)
Net defter değeri	245.244			663.748

	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet				
Haklar (*)	827.464	208.217	(392.675)	643.006
Toplam	827.464	208.217	(392.675)	643.006
Birikmiş amortismanlar (-)				
Haklar	(681.158)	(109.279)	392.675	(397.762)
Toplam	(681.158)	(109.279)	392.675	(397.762)
Net defter değeri	146.306			245.244

NOT 11 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

31 Mart 2023 dönemine ait kullanım hakkı varlıkları ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2023
Taahhütler	2.093.047	-	-	2.093.047
Gayrimenkuller	4.159.465	-	-	4.159.465
Amortisman	(2.169.083)	(350.173)	-	(2.519.256)
Net Değer	4.083.429			3.733.256

31 Aralık 2022 dönemine ait kullanım hakkı varlıkları ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Taahhütler	1.436.921	656.126	-	2.093.047
Gayrimenkuller	4.159.465	4.159.465	-	4.159.465
Amortisman	(649.433)	(1.519.650)	-	(2.169.083)
Net Değer	787.488	3.295.941		4.083.429



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli borç karşılıkları:	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Dava karşılıkları (*)	1.848.335	1.478.253
Toplam	1.848.335	1.478.253

(*) Grup, davalar için hukuk müşavirlerinin görüşüne göre kaybetme ihtimali olan davaları için, icraların da tümüne karşılık ayırmaktadır.

Hukuksal Durum:

	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Adet	Toplam	Adet	Toplam
Grup tarafından açılan davalar	30	1.321.904	11	616.430
Grup tarafından yürütülen icra takipleri	5	198.179	6	1.212.565
Grup aleyhine açılan davalar	89	2.431.490	62	2.197.518
Grup aleyhine yürütülen icra takipleri	27	579.012	25	607.867

Belirtilen hukuki süreçler dışında Grup açısından önem arz eden ve hukuki süreçlerinde belirsizlik olan dava bulunmamaktadır.

Alınan Teminatlar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Fuzul GYO A.Ş.'nin devam eden projeleri kapsamında taşeron firmalardan alınan 2.395.000 TL tutarında teminat mektubu, 777.549 TL teminat senedi olmak üzere toplam 3.172.549 TL alınan teminatı vardır. İş Ortaklıklarının Başakşehir Avrasya projesi ve Tem Avrasya Projesi kapsamında taşeron ve tedarikçi firmalardan alınan 12.593.548 TL teminat mektubu ile 34.654.322 TL teminat senedi vardır.

31.12.2022 tarihi itibarıyla Fuzul GYO A.Ş.'nin devam eden projeleri kapsamında taşeron firmalardan alınan 2.395.000 TL tutarında teminat mektubu, 777.549 TL teminat senedi olmak üzere toplam 3.172.549 TL alınan teminatı vardır. İş Ortaklıklarının Başakşehir Avrasya projesi ve Tem Avrasya Projesi kapsamında taşeron ve tedarikçi firmalardan alınan 12.593.548 TL teminat mektubu ile 34.654.322 TL teminat senedi vardır.

Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Verilen Teminat Mektupları	131.254.034	100.237.818
Verilen İpotekler	963.073.982	963.073.982
Verilen Kefaletler	-	-
Toplam	1.094.328.016	1.063.311.800



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	1.094.328.016	1.063.311.800
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin 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 verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	1.094.328.016	1.063.311.800

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİK'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı (%)

Fuzul GYO A.Ş.'nin raporlama tarihi itibarıyla kendi tüzel kişiliği adına kendi mülkleri üzerinde kredi verenler lehine vermiş olduğu 397.000.000 TL 1.derece, 200.000.000 TL 2.derece ipotegi mevcuttur. (31.12.2022: 1.derece 397.000.000 TL, 2.derece 200.000.000 TL)

12.11.2021 tarihinde düzenlenen Gayrimenkul (Arsa) Satış Sözleşmesi ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan satın alınan İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 987 Ada 4 Parsel nolu arsanın sözleşmeye göre satış bedelinin %35'inin ödenmesi sonrasında tapu tescilinin Fuzul GYO A.Ş. adına tescil edilmesi nedeniyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı lehine 12.12.2022 tarih ve 50286 yevmiye no 1.dereceden, 132.828.982 TL tutarında ipotek verilmiştir.

Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 31.03.2023 tarihi itibarıyla Fuzul GYO A.Ş. adına kendi mülkleri üzerinde kredi verenler lehine vermiş olduğu 33.245.000 TL 1.derece, 160.000.000 TL 2.derece ipotegi mevcuttur. (31.12.2022: 1.derece 33.245.000 TL, 2.derece 160.000.000 TL).

Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.'nin 31.03.2023 tarihi itibarıyla Fuzul GYO A.Ş. adına kendi mülkleri üzerinde kredi verenler lehine vermiş olduğu 40.000.000 TL 1.derece ipotegi mevcuttur. (31.12.2022: 1.derece 40.000.000 TL)

Fuzul GYO A.Ş.'nin 31.12.2022 tarihi itibarıyla diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu kefaleti bulunmamaktadır. (31.12.2022: bulunmamaktadır)

NOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	1.640.858	1.322.908
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	823.321	1.250.605
Toplam	2.464.179	2.573.513



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR(Devamı)

İzin Karşılıkları

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmayan izin karşılığı	1.183.302	663.237
Toplam	1.183.302	663.237

İzin karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak itibarıyla Bakiye	663.237	437.527
Dönem içerisindeki artış	520.065	225.710
Ödemeler	-	-
Toplam	1.183.302	663.237

Kıdem Tazminat Karşılıkları

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	4.545.168	4.465.520
Toplam	4.545.168	4.465.520

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükümlü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 19.983 TL ile sınırlandırılmıştır. (31 Aralık 2022: 15.371 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Bilanço tarihindeki karşılıklar, yaklaşık %0,57 (31 Aralık 2022: %9,65) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmektedir.

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak itibarıyla karşılık	4.465.520	1.196.428
Hizmet maliyeti	209.635	3.324.766
Faiz maliyeti	6.517	47.433
Ödemeler	(155.183)	(408.380)
Aktüeryal kayıp / kazanç	18.679	305.275
Toplam	4.545.168	4.465.520



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin ödenmiş giderler, Grup'un devam eden projeleri kapsamında tedarikçilere ödenen iş avanslarından, peşin ödenmiş sigorta giderlerinden ve proje kapsamında gelir payı giderlerinden oluşmaktadır. Peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir.:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Başakşehir Avrasya Projesi idare gelir payı (*)	144.394.703	139.157.839
Başakşehir Avrasya Projesi için verilen avanslar	27.868.183	59.827.925
Beşiktaş Barbaros 48 Projesi için verilen avanslar	15.312.266	1.869.570
Fatih Otel Projesi için verilen avanslar	12.242.433	3.603.783
Başakşehir Avrasya 2 Projesi için verilen avanslar	2.857.242	3.141.742
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	1.172.113	278.357
Kayaşehir Otel Projesi için verilen avanslar	360.000	-
Tem Avrasya Projesi için verilen avanslar	80.045	80.045
Başakşehir Avrasya 3 Projesi için verilen avanslar	12.000	65.118
Arsa/gayrimenkul alımı için verilen avanslar	-	4.386.653
İlişkili olmayan taraflara verilen diğer avanslar	1.165.903	2.855.009
Toplam	205.464.888	215.266.041

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Arsa alımı için verilen avanslar (**)	18.150.459	-
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	907.335	175.077
Kooperatiflere verilen avanslar (***)	-	52.139.648
Toplam	19.057.794	52.314.725

(*) Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı tarafından geliştirilen Başakşehir Avrasya Projesinin sözleşmeye göre Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait gelir payını ifade etmektedir.

(**) 21.12.2022 tarihinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın düzenlediği arsa müzayedesinde 1956/1 parsel arsanın 3.503,73 m² hissesi 53.600.000 TL tutarında, 48 ay vadeli eşit taksitler halinde ödemeli olarak ihale ile satın alınmıştır. Arsa devri öncesinde ödenen bedeller peşin ödenmiş giderle takip edilmiştir.

(***) Şirket'in 31.12.2022 tarihi itibarı ile ortaklarının toplu işyeri ihtiyacını karşılamak ana amacıyla kurulan S.S.Avrasya Yapı Malz.San.Loj.Toplu Yapı Kooperatifi ve S.S.Kuzey Marmara Toplu Konut İşyeri Yapı Kooperatifi'nde üyelikleri mevcuttur Şirket'in 31.12.2022 itibarıyla ödediği 52.139.648 TL avans tutarı, kooperatif üyelikleri kapsamında Kooperatiflere arsa alımları için yaptığı ödemeler ve üyelik aidatlarından oluşmaktadır. Şirket'in Kooperatif üyelikleri 17.03.2023 tarihinde FZLYapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'ne devredilmiş olup, 31.03.2023 tarihi itibarıyla Kooperatif üyeliği bulunmamaktadır.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER(Devamı)

Ertelenmiş Gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (*)	380.666.842	356.064.650
Toplam	380.666.842	356.064.650
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (*)	938.397.225	812.882.830
Toplam	938.397.225	812.882.830

(*) Grup'un tamamlanmış ve yapım aşamasındaki inşaat projelerinin satışlardan tahsil edilen avans tutarları ile tasarruf finansman müşterilerinden alınan avansları ifade etmektedir.

Alınan avansların proje bazında dağılımı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Başakşehir Avrasya Projesi	369.488.865	353.128.699
Diğer ertelenmiş gelirler	11.177.977	2.935.951
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	380.666.842	356.064.650
Başakşehir Avrasya Projesi 2	741.826.972	657.033.746
Başakşehir Avrasya Projesi 3	188.558.759	155.849.084
Beşiktaş Barbaros 48 Projesi	7.720.000	-
Diğer ertelenmiş gelirler	291.494	-
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	938.397.225	812.882.830
Toplam ertelenmiş gelirler	1.319.064.067	1.168.947.480

NOT 15 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	35.852.349	36.517.035
İş avansları	10.944	-
Personel avansları	1.020	16.113
Diğer	309.538	2.250
Toplam	36.173.851	36.535.398
Diğer Yükümlülükler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	2.410.854	1.530.210
Toplam	2.410.854	1.530.210



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.250.000.000 TL'dir. Çıkarılmış sermayesi 254.140.000.-TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 254.140.000 adet paydan oluşmaktadır. (31 Aralık 2022: 254.140.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 254.140.000 adet paydan oluşmaktadır).

Şirket'in 18.12.2021 Tarihli Genel Kurul Kararı'nın Beyoğlu 1.noterliği'nin 26.08.2022 tarih 10710 sayı ile tasdiki ile, 254.140.000.-TL'ye artırılmış olup önceki sermayeyi teşkil eden 180.000.000 TL tamamı ödenmiş olup, bu defa artırılmasına karar verilen 74.140.000.- TL'lik sermayenin; 74.139.452-TL'lik kısmı İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 936439 numarasında kayıtlı Fuzul Tasarruf Finansman Anonim Şirketi'nin bilançosunda kayıtlı bir kısım gayrimenkullerin (taşınmazların) Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve 5520 Sayılı Kurumlar vergisi kanununun 19 ve 20'nci maddeleri hükümlerine göre kısmi bölünme suretiyle Şirket'e sermaye olarak konulması suretiyle artırıldığı, 542, 44.-TL'lik kısmının nakit olarak arttırıldığı, nakit olarak arttırılan sermayenin tamamının taahhüt edildiği ve tamamı bu iş tadil mukavelesinin tescilinden önce ödendiği 31.08.2022 tarih ve 10650 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirket'in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibari ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir.

Hissedarlar	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı
Mahmut Akbal	0,20	508.280	0,20	508.280
Eyüp Akbal	0,16	406.625	0,16	406.625
Zeki Akbal	0,16	406.625	0,16	406.625
Fuzul Holding A.Ş.	99,48	252.818.470	99,48	252.818.470
Toplam sermaye	100	254.140.000	100	254.140.000

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazancı/Kayıpları

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Aktüeryal kazanç ve kayıplar	(446.315)	(427.584)
Dönem Sonu	(446.315)	(427.584)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşmaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar, ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

Kar Yedekleri	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler	24.908	24.908
Toplam	24.908	24.908



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Birlikmiş Karlar /(Zararları) ile Dönem Net Karı Zararı

Birlikmiş Karlar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Geçmiş yıllar karları/zararları	826.165.046	205.829.411
Net dönem karı/zararı	113.388.995	620.335.635
Toplam	939.554.041	826.165.046

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Fuzul Holding A.Ş.	1.829.595	1.826.263
Toplam	1.829.595	1.826.263

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Birlikmiş Karlar	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında hesaplanan aktüeryal kayıplar	(18.731)	23.510
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	-	(4.702)
Toplam	(18.731)	18.808

NOT 17 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak 31 Mart 2023	1 Ocak 31 Mart 2022
Satış gelirleri	1.102.466	1.210.632
Satış indirimleri ve iskontoları (-)	-	-
Net satışlar	1.102.466	1.210.632
Satışların maliyeti	-	(50.500)
Brüt kâr	1.102.466	1.160.132

Grup'un net satışlarının proje ve faaliyet alanı bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Net Satışlar	1 Ocak 31 Mart 2023	1 Ocak 31 Mart 2022
Kira gelirleri	661.857	526.753
Arsa satışları	-	343.783
Arsa satışı	-	101.000
Diğer gelirler	440.609	239.096
Toplam	1.102.466	1.210.632



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

	1 Ocak 31 Mart 2023	1 Ocak 31 Mart 2022
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (*)	(1.522.503)	(1.134.001)
Genel Yönetim Giderleri (**)	(9.116.906)	(3.399.420)
Toplam	(10.639.409)	(4.533.421)

(*) Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderlerinin ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak 31 Mart 2023	1 Ocak 31 Mart 2022
Ücret giderleri	(825.823)	(841.144)
Reklam giderleri	(523.130)	(140.419)
Personel sosyal güvenlik giderleri	(173.550)	(152.438)
Toplam	(1.522.503)	(1.134.001)

(**) Genel Yönetim Giderlerinin ayrıntısı aşağıda verilmiştir

	1 Ocak 31 Mart 2023	1 Ocak 31 Mart 2022
Ücret giderleri	(2.926.283)	(1.481.547)
Müşavirlik giderleri	(1.907.964)	(187.932)
Kira, aidat ve komisyon giderleri	(911.412)	(382.105)
Vergi resim ve harçlar	(575.251)	(166.406)
İzin karşılığı	(520.066)	(101.888)
Personel sosyal güvenlik giderleri	(482.944)	(307.993)
Amortisman giderleri	(346.979)	(426.973)
Enerji, yakıt ve su giderleri	(303.004)	(157.185)
Bakım onarım giderleri	(181.009)	(75.177)
Sigorta giderleri	(150.946)	(54.739)
Büro giderleri	(120.610)	(31.257)
Dava, icra ve noter giderleri	(81.077)	(5.227)
Seyahat giderleri	(61.216)	(58.028)
Haberleşme giderleri	(57.251)	(44.415)
Temsil ve ağırlama giderleri	(46.055)	(26.838)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(45.436)	(541)
Kıdem tazminatı karşılığı	(1.613)	129.038
Diğer çeşitli giderler	(397.790)	(20.207)
Toplam	(9.116.906)	(3.399.420)



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak	1 Ocak
	31 Mart 2023	31 Mart 2022
Marka patent satış geliri (*)	82.757.265	-
Konusu kalmayan karşılıklar	-	1.186.528
Sgk prim indirim gelirleri	228.239	108.794
Diğer gelirler	207.802	185.361
Toplam	83.193.306	1.480.683

(*) Şirket'in sahibi olduğu markaların Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'ne satışı nedeniyle oluşan tutardır.

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak	1 Ocak
	31 Mart 2023	31 Mart 2022
Komisyon giderleri	(7.070.608)	(1.200.523)
Bağış ve yardımlar	(1.585.000)	(1.558.250)
Karşılık giderleri	(370.082)	-
Diğer giderler	(872.161)	(238.268)
Toplam	(9.897.851)	(2.997.041)

NOT 20 – YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerden Gelirler	1 Ocak	1 Ocak
	31 Mart 2023	31 Mart 2022
Menkul kıymet satış geliri	53.620	105.317
Toplam	53.620	105.317

NOT 21 – FİNANSMAN GİDERLERİ / GELİRLERİ

Finansman gelirleri	1 Ocak	1 Ocak
	31 Mart 2023	31 Mart 2022
Vadeli mevduat faiz gelirleri	692.627	897.320
Reeskont geliri	145.611	30.903
Kambiyo karları	-	248.712
Toplam	838.238	1.176.935

Finansman giderleri	1 Ocak	1 Ocak
	31 Mart 2023	31 Mart 2022
Faiz giderleri	(8.997.480)	(2.727.313)
Kambiyo zararları	(18.336)	(3.842)
Reeskont gideri	(1.080)	(349.746)
Toplam	(9.016.896)	(3.080.901)



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Şirket 2022 yılı içinde SPK'ya, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm için yapmış olduğu başvuru, SPK tarafından 02.03.2023 tarihli 12/241 sayılı karar uyarınca onaylanmış ve söz konusu dönüşüm ve ana sözleşme değişikliği 21.03.2023 tarihinde tescil edilmiştir. Bu tarihten sonra, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15' inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne SPK'nın 02.03.2023 tarih ve 12/241 sayılı kararı ile izin verilmiş olup, bu tarihten sonra Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır

Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibari ile bağlı ortaklıkları olan Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. ve Fzl Gayrimenkul Yapı Tic. A.Ş. ise, kurumlar vergisi mükellefidir.

Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı %20'dir (31 Aralık 2022: %23). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazançlarına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir. Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir.

Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki bireysel finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanmasının olası olduğu durumlarda ayrılır. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında yürürlükte olan vergi oranları kullanılmaktadır.

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait konsolide gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenen vergi ve fonlar	45.875	1.652.162
Toplam	45.875	1.652.162

	1 Ocak 31 Mart 2023	1 Ocak 31 Mart 2022
Cari vergi yükümlülüğü:		
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	57.758.853	57.758.853
Vergi gideri	57.758.853	57.758.853



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)(Devamı)

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ertelenen vergiye konu olan geçici farklar ve hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğünün dağılımı aşağıda özetlenmiştir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
	Toplam Geçici Farklar	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı / Yükümlülüğü	Ertelenen Vergi Varlığı / Yükümlülüğü
Ertelenmiş vergi varlıkları				
Kıdem tazminatı karşılığı	-	3.142.040	-	628.408
İzin karşılığı	-	465.235	-	93.047
Dava karşılığı	-	1.478.253	-	295.651
Şüpheli alacak karşılığı	-	1.000.404	-	200.081
Reeskont geliri / gideri	-	10.522.612	-	2.104.521
Kullanım hakkı varlıkları amortismanı	-	2.169.083	-	433.817
Kullanım hakkı yükümlülükleri	-	3.546.138	-	709.228
Diğer	-	-	-	-
TOPLAM	-	22.323.765	-	4.464.753
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri				
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar farkları	(827.236)	(3.675.958)	(180.549)	(735.299)
Reeskont geliri / gideri	(308)	(1.930.555)	(62)	(352.764)
Kullanım hakkı varlıkları	-	(6.252.512)	-	(1.250.502)
Diğer karşılıkların iptali	-	(339.283)	-	(74.544)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer artışı	(264.494.399)	(564.449.935)	(52.898.879)	(112.889.987)
TOPLAM	(265.321.943)	(576.648.243)	(53.079.490)	(115.303.096)
Ertelenmiş vergi varlığı karşılığı	(265.321.943)	(554.324.478)	(53.079.490)	(110.838.343)

Ertelenmiş vergi gelir / (gideri) hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak 31 Mart 2023	1 Ocak 31 Mart 2022
Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(110.838.343)	(67.137.146)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	57.758.853	127.679
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	-	4.702
Diğer değişiklikler	-	218.077
Kapanış bakiyesi	(53.079.490)	(66.786.688)

NOT 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kar hesaplamaları, bu rapor kapsamında verilen gelir tablosundaki net dönem karının ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak 31 Mart 2023	1 Ocak 31 Mart 2022
Net dönem kârı / zararı	113.388.995	(6.560.617)
Hisse adedi	254.140.000	180.099.000
Hisse başına kâr / zarar	0,4462	(0,0364)



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili Taraflardan Alacaklar

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Fzl Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş. (*)	85.723.342	32.664.020
Mahmut Akbal (**)	22.967.036	14.927.147
Eyüp Akbal (**)	17.225.277	11.195.361
Zeki Akbal (**)	17.225.277	11.195.361
Fuzul Holding A.Ş. (****)	2.524.950	
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş. (***)	1.062.639	
Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	1.014.251	
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş. (*****)	193.800	52.519
Diğer	42.362	32828
Toplam	147.978.934	70.067.236

(*) Fzl Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş.'nin Grup'a olan 32.648.252 TL borcu, 31.12.2022 döneminde Grup'un %30 oranında pay sahibi olduğu Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.'deki paylarının tamamını Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'ne satışından oluşmaktadır. Grup'un S.S.Avrasya Yapı Malz.San.Loj.Toplu Yapı Kooperatifi ve S.S.Kuzey Marmara Toplu Konut İşyeri Yapı Kooperatifi üyeliklerinin Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'ne devri nedeniyle oluşan alacağı ise 53.075.090 TL'dir.

(**) Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal'ın 31.12.2022 tarihi itibarıyla Grup'a olan borçları, 02.05.2022 tarihinde Grup ile Fuzul Holding A.Ş.'nin karşılıklı iştirakinin sonlandırılması suretiyle Grup, 70.000.000 TL tutarında 70.000.000 adet Fuzul Holding A.Ş. payını (%70), Mahmut Akbal'a %40 oranında, Eyüp Akbal'a %30 oranında, Zeki Akbal'a %30 oranında hisse satışından kaynaklanan tutarın kısa vadeli kısmıdır.

(***) Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş. 'nin Grup'a olan borcu masraf yansımalarından oluşmaktadır.

(****) Fuzul Holding A.Ş.'nin Grup'a olan borcu masraf yansımalarından oluşmaktadır.

(*****) Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.'nin Grup'a olan borcu masraf yansımalarından oluşmaktadır.

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar (*)	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Mahmut Akbal (*)	6.422.517	14.462.409
Eyüp Akbal (*)	4.816.891	10.846.808
Zeki Akbal (*)	4.816.891	10.846.808
Toplam	16.056.299	36.156.021

(*) Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal'ın 31.12.2022 tarihi itibarıyla Grup'a olan borçları, 02.05.2022 tarihinde Fuzul GYO A.Ş. ile Fuzul Holding A.Ş.'nin karşılıklı iştirakinin sonlandırılması suretiyle Fuzul GYO A.Ş., 70.000.000 TL tutarında 70.000.000 adet Fuzul Holding A.Ş. payını (%70), Mahmut Akbal'a %40 oranında, Eyüp Akbal'a %30 oranında, Zeki Akbal'a %30 oranında hisse satışından kaynaklanan tutarın uzun vadeli kısmıdır.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili Tarafalara Peşin Ödenmiş Giderler	31.03.2023	31.12.2022
FZLYapı İnşaat Pazarlama A.Ş. (*)	27.242.433	-
Toplam	27.242.433	-

(*) Şirket'in devam eden projelerinin müteahhitlik faaliyetlerini yürüten FZLYapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'ne devam eden projeler için ödenen avans tutarıdır.

b) İlişkili Tarafalara Borçlar

İlişkili Tarafalara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Fuzul Tasarruf Finansman A. Ş. (*)	39.984.638	53.960.885
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A. Ş. (**)	91.676	52.057
Fuzul Holding A. Ş. (***)	-	7.603.446
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A. Ş. (****)	-	265.809
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A. Ş. (*****)	-	9.667
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Pazarlama A. Ş. (*****)	-	4.661
Toplam	40.076.314	61.896.525

(*) Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'nin Grup'tan olan alacakları Başakşehir Avrasya projesinin müteşebbis ortağı olması nedeniyle İş Ortaklığı'na proje kapsamında ödenen inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır.

(**) Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.'nin Grup'tan olan alacakları sigorta prim borçlarından oluşmaktadır.

(***) Fuzul Holding A.Ş.'nin Grup'tan olan alacağı yönetim, finansman ve hukuk konularında alınan danışmanlık hizmet bedelinden oluşmaktadır.

(****) Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.'nin Grup'tan olan alacakları Grup'un geliştirdiği projelerin satış komisyonlarından oluşmaktadır.

(*****) Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.'nin Grup'tan olan alacağı, masraf yansıtılmalarından oluşmaktadır.

(*****) Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.'nin Grup'tan olan alacağı, masraf yansıtılmalarından oluşmaktadır.

Grup'un ticari ilişkiye dayanmayan ilişkili taraflara kısa vadeli ticari olmayan borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Tarafalara Kısa Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	32.629.635	36.681.720
Mahmut Akbal	-	16.302
Toplam	32.629.635	36.698.022



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI(Devamı)

c) İlişkili Tarafalara Yapılan Satışlar

1 Ocak – 31 Mart 2023

Unvanı	Kira	Kooperatif Hissesi	İççilik Yansıtma	Maaraf Yansıtma	Marka Patent Satışı	Diğer
Akva Sigorta Aracılık Hizm. A. Ş.	-	-	-	9.597	-	-
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A. Ş.	-	-	244.059	1.600	-	-
Fuzul Holding A. Ş.	32.423	-	-	41.828	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz. A. Ş.	10.808	-	-	19.676	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A. Ş.	-	-	-	681.905	82.757.265	-
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat. A. Ş.	-	-	-	3.858	-	-
Fzl Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş.	-	52.139.648	-	-	-	-
FZL Yapı İnşaat Ve Pazarlama A. Ş.	10.808	-	-	94.066	-	-
Meç Gıda Ltd. Şti.	-	-	-	6.574	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan. A. Ş.	-	-	-	168.327	-	176.344
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A. Ş.	84.253	-	-	153.974	-	-
Rubik Elektronik Para Ödeme Hiz. A. Ş.	-	-	-	77.442	-	4.500
Toplam	138.292	52.139.648	244.059	1.258.847	82.757.265	180.844

1 Ocak – 31 Mart 2022

Unvanı	Kira	Araç Kira	İççilik Yansıtma	Maaraf Yansıtma	Diğer
Akva Sigorta Aracılık Hizm. A. Ş.	-	-	-	5.164	-
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A. Ş.	-	-	227.624	-	-
Fuzul Holding A. Ş.	-	-	-	2.997	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz. A. Ş.	-	-	-	2.469	-
Meç Gıda Ltd. Şti.	-	-	-	2.565	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A. Ş.	-	57.555	-	71.091	-
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A. Ş.	-	-	-	36.312	-
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	6.324	3.000
Toplam	-	57.555	227.624	126.922	3.000

d) İlişkili Tarafalardan Yapılan Alışlar

1 Ocak – 31 Mart 2023

Unvanı	Araç Kira	İççilik Yansıtma	Maaraf Yansıtma	Diğer
Fuzul Holding A. Ş.	21.197	-	533.375	447.653
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz. A. Ş.	-	-	40.840	3.656
Fuzul Tasarruf Finansman A. Ş.	-	-	536.088	1.140
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan. A. S.	70.000	60.000	26.475	7.089.373
Toplam	91.197	60.000	1.136.778	7.541.822

1 Ocak – 31 Mart 2022

Unvan	Maaraf Yansıtma	Komisyon
Fuzul Holding A.Ş.	85.232	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz. A.Ş.	30.768	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	1.200.523
Toplam	116.000	1.200.523

e) Üst yönetime sağlanan menfaatler

Grup'un Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Personeline cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 1.013.090 TL'dir. 31.12.2022 tarihi itibarı ile Grup'un üst düzey yöneticileri, Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyeleri olarak değerlendirilmiştir. (31.12.2022: 21.367 TL)



NOT 25 – KONSOLİDE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Tanımlamaları:

a) Genel

Grup, finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski
- Operasyonel risk

Bu not, Grup'un yukarıda belirtilen her bir riske maruz kalma durumunu, Grup'un bu riskleri ölçme ve yönetme konusundaki amaç ve yöntemlerini ve Grup'un sermaye yönetimini açıklamaktadır. Daha detaylı niteliksel açıklamalar, finansal tabloların içinde mevcuttur.

Grup'un risk yönetimi vizyonu, Grup'un amaçlarını etkileyecek değişkenlerin ve belirsizliklerin tanımlanması, önlemsel yaklaşım ve en uygun adımların atılması, yatırımcıların risk seçimlerine uygun olarak bu adımların uygulanmasının denetlenmesi şeklinde tanımlanmaktadır.

Kurumsal risk yönetimi faaliyetleri aşağıdaki alanlarda bir bütün halinde grup içinde yürütülmüştür:

- Kurumsal Risk Yönetimi politika ve standartlarının belirlenmesi,
- Risk yönetim kültürünün ve kabiliyetlerinin geliştirilmesi, ortak bir dil haline getirilmesi,
- Gerek işler gerekse yeni yatırımların risk analizlerinin yapılması,
- Risklerin yeni yatırım, Grup, sektör ve grup bazında raporlanması ile üst düzey bir yönetim aracı oluşturulması,
- Risk limitlerinin ve faaliyet planlarının belirlenmesi,
- Faaliyetlerin uygulamaya geçirilmesine destek verilmesi,
- Stratejik süreçlere risk yönetimi açısından destek olunması,

b) Kredi riski

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın finansal araç sözleşmesindeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve müşterilerden alacaklarından kaynaklanır.

Grup'un maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin bireysel karakteristik özelliklerinden etkilenir. Grup'un müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Grup gayrimenkul alanında faaliyet göstermektedir. Müşteri kredi riskinin gözlemlenmesinde müşteriler, coğrafi konum, endüstri yapısı, ödeme profili, vade ve önceki finansal zorluklara göre gruplanır.

c) Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, döviz kuru ve hisse fiyatları gibi piyasa fiyatlarındaki değişimi ifade eder. Piyasa fiyatlarındaki değişimler Grup'un gelirlerini etkilediği için Grup piyasa riskine maruz kalmaktadır. Piyasa riski yönetiminin amacı; risk unsurlarını kabul edilebilir parametreler dahilinde kontrol altında tutarken, alınan risklerin getirilerini optimize etmektir.

Döviz kur riski

Grup, öncelikle yabancı para birimleri üzerinden olan çeşitli gelir ve gider kalemleri ve bunlardan doğan yabancı para borç, alacak ve finansal borçlar sebebiyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Yabancı para birimindeki parasal varlık ve yükümlülükler açısından gerekli olduğunda kısa vadeli dengesizlikleri Grup spot oranlardan yabancı para alım satımı yaparak kur riskine maruz kalmayı kabul edilebilir seviyede tutar. Yabancı paralardan bilançoda oluşan kur riskini minimize etmek için Grup bazen âtıl olan nakitlerini yabancı para olarak tutar. Grup döviz kuru riskini ABD Doları, Avro ve TL nakdi tutarak yönetmeye çalışmaktadır. Grup orta ve uzun vadeli kredilerini, elde ettiği proje gelirlerinin para birimi cinsinden gerçekleştirilmektedir.

d) Likidite riski

Likidite riski, Grup'un yükümlülüklerini vadeleri geldiğinde yerine getirememesi riskidir. Grup'un likide yönetimi yaklaşımı mümkün olduğunca, normal ve sıkıntılı durumlarda yükümlülüklerini vadesi geldiğinde ödeyebilmek amacıyla kabul edilemez zararlara uğramadan veya Grup'un itibarını zarara uğratmadan yapılır. derecede likit bulundurmaktadır.



NOT 25 – KONSOLİDE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Genellikle Grup'un diğer kurumsal bölümlerinde bulunan iştirakleri olası faaliyet giderleri, talep oranına bağlı olarak faaliyetlerinin karakteristiği de göz önünde bulundurularak ve finansal yükümlülükleri de içerecek şekilde, fakat doğal afetler gibi öngörülemeyen olağandışı hallerin olası etkisi istisnai olmak üzere karşılayacak derecede nakit bulundurma üzerine kurulmuştur.

e) Operasyonel risk

Operasyonel risk, Grup'un süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski haricindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve tüzel kişilikle ilgili genel kabul görmüş standartlar gibi dış faktörlerden kaynaklanan direk veya dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Grup'un bütün faaliyetlerinden doğmaktadır.

Grup'un amacı bir yandan finansal zararlardan ve Grup'un itibarına zarar vermekten kaçınarak diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

Operasyonel riskten kaçınmadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletmedeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel Grup standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- İşlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- Düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- Kontrollerin ve prosedürlerin dokümantasyonu
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- Operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- Acil durum planlarının oluşturulması
- Eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi
- Etik ve iş hayatı standartları
- Etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareleri

Sermaye yönetimi

Grup, sermayesini portföy çeşitlenmesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Toplam finansal borçlanmalar	200.236.182	151.853.389
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(7.112.668)	(6.106.382)
Net borç	193.123.514	145.747.007
Özkaynaklar	1.195.102.229	1.081.728.633
Toplam kaynaklar	3.031.991.587	2.931.622.470
Net borçlanma/Özkaynaklar oranı	16%	11%



NOT 25 – KONSOLİDE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

25.1. Kredi riski açıklamaları

	Ticari Alacaklar			Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Alacaklar		
31 Mart 2023					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	164.035.233	36.808.989	-	7.102.653	211.167.623
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	164.035.233	36.808.989	-	7.102.653	211.167.623
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısım	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.242.099	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(2.242.099)	-	-	2.242.099
Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	(2.242.099)
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanco dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-



NOT 25- KONSOLİDE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

25.1. Kredi riski açıklamaları

	Ticari Alacaklar			Diğer Alacaklar	Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf			
31 Aralık 2022						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	106.223.257	32.698.581	-	2.153.494	6.096.367	147.171.699
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	106.223.257	32.698.581	-	2.153.494	6.096.367	147.171.699
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunam, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısım	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.269.786	-	-	-	2.269.786
Değer düşüklüğü (-)	-	(2.269.786)	-	-	-	(2.269.786)
Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sonu Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 – KONSOLİDE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

25.2. Likidite riski

Aşağıdaki tablo, raporlama dönemi sonu itibarıyla sözleşmenin vade tarihine kadar olan geri kalan dönemini baz alarak, Grup'in finansal yükümlülüklerinin, uygun vade gruplaması yaparak analizini sağlar. Tabloda belirtilen tutarlar sözleşmeye bağlı iskonto edilmiş nakit akımlardır

31 Mart 2023

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	449.133.959	449.133.959	262.758.465	143.909.223	42.466.271	-
Banka kredileri	195.228.703	195.228.703	50.905.930	143.909.223	413.550	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.847.475	1.847.475	1.847.475	-	-	-
Ticari borçlar	214.071.985	214.071.985	172.019.264	-	42.052.721	-
Diğer borçlar	37.985.796	37.985.796	37.985.796	-	-	-

31 Aralık 2022

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	555.762.031	555.762.031	463.154.318	49.791.963	42.815.750	-
Banka kredileri	146.504.082	146.504.082	90.882.906	49.791.963	5.829.212	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.714.057	1.714.057	1.714.057	-	-	-
Ticari borçlar	366.008.037	366.008.037	329.021.499	-	36.986.538	-
Diğer borçlar	41.535.855	41.535.855	41.535.855	-	-	-



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 – KONSOLİDE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

25.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analiz

	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	TL Karşılığı	ABD doları	TL Karşılığı	ABD doları
1. Ticari Alacaklar	974.187	50.882	238.382	12.749
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	-	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönme Varlıklar (1+2+3)	974.187	50.882	238.382	12.749
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	974.187	50.882	238.382	12.749
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12'a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-	-
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	-	-	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFPS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	974.187	50.882	238.382	12.749
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	974.187	50.882	238.382	12.749



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 – KONSOLİDE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu:

	31 Mart 2023		Özkaynaklar	
	Kar/Zarar		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	97.419	(97.419)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	97.419	(97.419)	-	-
TOPLAM	97.419	(97.419)	-	-

	31 Aralık 2022		Özkaynaklar	
	Kar/Zarar		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	23.838	(23.838)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	23.838	(23.838)	-	-
TOPLAM	23.838	(23.838)	-	-

b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analiz

Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı şu şekildedir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

	Sabit faizli finansal araçlar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Finansal yükümlülükler	Krediler	197.076.178	148.307.251

