

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ő. 1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLAR VE DİPNOTLAR



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARLA İLGİLİ
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş Genel Kurulu'na:

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS"), uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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

Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir denetim firması tarafından denetlenmiş ve söz konusu finansal tablolarla ilgili olarak düzenlenen 28 Nisan 2023 tarihli denetim raporunda ilgili bağımsız denetim firmasınınca olumlu görüş verilmiştir.

Kilit Denetim Konuları

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



A member of
mgiworldwide

Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<p>TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Uygulaması</p> <p>Grup'un 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29, Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") standardı uygulanmıştır.</p> <p>TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzenlenmiş ve raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebeple, TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Grup'un Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlaması ile ilgili muhasebe politikalarına ilişkin açıklamalar Not 2.1'de yer almaktadır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, TMS 29 uygulanması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">-Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29'a uygun bir şekilde yapıp yapılmadığının kontrol edilmesi,-Hesaplamaya konu edilen listelerin tamlığı ve matematiksel doğruluğunun örnekleme yöntemiyle test edilmesi,-Hesaplamaların finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi,-Yönetimin kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve tutarlılığının test edilmesi,-Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmesi, <p>TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliği kontrol edilmiştir.</p>

Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<p>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi</p> <p>Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebelemektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 1.767.781.658 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 2.4 ve 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 değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesine ilişkin sunmuş olduğu dipnot ve açıklamalarının uygunluğunu da değerlendirmiş bulunuyoruz.</p>



Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların 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'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli 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 boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

· Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek 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 tahminleri ile 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 önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

· Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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



Bağımsızlığa ilişkin 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 belirlemektediriz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- I. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Grup esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- II. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
- III. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 20 Mayıs 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

İstanbul, 20 Mayıs 2024

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Member, MGI Worldwide



Mehmet Akif AK
Sorumlu Ortak Baş Denetçi

	SAYFA NO
İÇİNDEKİLER	
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KÂR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI	6-65
1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10
3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26
4. FİNANSAL BORÇLANMALAR	26
5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	28
6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	29
7. STOKLAR	30
8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	32
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR	39
10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	40
11. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	40
12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	41
13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	43
14. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	44
15. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	46
16. SERMAYE YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	46
17. HÂSILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	48
18. ARAŞTIRMA GELİŞTİRME, PAZARLAMA SATIŞ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	49
19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER	50
20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER	50
21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)	51
22. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ DÂHİL)	51
23. PAY BAŞINA KAZANÇ	54
24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	54
25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	57
26. KONSOLİDE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	57
27. BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	65

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Câri Dönem 31 Aralık 2023	Önceki Dönem 31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		4.217.330.806	3.401.420.965
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	67.735.363	10.061.664
Ticari Alacaklar		563.450.628	169.330.236
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	336.485.650	115.451.830
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	226.964.978	53.878.406
Diğer Alacaklar		6.124.196	3.548.375
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	24	129.439	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	5.994.757	3.548.375
Stoklar	7	2.898.236.267	2.791.709.215
Peşin Ödenmiş Giderler		583.288.200	363.848.717
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	37.833.653	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	14	545.454.547	363.848.717
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	22	1.608.581	2.722.316
Diğer Dönen Varlıklar	15	96.887.571	60.200.442
Duran Varlıklar		1.830.172.705	2.035.529.382
Ticari Alacaklar		-	59.575.331
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	-	59.575.331
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	1.767.781.658	1.873.312.597
Maddi Duran Varlıklar	9	7.956.241	9.048.855
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	263.835	663.715
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	2.682.738	6.728.385
Peşin Ödenmiş Giderler	14	51.488.233	86.200.499
Toplam Varlıklar		6.047.503.511	5.436.950.347

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Not	Câri Dönem 31 Aralık 2023	Önceki Dönem 31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler		696.471.282	1.777.903.471
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	314.962.055	127.439.956
Kısa Vadeli Faaliyet Kiralamasından Borçlar	4	1.677.440	5.843.075
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	11.492.147	107.325.267
Ticari Borçlar		331.065.722	542.138.327
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24	187.981.315	101.988.711
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	143.084.407	440.149.616
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	3.631.389	4.240.452
Diğer Borçlar		19.383.820	68.439.841
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	96.302	60.468.402
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	19.287.518	7.971.439
Ertelenmiş Gelirler	14	10.334.407	916.426.585
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.154.402	3.528.596
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	13	667.081	1.092.835
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	2.487.321	2.435.761
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	769.900	2.521.372
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.624.414.405	1.794.781.419
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	68.537.958	9.604.963
Uzun Vadeli Faaliyet Kiralamasından Borçlar	4	324.166	-
Ticari Borçlar		43.248.452	60.943.798
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	43.248.452	60.943.798
Ertelenmiş Gelirler	14	2.434.603.272	1.512.666.625
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.311.285	7.357.968
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	3.311.285	7.357.968
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	74.389.272	204.208.065
Özkaynaklar		2.726.617.824	1.864.265.457
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.723.423.748	1.861.256.270
Ödenmiş Sermaye	16	318.000.000	254.140.000
Paylara İlişkin Primler	16	595.607.710	-
Sermaye Düzeltmesi Farkları	16	767.667.715	751.289.307
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı (Giderler) Gelirler		(991.044)	43.485
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	(991.044)	43.485
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	8.025.309	154.514
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	16	788.813.710	251.008.236
Net Dönem Karı/Zararı (-)	16	246.300.348	604.620.728
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	16	3.194.076	3.009.187
Toplam Kaynaklar		6.047.503.511	5.436.950.347

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Câri Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2023	Önceki Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2022
Hasılat	17	2.750.668.609	267.918.823
Satışların maliyeti (-)	17	(2.001.154.483)	(153.253.423)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		749.514.126	114.665.400
Genel yönetim giderleri (-)	18	(52.703.204)	(51.369.361)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	18	(8.274.026)	(8.694.235)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	167.464.640	74.181.605
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(50.336.268)	(23.946.190)
Esas faaliyet karı / zararı (-)		805.665.268	104.837.219
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	127.672.029	580.565.314
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	20	(176.002.803)	-
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı		757.334.494	685.402.533
Finansman gelirleri	21	29.868.581	57.978.108
Finansman giderleri (-)	21	(155.607.506)	(87.194.993)
Parasal kazanç/kayıp		(514.929.125)	(15.807.093)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı		116.666.444	640.378.555
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri (-)		129.818.793	(33.534.507)
- Dönem Vergi Gelir / Gideri (-)	22	-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	22	129.818.793	(33.534.507)
Dönem kârı / zararı		246.485.237	606.844.048
Dönem karının (zararının) dağılımı		246.485.237	606.844.048
Kontrol gücü olmayan paylar		184.889	2.223.320
Ana ortaklık payları		246.300.348	604.620.728
Pay başına kazanç (zarar)	23	0,88	2,38
Dönem kârı / zararı		246.485.237	606.844.048
Diğer kapsamlı gelir tablosu			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(1.034.529)	54.356
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları vergi etkisi		-	(10.871)
Diğer kapsamlı gelir / gider		(1.034.529)	43.485
Toplam kapsamlı gelir		245.450.708	606.887.533
Toplam kapsamlı gelirin (giderin) dağılımı		245.450.708	606.887.533
Kontrol gücü olmayan paylar		184.889	2.223.320
Ana ortaklık payları		245.265.819	604.664.213

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2023, 31 ARALIK 2022 ve 31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'na ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler				Birikmiş Karlar		Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar		
		'Paylara İlişkin Primler	Maddi Duran Varlıkların Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Kar / Zararları (-)	Dönem Net Karı /Zararı (-)			Ana ortaklığa ait özkaynaklar	
1 Ocak 2022 bakiyesi	16	180.000.000	690.328.294	(484.502.540)	1.004.914.774	-	207.059	(286.055.594)	1.104.891.993	212.161.586	1.317.053.579
Sermaye Artırımı		74.140.000	61.590.255	-	-	-	-	-	135.730.255	-	135.730.255
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı ortaklıkların elden çıkarılması ile ilgili işlemler		-	(629.242)	484.502.540	(1.004.914.774)	-	(52.545)	537.063.830	15.969.809	(211.375.719)	(195.405.910)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	43.485	-	43.485	-	604.620.728	2.223.320	606.887.533
31 Aralık 2022 bakiyesi	16	254.140.000	751.289.307	-	-	-	154.514	251.008.236	1.861.256.270	3.009.187	1.864.265.457
1 Ocak 2023 bakiyesi	16	254.140.000	751.289.307	-	-	-	43.485	251.008.236	1.861.256.270	3.009.187	1.864.265.457
Sermaye Artırımı		63.860.000	16.378.408	-	595.607.710	-	-	596.749.933	675.846.118	-	675.846.118
Transferler		-	-	-	-	-	7.870.795	(604.620.728)	-	-	-
Kar Dağıtımı		-	-	-	-	-	-	(58.944.459)	(58.944.459)	-	(58.944.459)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	(1.034.529)	-	(1.034.529)	-	246.300.348	184.889	245.450.708
31 Aralık 2023 bakiyesi	16	318.000.000	767.667.715	-	595.607.710	-	(991.044)	788.813.710	2.723.423.748	3.194.076	2.726.617.824



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2023 ve 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

	Not	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2023	Önceki Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2022
A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(635.361.705)	(1.311.885.141)
Dönem karı (zararı)		246.485.237	606.844.048
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		46.441.641	(620.593.959)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9-10-11	5.705.403	7.011.598
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(5.455.406)	(14.524.205)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	(5.506.966)	(15.492.256)
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	51.560	968.051
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili Düzeltmeler	22	176.010.437	(646.604.987)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili Düzeltmeler	8	176.010.437	(646.604.987)
Vergi (Geliri) Gideri ile ilgili Düzeltmeler	22	(129.818.793)	33.523.635
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(929.402.318)	(1.282.527.122)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(334.545.061)	1.840.385.778
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	24	(221.033.820)	(114.172.803)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	5	(113.511.241)	1.954.558.581
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	24	(2.575.821)	58.943.978
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	6	(129.439)	50.393.042
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	6	(2.446.382)	8.550.936
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	7	(106.527.052)	(1.790.694.172)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	14	(184.727.217)	624.036.763
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(228.767.951)	481.137.762
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	24	85.992.604	101.375.106
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	5	(314.760.555)	379.762.656
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	13	(609.063)	(26.480.590)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	24	(49.056.021)	(390.243.780)
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	6	(60.372.100)	(358.852.782)
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	6	11.316.079	(31.390.998)
Ertelemiş gelirlerdeki artış (azalış)	14	15.844.469	(2.103.130.383)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(38.438.601)	23.517.522
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	15	(36.687.129)	46.874.768
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)	15	(1.751.472)	(23.357.246)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(635.361.705)	(1.311.885.141)
Vergi iadeleri (ödemeleri)		1.113.735	(15.608.108)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(70.646.760)	704.555.657
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı Sebebiyle Oluşan Nakit Girişi/Çıkışı		-	278.589.580
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri		-	(195.405.910)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	9-10	(167.262)	747.624.917
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	(70.479.498)	(126.252.930)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		763.682.164	(346.108.238)
Sermaye artırımı	16	675.846.118	135.730.255
Ödenen Temettüpler	16	(58.944.459)	-
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışlar	4	-	(481.838.493)
Borçlanmalara elde edilen nakit girişleri	4	146.780.505	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		57.673.699	(953.437.722)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	3	57.673.699	(953.437.722)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		10.061.664	963.499.386
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	67.735.363	10.061.664
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		67.735.363	10.061.664

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU 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) dönüşümü 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.

Şirket'in paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri, "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemiyle, 20-21 Temmuz 2023 tarihlerinde gerçekleşmiştir. Şirket'in 91.860.000 TL nominal değerli paylarının halka arzı tamamlanmış olup, Şirketin sermayesini temsil eden 318.000.000 TL nominal değerli payları Kotasyon Yönergesi'nin 12. maddesi çerçevesinde kota alınmıştır. Halka arz edilen Şirket payları 28/07/2023 tarihinden itibaren Yıldız Pazar'da "FZLGY" kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile, Grup'un personel sayısı 38 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 318.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 318.000.000 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 1.250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 254.140.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 318.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilen 63.860.000 TL nominal değerli 63.860.000 adet (B) grubu paylar ile mevcut ortaklardan Fuzul Holding A.Ş.'ne ait 28.000.000 TL nominal değerli 28.000.000 TL nominal değerli (B) grubu payların halka arzına ilişkin izahname ve tasarruf sahiplerine satış duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 17.07.2023 tarihli E-12233903-340.04-39684 sayılı yazısı ile onaylanmış olup, 13.07.2023 tarihli 2023/39 sayılı SPK bülteninde yayımlanmıştır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 254.140.000 TL'den 1.250.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 63.860.000 TL artırılarak 318.000.000 TL'ye çıkarılması kapsamında Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadili için Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadili için 04.08.2023 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmış olup Kurul'un 16.08.2023 tarihli E-12233903-340.05-40973 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. 25.08.2023 tarih ve 10901 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanarak tescil edilmiştir.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT****DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1.GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

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 arttırılmış olup önceki sermayeyi teşkil eden 180.000.000 TL tamamı ödenmiş olup, bu defa arttırılmasına 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. maddeleri hükümlerine göre kısmi bölünme suretiyle Şirket'e sermaye olarak konulması suretiyle arttırıldığı, 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 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibari ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı
Mahmut Akbal	0,16	508.280	0,20	508.280
Eyüp Akbal	0,13	406.625	0,16	406.625
Zeki Akbal	0,13	406.625	0,16	406.625
Fuzul Holding A.Ş.	70,70	224.818.470	99,48	252.818.470
Halka Açık Kısım	28,88	91.860.000	-	-
Toplam sermaye	100	318.000.000	100	254.140.000

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

Bağlı Ortaklık

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibari 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.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1.GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

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 aktife kayıtlı değerleriyle birlikte aynı sermaye olarak konulması suretiyle karşılıklı olarak 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 iştirak etmektedir. Fzl Gayrimenkul Yapı Tic. A.Ş.'nin sermayesi 20.110.693,60 TL'dir.

Müşterek Faaliyetler

Müşterek faaliyet, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle 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.

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. Şirket, 18.10.2023 tarihi itibarıyla kapanmıştır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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 ("KGG") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır.

KGG 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. KGG tarafından enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin yeni bir duyuru yapılmadığından 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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

Konsolide finansal tablolar, KGG 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.) Netleştirme

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

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.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3) Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarı ile raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını 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.

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

31 Aralık 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 KGK, 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, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'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.



2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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 KGK, "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 KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma 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 kaynaklanmıyorsa, 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.

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

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. 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 olmadığının (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 olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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



2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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.

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. 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. KGK 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 örtüşürülmesi"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 uygulanmaya 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 ödenme riski taşıdığını 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.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.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 yayımlamıştır. 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 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarı 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.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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.

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, İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standartlarına uygun olarak özkaynak yöntemi kullanarak 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 Aralık 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 yükümlülükleri 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 Aralık 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.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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 muhasebelemektedir.

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

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.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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, oluşturduğu 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.

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 yapılır.

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



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT

DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

- İnşaata tamamlanma derecesi,
- İnşaata yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği,
- Tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi,
- Söz konusu gayrimenkule özgü riskler,
- Aynı özelliklerdeki bir başka inşaata 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 sınıflandırılma yapılmaz.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş 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, olduğu 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 gerçekleşebilir 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 inşaata devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Borçlanma maliyetleri özellikli varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir.



2.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 değer 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 (amortisman tabii 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 değer 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 muhasebeleştirilmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları 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.

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 değerlendirme 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.



2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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 düşülür. 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 değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

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.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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 yayımı 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 kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte konsolide finansal tablolara alınır.

2.6.13.) Kiralama işlemleri

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.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Kiralayan durumunda Grup

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

Finansal kiralama işlemleri

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'a 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.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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 Aralık 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 değiştiğinden, 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 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 23.490 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 kâr 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.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6.17.) Borçlanma maliyetleri

Bir özellikli 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. Özellikli varlıklar amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklardır. Özellikli 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 faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

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;

	Yıl
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 ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler harcindeki 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.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	9.978	16.502
Vadesiz mevduat	1.486.290	3.621.582
TL	1.486.290	3.228.792
Yabancı para (*)	-	392.790
Diğer menkul kıymetler (**)	66.239.095	6.271.720
Diğer nakit ve benzerleri	-	151.860
Toplam	67.735.363	10.061.664

(*) Grup'un yabancı para vadesiz mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: 12.749 USD).

(**) Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Diğer Menkul Kıymetler hesabında yer alan 66.239.095 TL'lik tutar likit 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.

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır.)

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır.)

4. FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli banka kredileri	249.400.682	127.439.956
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	11.492.147	107.325.267
Finansal kiralama anapara ve faizler	65.561.373	-
Faaliyet kiralamasından borçlar	1.677.440	5.843.075
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	328.131.642	240.608.298
Uzun vadeli banka kredileri	3.537.730	9.604.963
Faaliyet kiralamasından borçlar	324.166	-
Finansal kiralama anapara ve faizler	65.000.228	-
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	68.862.124	9.604.963
Toplam finansal borçlar	396.993.766	250.213.261



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4.FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)**Banka Kredileri**

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmaları Türk Lirası cinsinden olup, etkin faiz oranı aralığı %12,57-%62,66'dır.

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

Finansal borçların banka kredi vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içerisinde ödenecek	249.400.682	127.439.956
1- 2 yıl içerisinde ödenecek	3.537.730	9.604.963
Toplam	252.938.412	137.044.919

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

Finansal Kiralama Borçları

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansal kiralama borçlanmaları Türk Lirası cinsinden olup, etkin faiz oranı %19,61-%23,69'dur.

Şirket 26 Nisan 2023 tarihinde 9. Dipnotta belirtilen gayrimenkullerini 36.000.000 TL bedelle "sat geri kirala" yöntemiyle Ziraat Katılım Bankasına satmıştır.

Finansal kiralama borçlarının vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içerisinde ödenecek	65.561.373	-
1- 2 yıl içerisinde ödenecek	33.206.812	-
2- 3 yıl içerisinde ödenecek	31.793.416	-
Toplam	130.561.601	-

Kullanım hakkı yükümlülükleri

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kullanım hakkı yükümlülükleri (*)	2.001.606	-
Toplam	2.001.606	-

(*) Grup'un kullanım hakkı yükümlülükleri gayrimenkul ve araç kiralama borçlarından oluşmaktadır.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	233.103.474	5.273.405
Alacak senetleri (*)	-	48.605.001
Gerçekleşmemiş finansman gelirleri (-)	(6.138.496)	-
Şüpheli ticari alacaklar	3.708.660	3.739.993
Şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(3.708.660)	(3.739.993)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar toplamı	226.964.978	53.878.406
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 24)	336.485.650	115.451.830
Toplam kısa vadeli ticari alacaklar	563.450.628	169.330.236

(*) Alacak senetleri Grup'un geliştirdiği projelerine ait yapılan ön satışlar nedeniyle müşterilerinden aldığı senetlerden oluşmaktadır. Alacak senetlerinin ortalama vadesi 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 30 gündür (31 Aralık 2022: 75 gün).

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı bakiye	(3.739.993)	(5.801.211)
Dönem içindeki ilaveler / iptaller	31.333	2.061.218
Dönem sonu bakiye	(3.708.660)	(3.739.993)

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	-	59.575.331
Toplam	-	59.575.331

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	88.993.597	439.606.974
Borç senetleri (*)	54.530.182	542.642
Diğer ticari borçlar	689.521	-
Gerçekleşmemiş finansman giderleri (-)	(1.128.893)	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar toplamı	143.084.407	440.149.616
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 24)	187.981.315	101.988.711
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	331.065.722	542.138.327



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT****DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

(*) Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile 30 gün ortalama vadeli verilen çekleri mevcuttur (31 Aralık 2022: ve 65 gün ortalama vade).

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar (*)	43.248.452	60.943.798
Toplam uzun vadeli ticari borçlar	43.248.452	60.943.798

(*) 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.

6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	3.586.115	658.883
Diğer alacaklar (*)	2.408.642	2.889.492
Şüpheli diğer alacaklar	-	170.041
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	-	(170.041)
Toplam kısa vadeli diğer alacaklar	5.994.757	3.548.375
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 24)	129.439	-
Toplam kısa vadeli diğer alacaklar	6.124.196	3.548.375

(*) Diğer alacaklar bakiyesinin 2.351.538 TL'si İkitelli Vergi Dairesi Müdürlüğü'nden alınacak KDV iade alacaklarından oluşmaktadır.

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı bakiye	(170.041)	(194.757)
Dönem içindeki ilaveler / iptaller	170.041	24.716
Dönem sonu bakiye	-	(170.041)



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT****DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)***6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (devamı)****Kısa Vadeli Diğer Borçlar**

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	7.238.113	7.864.116
Ödenecek vergi ve fonlar	12.031.212	-
Diğer borçlar	18.193	107.323
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar toplamı	19.287.518	7.971.439
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 24)	96.302	60.468.402
Toplam kısa vadeli diğer borçlar	19.383.820	68.439.841

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır)

7. STOKLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Tamamlanan konutlar	20.137.294	25.768.633
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	2.878.098.973	2.765.940.582
Toplam	2.898.236.267	2.791.709.215

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

İl	İlçe	Proje	Niteliği	Maliyet
İstanbul	Başakşehir	Başakcity	2 Adet Konut	7.034.216
İstanbul	Başakşehir	Olimpa Park	5 Adet Konut	10.601.905
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	1 Adet Konut	2.501.173
				20.137.294

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

Beşiktaş Barbaros 48 Projesi (*)	348.859.558
Başakşehir-Avrasya 2 Projesi (**)	1.366.096.493
Başakşehir Avrasya 3 Projesi (***)	1.162.188.334
Başakşehir Avrasya Bulvar Projesi (****)	954.588
Toplam	2.878.098.973

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

İl	İlçe	Proje	Niteliği	Maliyet
İstanbul	Başakşehir	Başakcity	2 Adet Konut	7.034.216
İstanbul	Başakşehir	Olimpa Park	5 Adet Konut	10.522.734
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	1 Adet Konut	8.211.683
				25.768.633



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7.STOKLAR (devamı)

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

Beşiktaş Barbaros 48 Projesi	209.603.615
Başakşehir-Avrasya 2 Projesi	1.065.694.219
Başakşehir Avrasya 3 Projesi	990.298.351
Başakşehir Avrasya Projesi (***)	500.344.397
Toplam	2.765.940.582

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta teminat tutarı 2.024.953.462 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 Karşılığı Gelir Paylaşımli 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. 30.06.2023 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %22'dir.

() 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. Aralık 2022 döneminde inşaatına başlanılan projenin tahmini tamamlanma süresi 36 aydır. 31.12.2023 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %16'dır.

(*) 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.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. STOKLAR (devamı)

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. 31.12.2023 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %15'dir.

(****) 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. 31.12.2023 tarihi itibarı ile projenin tüm bağımsız bölümlerinin satışı tamamlanmış olup, projenin geçici kabulü için Emlak Konut GYO A.Ş.'ne başvuru yapılarak geçici kabul tutanağı imzalanmış, yapı kullanım izin belgesi alınmış ve tüm bağımsız bölümlerinin satışı da tamamlanmıştır.

(*****) Başakşehir Avrasya Bulvar Projesi

Şirket ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 29.08.2023 tarihli, 055323 no.lu "İstanbul Başakşehir Ayazma 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" düzenlenmiştir. Sözleşmeye göre Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %40, Fuzul GYO A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %60 olarak belirlenmiştir.

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1424 ada 5 no.lu parsel, 22.310,37 m² yüzölçümlü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 67.146 m²'dir.

İnşaat yapı ruhsatının 2024 2. Çeyrek itibarıyla alınması ve projenin bitiş tarihi olarak 4.9.2026 tarihi öngörülmektedir. Tahmini olarak 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tiplerinden oluşacak olan projede 6 Blok, 424 Adet Konut, 15 Adet ticari ünitenin yer alması planlanmaktadır.

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 ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller	557.740.693	658.145.279
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	164.570.000	171.264.968
Yatırım amaçlı arsalar	1.045.470.965	1.043.902.350
Toplam	1.767.781.658	1.873.312.597



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller için toplam sigorta teminat tutarı 29.615.607 TL'dir. (31 Aralık 2022: 26.064.779 TL).

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2023 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 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıda listelenmiştir.

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2023
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan****)	70.893.548	-	-	(27.001.039)	43.892.509
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet dükkan	12.234.389	-	-	(3.234.389)	9.000.000
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan****)	16.664.106	-	-	(2.896.776)	13.767.330
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	4.267.619	-	-	(547.619)	3.720.000
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	23.959.630	-	-	(10.599.630)	13.360.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut****)	-	20.014.855	-	-	20.014.855
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 2 adet konut****)	13.140.640	-	(13.140.640)	-	-
İstanbul Gaziosmanpaşa Tem Avrasya 2 adet konut*****)	8.263.362	-	-	(1.723.362)	6.540.000
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	33.395.681	-	-	18.099.319	51.495.000
İstanbul Başakşehir Fuzul Kent 8 adet konut	51.846.722	-	-	4.343.278	56.190.000
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	78.782.876	-	-	(13.337.876)	65.445.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	79.824.240	1.409.206	-	(2.173.446)	79.060.000
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	43.580.789	-	-	(10.626.789)	32.954.000
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	173.304.860	-	-	(46.919.860)	126.385.000
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	47.986.817	-	-	(12.069.817)	35.917.000
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri					
Fatih Otel Projesi (*)	171.264.968	76.481.972	-	(83.176.940)	164.570.000
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	42.956.300	-	-	(3.165.179)	39.791.121
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel****)	35.918.849	100.005.989	(135.924.838)	-	-
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	358.704.053	-	-	(22.265.074)	336.438.979
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	60.761.661	-	-	(4.477.446)	56.284.215
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	95.863.236	-	-	(5.683.936)	90.179.300
İstanbul Başakşehir 573/1 Parsel	-	-	-	-	-
İstanbul Başakşehir 578/1 Parsel	-	-	-	-	-
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	8.885.750	2.874.198	-	10.402	11.770.350
İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel	1.892.046	-	(1.892.046)	-	-
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	27.655.373	-	-	(3.475.373)	24.190.000
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	404.194.560	20.650.804	-	55.541.635	480.386.999
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	7.060.522	-	-	630.520	6.430.002
Konsolidasyon kapsamı dışında kalanlar (**)	-	-	(72.969.200)	-	(72.969.200)
Genel Toplam	1.873.312.597	221.437.024	(223.926.724)	(176.010.437)	1.767.781.658

İlaveler

(*) 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 Aralık 2023 tarihi itibarı ile inşaat ilerleme seviyesi %90 oranındadır.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

(**) Şirket 26 Nisan 2023 tarihinde 2 adet gayrimenkulü 14.000.000 TL bedelle sat geri kiralama yöntemiyle Ziraat Katılım Bankasına satmış ve sonrasında kiralamıştır.

(***) Şirket 26 Nisan 2023 tarihinde belirtilen 5 adet gayrimenkullerini sat geri kiralama yöntemiyle Ziraat Katılım Bankasına satmış ve sonrasında kiralamıştır. Satış işleminin sonucunda ilgili gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinde 12.218.000 TL tutarında azalış gerçekleşmiştir.

(****) Şirket 49/200 (726,03 m2) pay sahibi olduğu taşınmazın alımı için, Ortaklığın giderilmesi davası sonucunda Küçükçekmece 1. (Sulh Hukuk Mah.) Satış Memurluğu 2021/11 Satış numaralı dosyasından satışa çıkarılan Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 812 Ada, 3 parsel, 2.965,83 m² alanlı, arsa nitelikli taşınmaz satışı ihalesinde 812 Ada 3 Parsel arsanın tamamını almış olup, 27.09.2023 tarihinde de tapusunu almıştır.

Çıkışlar

(*****) Tem Avrasya'da bulunan 2 adet konutun dönem içinde satışı gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıda listelenmiştir.

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2022
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	64.907.099	-	-	5.986.449	70.893.548
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet dükkan	6.103.649	-	(6.103.649)	-	-
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	11.205.812	-	-	1.028.577	12.234.389
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	15.252.357	-	-	1.411.750	16.664.107
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	3.911.208	-	-	356.410	4.267.618
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	21.924.416	-	-	2.035.214	23.959.630
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 2 adet konut	15.225.290	-	(15.225.290)	-	-
İstanbul Gaziosmanpaşa Tem Avrasya 2 adet konut	-	6.766.795	-	6.373.845	13.140.640
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	-	3.029.398	-	5.233.964	8.263.362
İstanbul Başakşehir Fuzulcent 8 adet konut	-	3.772.433	-	29.623.248	33.395.681
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	-	4.230.907	-	47.615.814	51.846.721
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	-	13.172.188	-	65.610.688	78.782.876
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	-	32.303.731	-	47.520.510	79.824.241
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	-	8.548.243	-	35.032.547	43.580.790
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	-	17.408.120	-	155.896.740	173.304.860
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet dükkan	-	7.180.613	-	40.806.204	47.986.817
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri					
Fatih Otel Projesi (**)	-	70.769.957	-	100.495.011	171.264.968
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	39.328.615	3.281.029	-	346.656	42.956.300
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	32.886.625	565.166	-	2.467.058	35.918.849
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	328.433.175	3.189.692	-	27.081.185	358.704.052
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	55.636.591	675.487	-	4.449.584	60.761.662
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	87.778.867	-	-	8.084.369	95.863.236
İstanbul Başakşehir 573/1 Parsel	210.501.467	-	(210.501.467)	-	-
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	8.120.154	-	-	765.596	8.885.750
İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel	1.732.299	-	-	159.747	1.892.046
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	-	5.521.705	-	22.143.668	27.665.373
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	-	372.297.648	-	31.896.913	404.194.561
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	-	2.877.280	-	4.183.240	7.060.520
Konsolidasyon kapsamı dışında kalanlar (**)	197.507.056	-	(197.507.056)	-	-
Genel Toplam	1.100.454.680	555.590.392	(429.337.462)	646.604.987	1.873.312.597



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 arsalardaki 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, imar 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, arttırılmasına 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 Evila 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.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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 aktive kayıtlı değerleriyle birlikte aynı sermaye olarak konulması suretiyle karşılıklı olarak 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 söz konusu kısmi bölünme ile Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerine dahil olmuştur.

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 indirekt 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.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Değer Tarihi	Seviye	Rayıç Değeri
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	43.892.508
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	9.000.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	13.767.330
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	3.720.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	13.360.000
İstanbul Gaziosmanpaşa Tem Avrasya 2 adet konut	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	20.014.855
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	6.540.000
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	51.495.000
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	56.190.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	65.445.000
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	Maliyet yaklaşımı	29.12.2023	3	79.060.000
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	32.954.000
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	126.385.000
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	35.917.000
Toplam				557.740.693
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri				
Fatih Otel Projesi	Maliyet Yaklaşımı	29.12.2023	3	164.570.000
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar				
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	39.791.121
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	336.438.979
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	56.284.215
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	90.179.300
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	11.770.350
İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	24.190.000
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	480.387.000
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	6.430.000
Toplam				1.045.470.965
Genel Toplam				1.767.781.658



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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	70.893.549
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	12.234.389
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	16.664.106
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	4.267.619
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	23.959.630
İstanbul Gaziosmanpaşa Tem Avrasya 2 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	13.140.640
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	8.263.362
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	33.395.681
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	51.846.722
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	78.782.876
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	Maliyet yaklaşımı	31.12.2022	3	79.824.240
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	43.580.789
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	173.304.860
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	47.986.817
Toplam				658.145.280
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri				
Fatih Otel Projesi	Maliyet Yaklaşımı	31.12.2022	3	171.264.968
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar				
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	42.956.300
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	35.918.850
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	358.704.053
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	60.761.661
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	95.863.236
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	8.885.750
İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	1.892.046
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	27.665.373
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	404.194.560
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	7.060.520
Toplam				1.043.902.349
Genel Toplam				1.873.312.597



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet değeri	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Taşıtlar	15.345.266	-	(13.947.228)	1.398.038
Demirbaşlar	11.514.641	4.036.161	-	15.550.802
Özel maliyetler	276.781	-	-	276.781
Toplam	27.136.688	4.036.161	(13.947.228)	17.225.621
Birikmiş amortismanlar:				
Taşıtlar	10.732.251	-	(9.834.381)	897.870
Demirbaşlar	7.347.168	960.572	-	8.307.740
Özel maliyetler	8.414	55.356	-	63.770
Toplam	18.087.833	1.015.928	(9.834.381)	9.269.380
Net defter değeri	9.048.855			7.956.241

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet				
Binalar (*)	18.017.941	-	(18.017.941)	-
Makina Tesisler ve Cihazlar	1.378.663	-	(1.378.663)	-
Taşıtlar	23.702.520	1.796.001	(10.153.255)	15.345.266
Demirbaşlar	9.297.879	2.216.762	-	11.514.641
Özel maliyetler		276.781	-	276.781
Toplam	52.397.003	4.289.544	(29.549.859)	27.136.688
Birikmiş amortismanlar (-)				
Binalar	1.801.794	-	(1.801.794)	-
Makina Tesisler ve Cihazlar	1.029.261	-	(1.029.261)	-
Taşıtlar	14.308.584	3.138.570	(6.714.903)	10.732.251
Demirbaşlar	6.386.596	960.572	-	7.347.168
Özel maliyetler		8.414	-	8.414
Toplam	23.526.235	4.107.556	(9.545.958)	18.087.833
Net defter değeri	28.870.768			9.048.855

(*) 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 Aralık 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 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Maliyet				
Haklar (*)	2.824.183	243.948	-	3.068.131
Toplam	2.824.183	243.948	-	3.068.131
Birikmiş amortismanlar (-)				
Haklar	2.160.468	643.828	-	2.804.296
Toplam	2.160.468	643.828	-	2.804.296
Net defter değeri	663.715			263.835
	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet				
Haklar (*)	6.000.639	389.343	(3.565.799)	2.824.183
Toplam	6.000.639	389.343	(3.565.799)	2.824.183
Birikmiş amortismanlar (-)				
Haklar	5.326.197	400.070	(3.565.799)	2.160.468
Toplam	5.326.197	400.070	(3.565.799)	2.160.468
Net defter değeri	674.442			663.715

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, şirketin 358.788 TL tutarında hakları bulunmakta olup, bu tutar program yazılım lisansından oluşmaktadır. (31 Aralık 2022: 245.244 TL)

11. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

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

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Taahhütler	4.970.458	-	-	4.970.458
Gayrimenkuller	6.019.731	-	-	6.019.731
Amortisman	(4.261.804)	(4.045.647)	-	(8.307.451)
Net Değer	6.728.385			2.682.738

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	3.889.340	1.081.118	-	4.970.458
Gayrimenkuller	-	6.019.731	-	6.019.731
Amortisman	(1.757.832)	(2.503.972)	-	(4.261.804)
Net Değer	2.131.508			6.728.385



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli borç karşılıkları:	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dava karşılıkları (*)	2.487.321	2.435.761
Toplam	2.487.321	2.435.761

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

Hukuksal Durum:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Adet	Toplam	Adet	Toplam
Grup tarafından açılan davalar	32	1.335.469	11	616.430
Grup tarafından yürütülen icra takipleri	5	252.243	6	1.212.565
Grup aleyhine açılan davalar	91	2.447.331	62	2.197.518
Grup aleyhine yürütülen icra takipleri	27	647.862	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 teminat senedi bulunmamaktadır. İş Ortaklıklarının Başakşehir Avrasya projesi kapsamında taşeron ve tedarikçi firmalardan alınan 684.934 TL teminat mektubu vardır.

(31 Aralık 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.)

Verilen Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen Teminat Mektupları	163.245.000	165.164.778
Verilen İpotekler	1.479.118.982	1.586.885.108
Toplam	1.642.363.982	1.752.049.886



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	1.642.363.982	1.752.049.886
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	1.642.363.982	1.752.049.886

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 1.406.728.982 TL 1.derece, 200.000.000 TL 2.derece ipotegi mevcuttur. (31 Aralık 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 Aralık 2022 tarih ve 50286 yevmiye no 1.dereceden, 132.828.982 TL tutarında ipotek verilmiştir.

Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 31.12.2023 tarihi itibarıyla Fuzul GYO A.Ş. adına kendi mülkleri üzerinde kredi verenler lehine vermiş olduğu 32.390.000 TL 1.derece, 160.000.000 TL 2.derece ipotegi mevcuttur. (31 Aralık 2022: 1.derece 33.245.000 TL, 2.derece 160.000.000 TL).

Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.'nin 31.12.2023 tarihi itibarıyla Fuzul GYO A.Ş. adına kendi mülkleri üzerinde kredi verenler lehine vermiş olduğu 40.000.000 TL 1.derece ipotegi mevcuttur. (31 Aralık 2022: 1.derece 40.000.000 TL)

Fuzul GYO A.Ş.'nin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu kefaleti bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: bulunmamaktadır).



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	1.594.596	2.179.794
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.385.243	2.060.658
Diğer	651.550	-
Toplam	3.631.389	4.240.452

İzin Karşılıkları

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmayan izin karşılığı	667.081	1.092.835
Toplam	667.081	1.092.835

İzin karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak İtibariyle Bakiye	663.237	1.184.262
Dönem içerisindeki artış	3.844	371.909
Parasal kazanç/kayıp	-	(463.336)
Toplam	667.081	1.092.835

Kıdem Tazminat Karşılıkları

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	3.311.285	7.357.968
Toplam	3.311.285	7.357.968

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 hükmü 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 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 23.490 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.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak itibarıyla karşılık	7.357.968	3.238.393
Hizmet maliyeti	491.314	5.478.315
Faiz maliyeti	118.002	78.160
Ödemeler	(1.001.729)	(672.903)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	561.658	503.007
Parasal kazanç/kayıp	(4.215.928)	(1.267.004)
Toplam	3.311.285	7.357.968

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:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	2.919.516	409.026
Başakşehir Avrasya Projesi idare gelir payı (*)	-	229.294.433
Başakşehir Avrasya Projesi için verilen avanslar	779.458	107.728.798
Tem Avrasya Projesi için verilen avanslar	-	131.892
Beşiktaş Barbaros 48 Projesi için verilen avanslar	206.607.971	3.080.545
Başakşehir Avrasya 2 Projesi için verilen avanslar	66.107.933	5.176.740
Başakşehir Avrasya 3 Projesi için verilen avanslar	10.846.862	107.297
Fatih Otel Projesi için verilen avanslar	129.468	5.938.058
Avrasya 4 Projesi için verilen avanslar	286.414.854	-
Vadiyaka Projesi için verilen avanslar	-	-
Arsa/gayrimenkul alımı için verilen avanslar	818.413	7.228.016
İlişkili olmayan taraflara verilen diğer avanslar	8.663.725	4.753.912
Toplam	583.288.200	363.848.717

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Arsa alımı için verilen avanslar (**)	51.409.108	-
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	79.125	288.479
Kooperatiflere verilen avanslar (**)	-	85.912.020
Toplam	51.488.233	86.200.499

(*) 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.Loç.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 FZL Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'ne devredilmiş olup, 31.12.2023 tarihi itibarıyla Kooperatif üyeliği bulunmamaktadır.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (devamı)**Ertelenmiş Gelirler**

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (*)	10.334.407	916.426.585
Toplam	10.334.407	916.426.585

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (*)	2.434.603.272	1.512.666.625
Toplam	2.434.603.272	1.512.666.625

(*) Grup'un tamamlanmış ve yapım aşamasındaki inşaat projelerinin satışlardan tahsil edilen avans tutarlarını ifade etmektedir.

Alınan avansların proje bazında dağılımı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Başakşehir Avrasya Projesi	-	911.588.933
Diğer ertelenmiş gelirler	10.334.407	4.837.652
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	10.334.407	916.426.585
Başakşehir Avrasya Projesi 2	1.583.692.271	1.229.968.267
Başakşehir Avrasya Projesi 3	466.728.501	282.698.358
Beşiktaş Barbaros 48 Projesi	379.224.967	-
Diğer	4.957.533	-
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	2.434.603.272	1.512.666.625
Toplam ertelenmiş gelirler	2.444.937.679	2.429.093.210



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	96.880.843	60.171.173
İş avansları	6.728	-
Personel avansları	-	26.550
Diğer	-	2.719
Toplam	96.887.571	60.200.442

Diğer Yükümlülükler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vadesi geçmiş, ertelenmiş veya taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	769.900	-
Diğer	-	2.521.372
Toplam	769.900	2.521.372

16. SERMAYE YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**Ödenmiş Sermaye**

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.250.000.000 TL'dir. Çıkarılmış sermayesi 318.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 318.000.000 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 1.250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 254.140.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 318.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilen 63.860.000 TL nominal değerli 63.860.000 adet (B) grubu paylar ile mevcut ortaklardan Fuzul Holding A.Ş.'n'e ait 28.000.000 TL nominal değerli 28.000.000 TL nominal değerli (B) grubu payların halka arzına ilişkin izahname ve tasarruf sahiplerine satış duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 17.07.2023 tarihli E-12233903-340.04-39684 sayılı yazısı ile onaylanmış olup, 13.07.2023 tarihli 2023/39 sayılı SPK bülteninde yayımlanmıştır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 254.140.000 TL'den 1.250.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 63.860.000 TL artırılarak 318.000.000 TL'ye çıkarılması kapsamında Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadili için Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadili için 04.08.2023 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmış olup Kurul'un 16.08.2023 tarihli E-12233903-340.05.05-40973 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. 25.08.2023 tarih ve 10901 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanarak tescil edilmiştir.

Şirket'in 18.12.2021 Tarihli Genel Kurul Kararı'nın Beyoğlu 1. noterliği'nin 26.08.2022 tarih 10710 sayılı tasdiki ile, 254.140.000 TL'ye arttırılmış olup önceki sermayeyi teşkil eden 180.000.000 TL tamamı ödenmiş olup, bu defa arttırılmasına 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 arttırıldığı, 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.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

16.SERMAYE YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

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

Hissedarlar	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı
Mahmut Akbal	0,16	508.280	0,20	508.280
Eyüp Akbal	0,13	406.625	0,16	406.625
Zeki Akbal	0,13	406.625	0,16	406.625
Fuzul Holding A.Ş. ^(*)	70,70	224.818.470	99,48	252.818.470
Halka Açık Kısım	28,88	91.860.000	-	-
Toplam sermaye	100	318.000.000	100	254.140.000

*Fuzul Holding A.Ş.'ye ait 224.818.470 TL'lik payın, 25.414.000 adede denk gelen pay tutarı A grubu, 199.404.470 adete denk gelen pay tutarı da B grubudur.

Paylara İlişkin Primler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hisse Senedi İhraç Primleri	595.607.710	-
Toplam	595.607.710	-

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler**Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Aktüeryal kazanç ve kayıplar	(991.044)	43.485
Dönem Sonu	(991.044)	43.485

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 ulaşıncaya 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 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler	8.025.309	154.514
Toplam	8.025.309	154.514

Birikmiş Karlar /(Zararları) ile Dönem Net Karı Zararı

Birikmiş Karlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Geçmiş yıllar karları/zararları	788.813.710	251.008.236
Toplam	788.813.710	251.008.236

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Fuzul Holding A.Ş.	3.194.076	3.009.187
Toplam	3.194.076	3.009.187



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

17. HÂSILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Satış gelirleri	2.750.668.608	267.918.823
Satış iadeleri ve iskontoları (-)	-	-
Net satışlar	2.750.668.608	267.918.823
Satışların maliyeti	(2.001.154.483)	(153.253.423)
Brüt kâr	749.514.125	114.665.400

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

31 Aralık 2023	Brüt hasılat	Satışların maliyeti	Brüt kar/(zarar)
Olimpa Evleri	20.014.855	(5.631.338)	14.383.517
Başakşehir Avrasya Projesi	2.709.080.375	(1.991.947.524)	717.132.851
Kira Gelirleri	4.453.532	-	4.453.532
Diğer Gelirler	17.119.847	(3.575.621)	13.544.226
Toplam	2.750.668.609	(2.001.154.483)	749.514.126

31 Aralık- 2022	Brüt hasılat	Satışların maliyeti	Brüt kar/(zarar)
Olimpa Evleri	11.507.635	(4.027.136)	7.480.499
Vadiyaka	3.208.694	(1.345.811)	1.862.883
Başakşehir Avrasya Projesi	165.242.758	(99.814.905)	65.427.853
Evila Evleri	2.969.719	(1.189.719)	1.780.000
Tem Avrasya Projesi	5.791.970	(1.858.653)	3.933.317
Kira Gelirleri	3.486.306	-	3.486.306
Arsa Satışları	58.034.237	(38.697.908)	19.336.329
Diğer Gelirler	17.677.504	(6.319.291)	11.358.213
Toplam	267.918.823	(153.253.423)	114.665.400



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

18. ARAŞTIRMA GELİŞTİRME, PAZARLAMA SATIŞ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Genel Yönetim Giderleri (**)	52.703.204	51.369.361
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (*)	8.274.026	8.694.235
Toplam	60.977.230	60.063.596

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Personel giderleri	4.131.892	5.705.004
Pazarlama giderleri	2.832.578	876.218
Personel sosyal güvenlik giderleri	926.983	328.330
Kıdem tazminatı karşılığı	102.988	1.571.145
Amortisman Giderleri	-	84.010
Bakım Onarım Giderleri	-	129.528
Diğer	279.585	-
Toplam	8.274.026	8.694.235

(**) Genel Yönetim Giderlerinin ayrıntısı aşağıda verilmiştir

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Personel giderleri	14.832.555	15.203.823
Vergi, resim ve harçlar	8.205.699	10.789.804
Kira Giderleri	7.559.921	5.370.892
Amortisman ve itfa payı giderleri	6.138.290	3.304.535
Müşavirlik Giderleri	3.948.676	1.902.093
Personel Sosyal Güvenlik Giderleri	2.414.448	2.285.659
Dava, İcra ve Noter Giderleri	1.551.042	316.439
Ofis giderleri	1.379.876	397.183
Enerji Yakıt ve Su Giderleri	1.271.527	911.680
Haberleşme giderleri	842.261	1.139.140
Sigorta giderleri	708.127	519.379
Bakım onarım giderleri	642.387	1.244.277
Temsil ve Ağırılama Giderleri	561.681	546.365
Kıdem Tazminatı Karşılığı	551.156	2.438.391
İzin Karşılığı	387.444	171.614
Diğer	1.708.114	4.828.087
Toplam	52.703.204	51.369.361



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Marka Patent Geliri	125.721.195	-
Araç satış gelirleri	31.606.932	10.628.866
Teşvik gelirleri	1.100.333	1.371.790
Konusu kalmayan karşılıklar	561.658	2.805.368
Taşeron firmalardan yapılan kesintiler	-	8.711.316
İştirak satış kazancı (*)	-	45.614.467
Diğer gelirler	8.474.522	5.049.798
Toplam	167.464.640	74.181.605

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		
Vergi artırım giderleri	18.510.973	-
Bağış ve yardımlar	16.116.310	12.566.085
Komisyon giderleri	10.926.841	8.199.169
Şüpheli alacak karşılık iptalleri	2.994.754	108.131
Kira gideri	55.272	-
Diğer giderler	1.732.118	3.072.805
Toplam	50.336.268	23.946.190

20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Yatırım Faaliyetlerden Gelirler		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul satış karları	78.221.998	-
Menkul kıymet satış geliri	49.450.031	4.812.708
Bağlı ortaklıklardan/iştiraklerden temettü gelirleri	-	66.279.648
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışı (net)	-	509.472.958
Toplam	127.672.029	580.565.314

Yatırım Faaliyetlerden Giderler (-)

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme giderleri	176.002.803	-
Toplam	176.002.803	-



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Finansman gelirleri	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Reeskont geliri	17.610.643	49.877.682
Vadeli mevduat faiz gelirleri	11.469.926	4.962.438
Kambiyo karları	788.012	3.137.988
Toplam	29.868.581	57.978.108

Finansman giderleri (-)	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Faiz giderleri	111.880.019	42.906.609
Reeskont faiz giderleri	43.227.402	42.937.369
Kambiyo zararları	500.085	1.351.015
Toplam	155.607.506	87.194.993

22. GELİR VERGİLERİ (Ertelenmiş Vergi Varlığı ve Yükümlülüğü Dâhil)

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 sığara 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 Aralık 2023 tarihi itibari ile bağlı ortaklıkları olan Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. ve Fzl Gayrimenkul Yapı Tic. A.Ş. ise, kurumlar vergisi mükellefidir.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

22.GELİR VERGİLERİ (Ertelenmiş Vergi Varlığı ve Yükümlülüğü Dâhil) (devamı)

Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı %25'dir (31 Aralık 2022: %23). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına 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 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait konsolide gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.608.581	2.722.316
Toplam	1.608.581	2.722.316

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Cari vergi yükümlülüğü:		
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	129.818.793	(33.534.507)
Vergi gideri	129.818.793	(33.534.507)



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

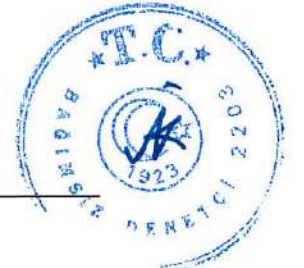
22.GELİR VERGİLERİ (Ertelenmiş Vergi Varlığı ve Yükümlülüğü Dâhil) (devamı)

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

	Kümüle Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yükümlülüğü)	
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
	Toplam Geçici Farklar	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı / Yükümlülüğü	Ertelenen Vergi Varlığı / Yükümlülüğü
Ertelenmiş vergi varlıkları				
Kıdem tazminatı karşılığı	-	5.177.231	-	1.035.446
İzin karşılığı	-	766.581	-	153.316
Dava karşılığı	-	2.435.761	-	487.153
Şüpheli alacak karşılığı	-	1.648.395	-	329.679
Reeskont geliri / gideri	-	17.338.415	-	3.467.681
Kullanım hakkı varlıkları amortismanı	-	3.574.061	-	714.813
Kullanım hakkı yükümlülükleri	-	5.843.075	-	1.168.616
Ertelenmiş Gelirlerle ilgili yapılan düzeltmeler	-	502.984.330	-	100.596.866
TOPLAM	-	539.767.849	-	107.953.570
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri				
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar farkları	1.054.462	(8.606.425)	(5.522)	(1.721.463)
Reeskont geliri / gideri	(2.163.136)	(3.181.032)	(540.784)	(581.260)
Kullanım hakkı varlıkları	-	(10.302.447)	-	(2.060.489)
Diğer karşılıkların iptali	-	(559.047)	-	(122.828)
Ertelenmiş Gelirlerle ilgili yapılan düzeltmeler	-	(603.880.997)	-	(120.776.199)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer artışı	(295.371.864)	(930.060.632)	(73.842.966)	(186.012.126)
Diğer	-	(4.436.351)	-	(887.270)
TOPLAM	(296.480.538)	(1.561.026.931)	(74.389.272)	(312.161.635)
Ertelenmiş vergi varlığı karşılığı	(296.480.538)	(1.021.259.082)	(74.389.272)	(204.208.065)

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

Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:	31. Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(204.208.065)	(170.684.430)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	129.818.793	(33.534.507)
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	-	10.872
Kapanış bakiyesi	(74.389.272)	(204.208.065)



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Net dönem kârı / zararı	246.300.348	604.620.728
Hisse adedi	281.083.671	254.140.000
Hisse başına kâr / zarar	0,88	2,38

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**a) İlişkili Taraplardan Alacaklar**

İlişkili Taraplardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	100.076.097	-
Mahmut Akbal (*)	12.785.251	24.595.896
Eyüp Akbal (**)	121.662	18.446.923
Zeki Akbal (**)	3.022.756	18.446.923
Fzl Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş.	50.753.404	53.821.459
Fuzul Holding A.Ş.(***)	12.969	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.(**)	4.323	-
Meç Gıda Ltd.Şti.	382.075	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. (****)	168.779.583	-
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş. (*****)	543.930	86.537
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	3.600	54.092
Toplam	336.485.650	115.451.830

(*) 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 yansıtılmalarından oluşmaktadır.

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

(****) Başakşehir ilçesi 812/3 Parsel arsa satışından kaynaklanan alacaktan oluşmaktadır.

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

(*) 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 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Fuzul Holding A.Ş. (*****)	129.439	-
Toplam	129.439	-

İlişkili Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Fzl Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş.(***)	37.833.653	-
Toplam	37.963.092	-

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

b) İlişkili Taraplara Borçlar

İlişkili Taraplara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Fuzul Tasarruf Finansman A. Ş. (*)	91.817.784	88.912.925
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Pazarlama A.Ş.	78.740	7.680
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A. Ş. (**)	171.179	85.776
Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	2.351	-
Fuzul Holding A. Ş. (***)	95.911.261	12.528.420
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A. Ş. (****)	-	437.981
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A. Ş. (*****)	-	15.929
Toplam	187.981.315	101.988.711

(*) 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

İlişkili taraflara diğer borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A. Ş.	-	60.441.541
Mahmut Akbal (*)	96.302	26.861
Toplam	96.302	60.468.402

c) İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar

Unvanı	01 Ocak 2023-31 Aralık 2023					
	Kira	Masraf Yansıtma	İşçilik Yansıtma	Taahhüt Satışı	Diğer	Arsa Satış
Akva Sigorta Aracılık Hizm.A.Ş.	-	37.089	-	-	-	-
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	-	2.475	354.474	-	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	3.866.934	-	22.075.496	110.495.197	-
Fuzul Holding A.Ş.	160.479	5.335.788	-	-	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taahhütler Paz.A.Ş.	56.199	48.659	-	-	-	-
FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	56.199	881.223	-	-	-	-
Meç Gıda Ltd.Şti.	301.774	29.418	-	-	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	465.197	-	-	357.505	174.888.930
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	491.084	731.111	-	-	-	-
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A.Ş.	-	185.205	-	-	21.312	-
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş.	-	5.442	-	-	-	-
Fuzul Toprakdan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	112.754	-	-	-	-
Toplam	1.065.735	11.701.295	354.474	22.075.496	110.874.014	174.888.930

(*) Marka satış gelirlerinden oluşmaktadır.

(**) Halka arz masraflarından Fuzul Holding payına düşen kısmının yansıtılmalarından oluşmaktadır.

Unvanı	01 Ocak 2022-31 Aralık 2022						
	Kira	Araç Kira	İşçilik Yansıtma	Masraf Yansıtma	İştirak Hisse Satışı	Taahhüt Satışı	Diğer
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	-	-	2.255.644	13.522	-	-	-
Eyüp Akbal	-	-	-	-	47.055.778	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	1.127.261	8.077.091	5.968.029	-	-	244.110
Fuzul Holding A.Ş.	22.826	-	-	345.043	1.121.882	-	-
Fuzul İnşaat Ve Tic.A.Ş.	7.609	-	-	27.498	-	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taahhütler Paz.A.Ş.	34.531	-	-	39.335	-	-	-
FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	-	-	-	25.362	68.615.119	-	1.561.079
Mahmut Akbal	-	-	-	-	62.741.037	-	-
Meç Gıda Ltd.Şti.	-	-	-	29.758	-	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	360.187	1.574.763	1.098.450	-	16.409.714	-
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	576.802	-	-	771.887	-	-	-
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A.Ş.	-	-	23.411	413.609	-	-	-
Zeki Akbal	-	-	-	-	47.055.778	-	-
Toplam	641.768	1.487.448	11.930.909	8.732.493	226.589.594	16.409.714	1.805.189



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**d) İlişkili Taraplardan Yapılan Alışlar**

01.01.2023-31.12.2023						
	Hakediş	Araç Kira	Masraf Yansıtma	İştirak Hisse Satışı	Komisyon	Diğer
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	-	-	-	-	-	81.961
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	4.419.642	-	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taş.Paz.A.Ş.	-	-	1.027.032	-	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	3.908.281	26.794.400	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	-	244.302	166.765	-	25.059.902	-
Fzl Yapı İnşaat Ve Pazarlama A.Ş.	449.592.200	-	19.007	-	-	-
Meç Gıda Ltd.Şti.	-	-	4.004	-	-	-
Toplam	449.592.200	244.302	9.544.731	26.794.400	25.059.902	81.961

01.01.2023-31.12.2022								
	Kira	Araç Kira	İş Makine Kira	İççilik Yansıtma	Masraf Yansıtma	Sabit Kıymet	Komisyon	Adat
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	-	-	-	-	24.902	1.636.409	-	11.850.539
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	-	859.236	3.784.014	1.273.436	-	8.705
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	742.582	-	-	-	-	-	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taş.Paz.A.Ş.	-	-	-	-	274.381	-	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	-	1.060.693	4.877.325	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	-	95.518	123.129	-	88.408	-	54.880.836	-
Newin Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	-	-	13.081	-	-	-
Toplam	742.582	95.518	123.129	859.236	5.245.479	7.787.170	54.880.836	11.859.244

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 4.804.311 TL'dir. (31 Aralık 2022: 41.686 TL)

25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır.)

26. 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 yönetim konusundaki amaç ve yöntemlerini ve Grup'un sermaye yönetimini açıklamaktadır. Daha detaylı niteliksel açıklamalar, finansal tabloların içinde mevcuttur.



26.KONSOLİDE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

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 yürütülür:

- 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 birimlerindeki 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 âtil 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.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26.KONSOLİDE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

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, yeterli derecede likit bulundurmaktır.

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 çeşitlemesiyle 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.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26.KONSOLİDE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam finansal borçlanmalar	396.993.766	250.213.261
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(67.735.363)	(10.061.664)
Net borç	329.258.403	240.151.597
Özkaynaklar	2.726.617.824	1.864.265.457
Net borçlanma/Özkaynaklar oranı	12%	13%

26.1. Kredi riski açıklamaları

31 Aralık 2023	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	336.485.650	226.964.978	37.963.092	5.994.757	1.486.290
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	336.485.650	226.964.978	37.963.092	5.994.757	1.486.290
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 kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.708.660	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(3.708.660)	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26.KONSOLİDE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**26.1. Kredi riski açıklamaları**

31 Aralık 2022	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	115.451.830	113.453.734	-	3.548.375	3.621.581
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	115.451.830	113.453.734	-	3.548.375	3.621.581
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 kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.739.993	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(3.739.993)	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26.KONSOLİDE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**26.2. Likidite riski**

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

31 Aralık 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)	
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	792.321.543	502.702.337	230.265.586	237.105.605	35.331.146	
Banka kredileri	264.430.559	264.430.559	120.515.262	140.377.567	3.537.730	
Finansal kiralama yükümlülükleri	130.561.601	130.561.601	65.561.373	33.206.812	31.793.416	
Ticari borçlar	374.314.174	84.694.968	21.173.742	63.521.226	-	
Diğer borçlar	19.383.820	19.383.820	19.383.820	-	-	
Çalışanlara sağlanan faydalar	3.631.389	3.631.389	3.631.389	-	-	
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)	
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	808.566.885	808.566.885	68.439.841	669.578.283	70.548.761	
Banka kredileri	137.044.919	137.044.919	-	127.439.956	9.604.963	
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-	
Ticari borçlar	603.082.125	603.082.125	-	542.138.327	60.943.798	
Diğer borçlar	68.439.841	68.439.841	68.439.841	-	-	



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26.KONSOLİDE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**26.3. Piyasa riski açıklamaları****a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analiz**

	31.12.2023		31.12.2022		
	TL Karşılığı	ABD doları	TL Karşılığı (Endeksli Değerler)	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar			392.794	238.385	12.749
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	-	-	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	-	-	392.794	238.385	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)	-	-	392.794	238.385	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)	-	-	392.794	238.385	12.749
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	-	-	392.794	238.385	12.749
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2023				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-	-	-	-
TOPLAM	-	-	-	-

31 Aralık 2022				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	39.279	(39.279)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	39.279	(39.279)	-	-
TOPLAM	39.279	(39.279)	-	-

b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

		Sabit faizli finansal araçlar	31.12.2023	31.12.2022
Finansal yükümlülükler	Krediler		252.938.412	137.044.919
	Finansal Kiralamalar		130.561.601	-



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	900.000
Toplam	900.000

(*) Tutarlar KDV hariç sunulmuştur.

