

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR ve**  
**DİPNOTLAR**

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

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na:

## A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

### Görüş

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli konsolide olmayan finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine 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 olmayan finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine 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") ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### 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

mgeworldwide

Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<p><b>TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Uygulanması</b></p> <p>Şirket'in 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>Şirket'in 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"> <li>-Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29'a uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi,</li> <li>-Hesaplamaya konu edilen listelerin tamlığı ve matematiksel doğruluğunun örnekleme yöntemiyle test edilmesi,</li> <li>-Hesaplamaların finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi,</li> <li>-Yönetimin kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve tutarlılığının test edilmesi,</li> <li>-Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmesi,</li> </ul> <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><b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi</b></p> <p>Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 1.307.365.658 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 2.4 ve 9 'da açıklanmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in 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"> <li>-Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyet, yetkinlik ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi;</li> <li>-Değerleme uzmanları ve Şirket yönetimi ile yapılan toplantıda aşağıdaki hususların değerlendirilmesi;</li> <li>-Yatırım amaçlı gayrimenkule ait değerlendirme raporunda değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu,</li> <li>-Değerleme uzmanlarının değerlendirme varsayımlarının uygunluğu,</li> <li>-Şirket yönetimi tarafından hazırlanmış alternatif değerlendirme yaklaşımında kullanılan; reel iskonto oranı, kira artış oranları, tahmini kira indirim oranları ve tahmini doluluk oranlarını içeren varsayımların uygunluğu.</li> <li>-Yapılan hesaplamalarının matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değer ve meydana gelen değer artış/azalışının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi.</li> </ul> <p>Ek olarak Şirket'in 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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in 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.

· Şirket'in 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 Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

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

#### B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- I. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket 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

---

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.....	6-66
1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI .....	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	10
3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	28
4. FİNANSAL YATIRIMLAR .....	28
5. FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	29
6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	30
7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	31
8. STOKLAR .....	32
9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	35
10. MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	40
11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	41
12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	41
13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	42
14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR .....	43
15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	45
16. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	46
17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....	47
18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	48
19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	49
20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-) .....	50
21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-) .....	51
22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-) .....	51
23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ DÂHİL).....	52
24. PAY BAŞINA KAZANÇ .....	53
25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	54
26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	57
27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	57
28. BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER .....	66



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

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

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Not</b>	<b>Câri Dönem 31 Aralık 2023</b>	<b>Önceki Dönem 31 Aralık 2022</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>4.115.611.240</b>	<b>3.398.311.467</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	67.478.332	10.044.496
Ticari Alacaklar		463.371.096	166.287.465
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	236.415.574	115.451.833
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	226.955.522	50.835.632
Diğer Alacaklar		5.975.386	3.548.373
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	5.975.386	3.548.373
Stoklar	8	2.898.236.267	2.791.709.215
Peşin Ödenmiş Giderler		582.213.782	363.799.085
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	25	37.833.653	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	544.380.129	363.799.085
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	1.608.581	2.722.316
Diğer Dönen Varlıklar	16	96.727.796	60.200.517
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>1.464.255.949</b>	<b>1.605.995.193</b>
Finansal Yatırımlar	4	94.517.579	94.517.579
Ticari Alacaklar		-	59.575.331
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	-	59.575.331
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.307.365.658	1.349.266.730
Maddi Duran Varlıklar	10	7.940.536	9.048.855
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	261.205	657.814
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	2.682.738	6.728.385
Peşin Ödenmiş Giderler	15	51.488.233	86.200.499
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>5.579.867.189</b>	<b>5.004.306.660</b>

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 OLMAYAN 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
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>636.829.364</b>	<b>1.777.798.255</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	249.400.682	124.468.820
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	11.492.147	107.325.267
Kısa Vadeli Faaliyet Kiralamasından Borçlar	5	1.677.440	5.843.075
Diğer Finansal Yükümlülükler	5	-	146.834
Finansal Kiralama Borçları	5	13.399.524	2.824.302
Ticari Borçlar		329.617.647	542.105.517
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	186.566.253	101.994.672
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	143.051.394	440.110.845
Ertelenmiş Gelirler	15	4.488.772	916.426.585
Diğer Borçlar		19.232.142	68.408.200
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	25	-	60.441.541
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	19.232.142	7.966.659
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	3.604.832	6.711.807
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.146.278	3.528.596
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	658.957	1.092.835
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	2.487.321	2.435.761
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	769.900	9.252
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>2.501.444.604</b>	<b>1.707.228.875</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	19.964.379	9.604.963
Uzun Vadeli Faaliyet Kiralamasından Borçlar	5	324.166	-
Ticari Borçlar		43.248.452	60.943.798
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	43.248.452	60.943.798
Ertelenmiş Gelirler	15	2.434.603.270	1.512.666.625
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	-	116.655.521
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.304.337	7.357.968
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	3.304.337	7.357.968
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>2.441.593.221</b>	<b>1.519.279.530</b>
Ödenmiş Sermaye	17	318.000.000	254.140.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	17	767.667.715	751.289.307
Paylara ilişkin primler	17	595.607.710	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(991.044)	(402.321)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	(991.044)	(402.321)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	8.025.309	154.514
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	17	447.282.776	148.867.209
Net Dönem Karı/Zararı (-)	17	306.000.755	365.230.821
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>5.579.867.189</b>	<b>5.004.306.660</b>

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.





## FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

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

## KÂR 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.)

Kâr ve Zarar Tablosu	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak- 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak- 31 Aralık 2022
<b>Sürdürülen Faaliyetler</b>			
Hâsılat	18	2.750.076.840	267.024.887
Satışların Maliyeti (-)	18	(2.001.154.483)	(153.091.842)
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kâr</b>		<b>748.922.357</b>	<b>113.933.045</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(48.065.695)	(50.052.588)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	19	(8.274.026)	(8.694.238)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	167.293.636	74.181.528
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(50.261.718)	(23.889.204)
<b>Esas Faaliyet Kârı / Zararı (-)</b>		<b>809.614.554</b>	<b>105.478.543</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	92.717.927	148.012.330
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	21	(110.971.364)	-
<b>Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Kârı/Zararı</b>		<b>791.361.117</b>	<b>253.490.873</b>
Finansman Gelirleri	22	29.564.430	73.662.742
Finansman Giderleri (-)	22	(153.212.201)	(87.123.819)
Parasal kazanç/kayıp		(478.368.112)	61.775.278
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı</b>		<b>189.345.234</b>	<b>301.805.074</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri (-)		116.655.521	63.425.747
- Dönem Vergi Gelir / Gideri (-)	23	-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	23	116.655.521	63.425.747
<b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı/Zararı</b>		<b>306.000.755</b>	<b>365.230.821</b>
Hisse başına kazanç / (kayıp)		1,09	1,44
<b>Net Dönem Kârı/Zararı</b>		<b>306.000.755</b>	<b>365.230.821</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>			
<b>Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(588.723)</b>	<b>(402.321)</b>
- Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		(588.723)	(502.901)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları Vergi Etkisi	17	-	100.580
<b>Diğer Kapsamlı Gelir / Gider</b>		<b>(588.723)</b>	<b>(402.321)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>305.412.032</b>	<b>364.828.500</b>

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2023, 31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

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

Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamli Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Toplam özkaynaklar
				Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		Geçmiş Yıl Kar / Zararları (-)	Dönem Net Karı / Zararı (-)	
1 Ocak 2022 bakiyesi	17	180.000.000	689.699.052	-	-	154.514	148.867.209	-	1.018.720.775
Sermaye Artırımı		74.140.000	61.590.255	-	-	-	-	-	135.730.255
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamli Gelir (Gider)		-	-	-	(402.321)	-	-	365.230.821	364.828.500
31 Aralık 2022 bakiyesi	17	254.140.000	751.289.307	-	(402.321)	154.514	148.867.209	365.230.821	1.519.279.530
1 Ocak 2023 bakiyesi	17	254.140.000	751.289.307	-	(402.321)	154.514	148.867.209	365.230.821	1.519.279.530
Sermaye Artırımı		63.860.000	16.378.408	595.607.710	-	-	-	-	675.846.118
Transferler		-	-	-	-	7.870.795	357.360.026	(365.230.821)	-
Kar Dağıtımı		-	-	-	-	-	(58.944.459)	-	(58.944.459)
Toplam Kapsamli Gelir (Gider)		-	-	-	(588.723)	-	-	306.000.755	305.412.032
31 Aralık 2023 bakiyesi	17	318.000.000	767.667.715	595.607.710	(991.044)	8.025.309	447.282.776	306.000.755	2.441.593.221



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2023 ve 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

A. ESAS FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI		01 Ocak-31 Aralık 2023	01 Ocak-31 Aralık 2022
	Not		
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(571.374.947)</b>	<b>104.161.191</b>
Dönem Karı (Zararı)		306.000.755	365.230.821
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	24	306.000.755	365.230.821
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>(40.090.593)</b>	<b>(128.627.235)</b>
Amortisman ve İtfâ Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10-11	5.705.403	7.017.499
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		(5.024.672)	4.711.856
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	(5.076.232)	3.625.827
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	13	51.560	1.086.029
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		110.971.364	(215.082.032)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	9	110.971.364	(215.082.032)
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	23	(116.655.521)	(63.436.618)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	21	(35.087.167)	138.162.060
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>		<b>(838.398.844)</b>	<b>(130.085.900)</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	4	-	225.057.500
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(237.508.300)	(203.307.968)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	25	(61.388.410)	(175.027.164)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(176.119.890)	(28.280.804)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(2.427.013)	72.698.742
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	25	-	64.516.036
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(2.427.013)	8.182.706
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	8	(106.527.052)	(2.129.001.863)
Peşin Ödenmiş Giderilerdeki Azalış (Artış)	15	(183.702.431)	(32.604.477)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(230.183.216)	423.226.825
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	25	84.571.581	31.681.246
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	(314.754.797)	391.545.579
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	(3.106.975)	2.498.367
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(49.176.058)	(63.540.490)
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	25	(60.441.541)	(59.144.182)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	11.265.483	(4.396.308)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	15	9.998.832	1.588.743.962
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(35.766.631)	(13.856.498)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	17	(36.527.279)	(13.863.314)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	17	760.648	6.816
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>(571.374.947)</b>	<b>104.161.191</b>
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	23	1.113.735	(2.356.495)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>		<b>(34.137.953)</b>	<b>(361.332.155)</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10-11	(154.828)	8.066.978
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	186.044.693	93.668.346
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(220.027.818)	(463.067.479)
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>		<b>662.946.736</b>	<b>254.442.913</b>
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		675.846.118	135.730.255
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	46.045.077	118.712.658
Ödenen Temettüleri	17	(58.944.459)	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		57.433.836	(2.728.051)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi			
Nakit ve Benzerlerinde Meydana Gelen Net Artış		57.433.836	(2.728.051)
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		10.044.496	12.772.547
<b>Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu</b>		<b>67.478.332</b>	<b>10.044.496</b>

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



## FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

##### Genel Bilgi

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, (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. (Eski adı: Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi)

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 iştigal 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 itibari ile, Şirket'in müşterek faaliyetleri ile birlikte personel sayısı 37 kişidir. (31 Aralık 2022: 36 kişi)

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. (31.12.2022: 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 itibari 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.





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

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

**1.ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI (devamı)**

Şirket'in 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 tarihleri itibari ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

<b>Sermaye Yapısı</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>Ortaklık payı (%)</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>Ortaklık payı (%)</b>
Mahmut Akbal	508.280	0,16%	508.280	0,20%
Eyüp Akbal	406.625	0,13%	406.625	0,16%
Zeki Akbal	406.625	0,13%	406.625	0,16%
Fuzul Holding A.Ş.	224.818.470	70,70%	252.818.470	99,48%
Halka Açık Kısım	91.860.000	28,89%	-	-
<b>Toplam</b>	<b>318.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>254.140.000</b>	<b>100%</b>

Şirket'in bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetleri Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

**Bağlı Ortaklık/İştirakler**

Şirket, bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklardaki yatırımlarını, maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleştirilmektedir.

<b>Ticaret Unvanı</b>	<b>Faaliyet Konusu</b>	<b>Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)</b>	
		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Bağlı Ortaklıklar</b>			
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	98,64	98,64
Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	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 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 1.ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI (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 gayrimenkullerin aktife kayıtlı değerleriyle birlikte aynı sermaye olarak konulması suretiyle karşılanarak Fuzul GYO A.Ş.'nin %100 oranında pay sahipliği ile kurulmuştur. Ana faaliyet konusu yapı, altyapı, şehir planlaması ve inşaat sektörü ile ilgili olarak projelendirme, imalat, pazarlama, satış, taahhüt karşılığı inşaat ve imalat hususlarında yurt içinde ve yurt dışında her türlü faaliyet ile iştigal etmektedir. Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.'nin sermayesi 20.110.693,60 TL'dir.

##### Müşterek Faaliyetler

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

\* İş Ortaklığı 18 Ekim 2023 tarihi itibarı ile faaliyetini tamamlamıştır.



## FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 1.ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI (devamı)

##### Fuzul Fuzul İş Ortaklığı

Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap 993 ada, 4 parsel "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşini" (Başakşehir Avrasya Projesi) yapmak üzere Şirket ile Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (Eski Adı:Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.) arasında 05.02.2020 tarihinde kurulmuştur. Projede Fuzul Fuzul İş Ortaklığının gelir paylaşım oranı %68, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %32'dir. 30.09.2023 tarihi itibari 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.

Şirket 24.07.2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, 05.02.2020 tarihinde "Emlak Konut Gayrimenkul - Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap 993 ada, 4 parsel Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşini" (Başakşehir Avrasya) yapmak üzere Fuzul GYO A.Ş. (Eski Adı:Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.)'nin %51 payı oranında ve Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.(Eski Adı:Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.)'nin %49 payı oranında kurulan "Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı" 'nın Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'ne ait paylarının %48'ini satın alınmıştır.

Toplam sermayesi 500.000 TL olan Fuzul Fuzul İş Ortaklığı'nın Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'ne ait 245.000 adet hissenin 240.000 adet hissesi 23.768.885,28 TL'ye vadeli olarak satın alınmıştır. Hisse devrinden sonra şirketin Fuzul Fuzul İş Ortaklığı'ndaki toplam hisse oranı %99 olup toplam hisse adeti 495.000 adet olmuştur.

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

	31.12.2023		31.12.2022	
	Doğrudan ortaklık oranı (%)	Ekin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ortaklık oranı (%)	Ekin ortaklık oranı (%)
Fuzul Yapı- Yol İnşaat	-	-	50	50
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	99	99	51	51

##### Finansal tabloların onaylanması

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibari ile düzenlenmiş bireysel finansal tabloları Yönetim Kurulu tarafından 20 Mayıs 2024 tarihinde onaylanmıştır. Bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur.





(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

### 2.1.) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### 2.1.1.) Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

Şirket'in bireysel finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, "konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem konsolide finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdürler" hükmü uyarınca hazırlanmıştır.

Bireysel finansal tablolarda, Şirket'in sahip olduğu bağlı ortaklıklar ve iştirakler konsolide edilmemiş ve TMS 27 "Bireysel finansal tablolar" uyarınca finansal yatırımlar olarak ve elde etme maliyetlerinden varsa değer düşüklüğü karşılığı düşülerek bireysel finansal tablolara yansıtılmıştır.

#### Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama;

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı" hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolarını da 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan, TL'nin yüksek Enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve önceki dönemlere ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	3 Yıllık Birleşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2023	1.859,38	1,00000	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	1,64773	%156
31 Aralık 2021	686,95	2,70672	%74





(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 yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler (nakit ve nakit benzerleri, ticari alacak ve borçlar, finans sektörü faaliyetlerinden alacak ve borçlar, borçlanmalar gibi) hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin (stoklar, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve özkaynak kalemleri gibi) enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" ve TMS 2 "Stoklar" Standartlarına ilişkin hükümler uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Konsolide olmayan bilançolardaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışında, gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir. Parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan şirketlerin satın alma gücü enflasyon artışı ile zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan şirketlerin satın alma gücü enflasyon artışı ile artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, gelir tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

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

İlişikteki bireysel finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmış olup KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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



(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)

### 2.1.3.) Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in ve müşterek faaliyetlerinin finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Şirket'in 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

Şirket, bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

## 2.2) Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

## 2.3) Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

Bireysel 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*

Şirket'in 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 Şirket'in bireysel finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.





(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)

### 2.4) Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/IFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("TFRYK") yorumları dışında, 31.12.2022 tarihi itibarı ile hazırlanan finansal tablolara tutarlı olarak uygulanmıştır.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

### Yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("IFRS")

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş IFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

**31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

IFRS 3 Değişiklikleri- Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

TMS 16 Değişiklikleri- Kullanım amacına uygun hale getirme

TMS 37 Değişiklikleri- Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

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

**31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

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





(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 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

UMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması TMS 37'deki değişiklikler

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### 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 Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayınlamıştır. 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.



(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)

İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kâr veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmeyi 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 örtüştürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in 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 Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket 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 Yükümlülükle

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 değişiklikte, yatırımcıların bu tür borçların erken ödenebilir hale gelme riskini anlamalarına yardımcı olmak amacıyla uzun vadeli borçlar hakkında sağlanan bilgileri iyileştirilmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.





(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 İşleminin 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 kiralamadan 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. Şirket, bu değişikliğin, konsolide olmayan finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

### 2.5) Önemli muhasebe politikalarının özeti

#### 2.5.1.) Konsolidasyona ilişkin esaslar

Bireysel finansal tablolarda, Şirket'in sahip olduğu bağlı ortaklıklar ve iştirakler konsolide edilmemiş ve TMS 27 "Bireysel finansal tablolar" uyarınca finansal yatırımlar olarak ve elde etme maliyetlerinden varsa değer düşüklüğü karşılığı düşülerek bireysel finansal tablolara yansıtılmıştır.

Şirket, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. İlişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansı ve nakit akımları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket'in 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 tarihleri itibarı ile hazırlanmış konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarı ile Şirket'in bağlı ortaklık ve iştiraklerine ilişkin bilgiler Not 1'de gösterilmiştir.

### Müşterek Faaliyetler

Şirket'in 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. Şirket, Not 1'de detayları açıklanan proje ortaklık anlaşmalarının türünü değerlendirmiş ve müşterek faaliyet olduğuna karar vermiştir.





(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)

Müşterek faaliyet, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklere sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar bireysel finansal tablolardan elimine edilmiştir. 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarı ile oransal konsolidasyon yöntemi ile konsolidasyona dahil edilen müşterek faaliyetlerin oy hakları ve etkin ortaklık oranları Not 1'de gösterilmiştir.

### 2.5.2.) 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 Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

Şirket, 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.

Şirket, 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.

Şirket, 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.



(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)

### 2.5.3.) 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 Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

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

### 2.5.4.) 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 arsalardan 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. Şirket, 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.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu 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.





(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 yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Şirket, 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:

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

Şirket 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. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Şirket'in 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 bireysel 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.

### 2.5.5.) 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.



(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)

### 2.5.6.) Stoklar

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

### 2.5.7.) Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama dönemi sonunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hariç finansal olmayan varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerden büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akımları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilir.

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

### 2.5.8.) Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

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





(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)

### 2.5.9.) Finansal varlıklar

#### Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in 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 Ölçüleme

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 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. Şirket, öz kaynağa 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 bireysel 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 gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

#### Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, 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. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.



(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)

### *Ticari alacaklar ve değer düşüklüğü*

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar, makul değerleriyle finansal tablolara kaydedilmekte ve sonraki dönemlerde etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetinden, mevcutsa değer düşüklüğü karşılığı düşülerek değerlendirilmektedir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, etkin faiz oranının etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

### *Ticari borçlar*

Ticari borçlar finansal tablolara alındıkları tarihte makul değerleri ile, müteakip dönemde ise indirgenmiş maliyet bedeli üzerinden kaydedilir.

### *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.





(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)

### *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 bireysel finansal tablolarda takip edilirler. Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

### 2.5.10.) 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.

### 2.5.11.) 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, Şirket bireysel finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.



(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)

### 2.5.12.) Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının bireysel finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zimni 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, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

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

### 2.5.13.) 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.

#### *Kiralayan durumunda Şirket*

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

#### *Finansal kiralama işlemleri*

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Bireysel 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 bireysel 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) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.





## FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN 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)

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

##### 2.5.14) 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 GYO A.Ş.'nin GYO dönüşüm tescil tarihi 31.12.2022 tarihinden sonra olması nedeniyle 31.12.2022, tarihleri itibari ile finansal tablolarında ertelenmiş vergi hesaplanmıştır. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne 02/03/2023 tarih ve 2023/13sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni 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 31.12.2022 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.

##### 2.5.15.) Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in 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, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır.

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 23.490 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2022: 15.371 TL).



(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)

### Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, 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 bireysel 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.

### 2.5.16.) Avanslar

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

### 2.5.17.) 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.

### 2.5.18.) Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayırdıktan 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





(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)

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 haricindeki 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.

### 2.5.19.) 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.

### 2.5.20.) Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çerçevede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlemin yapıldığı günkü döviz kurlarından TL'ye çevrilmiştir. Bu işlemlerin gerçekleşmesinden ve yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülüklerin dönem sonu döviz kurlarından çevrilmesinden kaynaklanan kur farkı gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

## 2.6.) Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibari ile "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.



## FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN 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)

##### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

#### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
Kasa	-	9.978	-	16.502
Vadesiz Mevduat	-	1.258.640	-	3.604.413
TL	-	1.258.640	-	3.211.624
USD	-	-	12.749	392.789
EUR	-	-	-	-
Diğer Menkul Kıymetler (*)	-	66.209.714	-	6.271.720
Diğer Nakit ve Benzerleri (**)	-	-	-	151.861
<b>Toplam</b>		<b>67.478.332</b>	<b>12.749</b>	<b>10.044.496</b>

(\*) Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla Diğer Menkul Kıymetler hesabında yer alan 66.209.714 TL'lik tutar likit katılım fonlarından oluşmaktadır. (31.12.2022: 6.271.720 TL katılım fonlarından oluşmaktadır.)

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

#### 4. FİNANSAL YATIRIMLAR

##### Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır.

##### Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Şirket'in finansal yatırımları aşağıdaki gibidir. Şirket, bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklık ve iştiraklerindeki yatırımlarını, maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleştirilmektedir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	61.380.602	61.380.602
Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.	33.136.977	33.136.977
<b>Toplam</b>	<b>94.517.579</b>	<b>94.517.579</b>

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibari ile Şirket'in bağlı ortaklık ve iştiraklerine ilişkin bilgiler Not 1'de gösterilmiştir.





FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**5. FİNANSAL BORÇLANMALAR**

**Finansal Borçlar:**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli banka kredileri	249.400.682	124.468.820
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	11.492.147	107.325.267
Finansal kiralama anapara ve faizler	13.399.524	2.824.302
Faaliyet kiralamasından borçlar	1.677.440	5.843.075
Diğer mali borçlar	-	146.834
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>	<b>275.969.793</b>	<b>240.608.298</b>
Uzun vadeli banka kredileri	3.537.730	9.604.963
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	324.166	-
Finansal kiralama anapara ve faizler	16.426.649	-
<b>Toplam uzun vadeli finansal borçlar</b>	<b>20.288.545</b>	<b>9.604.963</b>
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>296.258.338</b>	<b>250.213.261</b>

**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	260.892.829	231.794.087
1- 2 yıl içerisinde ödenecek	3.537.730	9.604.963
<b>Toplam</b>	<b>264.430.559</b>	<b>241.399.050</b>

**Finansal Kiralama Borçları**

31.12.2023 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 kiralama yöntemiyle Ziraat Katılım Bankasına satmıştır.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

Finansal kiralama vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içerisinde ödenecek	13.399.524	2.824.302
1- 2 yıl içerisinde ödenecek	16.426.649	-
<b>Toplam</b>	<b>29.826.173</b>	<b>2.824.302</b>

Kullanım hakkı yükümlülükleri

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kullanım hakkı yükümlülükleri	1.677.440	5.843.075

(\*) Şirket'in kullanım hakkı yükümlülükleri gayrimenkul ve araç kiralamalarından oluşmaktadır.

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	233.093.734	3.263.725
Alacak senetleri (*)	-	47.571.907
Gerçekleşmemiş finansman gelirleri (-)	(6.138.212)	-
Şüpheli ticari alacaklar	3.708.660	3.739.993
Şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(3.708.660)	(3.739.993)
<b>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar toplamı</b>	<b>226.955.522</b>	<b>50.835.632</b>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 25)	236.415.574	115.451.833
<b>Toplam kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>463.371.096</b>	<b>166.287.465</b>

(\*) Alacak senetleri Şirket'in geliştirdiği projelerine ait satışlar nedeniyle müşterilerinden aldığı senetlerden oluşmaktadır. Alacak senetlerinin ortalama vadesi 31.12.2023 tarihi itibarıyla 30 gündür. (31.12.2022: 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 artış	31.333	2.061.218
<b>Dönem sonu bakiye</b>	<b>(3.708.660)</b>	<b>(3.739.993)</b>





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

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

**6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)****Kısa Vadeli Ticari Borçlar**

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari Borçlar	88.962.204	76.769.695
Borç Senetleri (*)	54.530.182	363.341.150
Diğer Ticari Borçlar	686.523	-
Gerçekleşmemiş finansman giderleri (-)	(1.127.515)	-
<b>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar toplamı</b>	<b>143.051.394</b>	<b>440.110.845</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 25)	186.566.253	101.994.672
<b>Toplam kısa vadeli ticari borçlar</b>	<b>329.617.647</b>	<b>542.105.517</b>

(\*) Borç senetleri Şirket'in geliştirdiği projeler için verilen çeklerden oluşmaktadır. 31.12.2023 tarihi itibarıyla verilen çeklerin ortalama vadesi 30 gündür. (31.12.2022: 65 gün)

**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
<b>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar toplamı</b>	<b>43.248.452</b>	<b>60.943.798</b>

(\*) Şirket'in 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 borç tutarından oluşmaktadır.

**7. 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	3.566.744	658.881
Diğer alacaklar (*)	2.408.642	2.889.492
Şüpheli diğer alacaklar	(170.041)	170.041
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	170.041	(170.041)
<b>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar toplamı</b>	<b>5.975.386</b>	<b>3.548.373</b>
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 25)	-	-
<b>Toplam kısa vadeli diğer alacaklar</b>	<b>5.975.386</b>	<b>3.548.373</b>

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



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

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

**7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (devamı)**

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı bakiye	(170.041)	(194.757)
Konusu kalmayan karşılıklar	170.041	24.716
<b>Dönem sonu bakiye</b>	<b>-</b>	<b>(170.041)</b>

**Kısa Vadeli Diğer Borçlar**

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	7.238.113	7.864.115
Ödenecek vergi ve fonlar	11.978.736	-
Diğer borçlar	15.293	102.544
<b>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar toplamı</b>	<b>19.232.142</b>	<b>7.966.659</b>
İlişkili taraflara diğer borçlar toplamı (Dipnot 25)	-	60.441.541
<b>Toplam kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>19.232.142</b>	<b>68.408.200</b>

**Uzun Vadeli Diğer Borçlar**

Bulunmamaktadır.

**8. 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
<b>Toplam</b>	<b>2.898.236.267</b>	<b>2.791.709.215</b>

31.12.2023 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
				<b>20.137.294</b>





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

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

**8. STOKLAR (devamı)**

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihi itibarıyla yapım aşamasındaki inşaat projelerinin listesi aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Beşiktaş Dikilitaş Projesi (*)	348.859.558	209.603.615
Başakşehir Avrasya Projesi	-	500.344.396
Başakşehir-Avrasya 2 Projesi (**)	1.366.096.493	1.065.694.219
Başakşehir Avrasya 3 Projesi (***)	1.162.188.334	990.298.352
Başakşehir Avrasya Bulvar Projesi (****)	954.588	-
<b>Toplam</b>	<b>2.878.098.973</b>	<b>2.765.940.582</b>

31.12.2022 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	7 Adet Konut	10.522.733
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	1 Adet Konut	8.211.683
				<b>25.768.632</b>

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta teminat tutarı 2.024.953.462 TL'dir. (31.12.2022: 672.674.705 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 Paylaşım Sözleşmesi" düzenlenmiştir. Sözleşmeye göre Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %50, Fuzul GYO A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %50 olarak belirlenmiştir.

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1645 ada 55 no.lu parsel, 3.357,46 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 18.291,19 m<sup>2</sup>'dir. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde tek blok bulunmakta olup söz konusu blok 4 bodrum kat + zemin kat + 10 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 16 kat ve 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler, 1. bodrum katta 3 adet ticari ve 1. bodrum kat ve 10. normal kat arasında konumlu 48 adet daireden oluşmaktadır. Proje dahilinde 54 araçlık otopark, fitness, hamam, sauna ve havuz bulunmaktadır. 01.06.2022 tarihli "Mimari Proje" ve 07.06.2022 tarih, 2022/40279 no.lu "Yapı Ruhsatı" mevcuttur. 31.12.2023 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %22' dir.



**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**8.STOKLAR (devamı)**

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

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ziya Gökalp Mahallesi 1426 Ada 10 Parsel nolu, yüzölçümü 25.028,91 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 7 blok, 410 konuttan meydana gelecektir. Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 71.180,71 m<sup>2</sup>'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. 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 7 blok, 296 konuttan meydana gelecektir.

Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 63.867,34 m<sup>2</sup>'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'tir.

**(\*\*\*\*) Başakşehir Avrasya Projesi**

İstanbul İli Başakşehir İlçesi 993 Ada 4 Parsel nolu, 39.031,98 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 95.965,23 m<sup>2</sup>'dir. Proje 19 blok, 453 Konut ve 47 ticari mağaza bulunan projenin yapı ruhsatı 19.06.2020 tarihinde alınmıştır. 30.09.2023 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 İşİ" 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 67.146 m<sup>2</sup>'dir.





**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**8.STOKLAR (devamı)**

**(\*\*\*\*\*) Başakşehir Avrasya Bulvar Projesi (devamı)**

İnşaat yapı ruhsatının 2024 yılı 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.

**9. 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.

	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller	103.754.693	141.159.933
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	164.570.000	171.264.968
Yatırım amaçlı arsalar	1.039.040.965	1.036.841.829
<b>Toplam</b>	<b>1.307.365.658</b>	<b>1.349.266.730</b>

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller için toplam sigorta teminat tutarı : 29.615.606TL'dir. (31.12.2022: 15.818.606 TL)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Bu değerlendirme şirketi, SPK'nın belirlediği akredite bağımsız değerlendirme kuruluşudur ve uygun nitelikte ve benzer bölgelerin değerlemesinde yeterli tecrübeye sahiptir.



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

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

**9.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

	1.01.2023	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.12.2023
<b>Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan(***)	70.893.548	-	-	(27.001.039)	43.892.509
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan(***)	12.234.389	-	-	(3.234.389)	9.000.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	16.664.106	-	-	(2.896.776)	13.767.330
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	4.267.619	-	-	(547.619)	3.720.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut(***)	23.959.630	-	-	(10.599.630)	13.360.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 2 adet konut(**)	-	20.014.855	-	-	20.014.855
İstanbul Gaziosmanpaşa Tem Avrasya 2 adet konut(****)	13.140.640	-	(13.140.640)	-	-
<b>Yapım aşamasındaki inşaat projeleri</b>					
Fatih Otel Projesi (*)	171.264.968	76.481.972	-	(83.176.940)	164.570.000
<b>Yatırım amaçlı arsalar</b>					
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	-	-	(4.477.447)	56.284.214
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	95.863.236	-	-	(5.683.937)	90.179.300
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	27.665.373	-	-	(3.475.373)	24.190.000
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	404.194.560	20.650.804	-	55.541.636	480.387.000
<b>Genel Toplam</b>	<b>1.349.266.728</b>	<b>220.027.818</b>	<b>(150.957.524)</b>	<b>(110.971.364)</b>	<b>1.307.365.658</b>

(\*\*\*) Şirket 26 Nisan 2023 tarihinde belirtilen 5 adet gayrimenkullerini sat geri kiralama yöntemiyle Ziraat Katılım Bankasına satmış ve sonrasında kiralamıştır.

(\*\*\*\*) Şirket 49/200 (726,03 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> alanlı, arsa nitelikli taşınmaz satışı ihalesinde 812 Ada 3 Parsel arsanın tamamını almış olup, 27.09.2023 tarihinde de tapusunu almıştır.

(\*) İstanbul İli Fatih İlçesi, Akşemsettin Mah. 2028 Ada, 49 Parsel, 446,22 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Fatih Otel Projesinin 31.12.2023 tarihi itibarı ile inşaat ilerleme seviyesi %90 oranındadır.





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

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

**9.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.

**Çıkışlar**

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

31.12.2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıda listelenmiştir.

	1.01.2022	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.12.2022
<b>Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>					
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	-	-	1.411.749	16.664.106
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	3.911.208	-	-	356.411	4.267.619
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
<b>Yapım aşamasındaki inşaat projeleri</b>	-	-	-	-	-
Fatih Otel Projesi (*)	-	70.769.957	-	100.495.011	171.264.968
<b>Yatırım amaçlı arsalar</b>	-	-	-	-	-
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	-	27.081.186	358.704.055
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	55.636.591	675.487	-	4.449.583	60.761.661
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	-	372.297.647	-	31.896.913	404.194.560
<b>Genel Toplam</b>	<b>902.947.624</b>	<b>463.067.479</b>	<b>(231.830.405)</b>	<b>215.082.032</b>	<b>1.349.266.730</b>

(\*) 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.



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

## 9.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

### 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.

31.08.2022 tarih ve 10650 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere, Şirket sermayesi 180.000.000 TL'den 254.140.000 TL'ye artırılmış ve artırılan 74.140.000 TL'nin 74.139.452,56 TL'si Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'nin bilançosunda kayıtlı gayrimenkullerin Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. ve 20. maddeleri hükümlerine göre kısmi bölünme suretiyle Şirket'e devredilmesi suretiyle karşılanmıştır. İstanbul Beykoz 134/1 Parsel arsa söz konusu kısmi bölünme suretiyle Şirket'e devredilmiştir.

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.

### Çıkışlar

İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet dükkan, İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 2 adet konut, 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. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki gibidir:

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





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

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

**9.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Değer Tarihi	Seviye	Rayiç Değeri
<b>Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>				
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	43.892.509
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 Olimpa 566/2-4 nolu bölüm,Olimpa 565/12-nolu	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	20.014.855
<b>Toplam</b>				<b>103.754.693</b>
<b>Yapım aşamasındaki inşaat projeleri</b>				
Fatih Otel Projesi	Maliyet yaklaşımı	29.12.2023	3	164.570.000
<b>Toplam</b>				<b>164.570.000</b>
<b>Yatırım amaçlı arsalar</b>				
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	39.791.121
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 Beykoz 134/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	24.190.000
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	Maliyet yaklaşımı	29.12.2023	3	480.387.000
<b>Toplam</b>				<b>1.039.040.965</b>
<b>Genel Toplam</b>				<b>1.307.365.658</b>

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Değer Tarihi	Seviye	Rayiç Değeri
<b>Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>				
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	70.893.548
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 Başakşehir Olimpa 2 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	13.140.640
<b>Toplam</b>				<b>141.159.933</b>
<b>Yapım aşamasındaki inşaat projeleri</b>				
Fatih Otel Projesi	Maliyet yaklaşımı	31.12.2022	3	171.264.968
<b>Yatırım amaçlı arsalar</b>				
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	35.918.849
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
<b>Toplam</b>				<b>1.036.841.829</b>
<b>Genel Toplam</b>				<b>1.349.266.730</b>



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

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

**10. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
<b>Maliyet</b>				
Taşıtlar	15.345.266	-	(13.947.228)	1.398.038
Demirbaşlar	11.514.641	4.020.456	-	15.535.097
Özel maliyetler	276.781	-	-	276.781
<b>Toplam</b>	<b>27.136.688</b>	<b>4.020.456</b>	<b>(13.947.228)</b>	<b>17.209.916</b>
<b>Birikmiş amortismanlar (-)</b>				
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
<b>Toplam</b>	<b>18.087.833</b>	<b>-</b>	<b>(8.818.453)</b>	<b>9.269.380</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>9.048.855</b>			<b>7.940.536</b>

	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
<b>Maliyet</b>				
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
<b>Toplam</b>	<b>52.397.003</b>	<b>4.289.544</b>	<b>(29.549.859)</b>	<b>27.136.688</b>
<b>Birikmiş amortismanlar (-)</b>				
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
<b>Toplam</b>	<b>23.526.235</b>	<b>4.107.556</b>	<b>(9.545.958)</b>	<b>18.087.833</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>28.870.768</b>			<b>9.048.855</b>

(\*) 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 artırılması nedeniyle Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ne aynı sermaye olarak konulmuştur.

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 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

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

	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
<b>Maliyet</b>				
Haklar	2.818.282	247.218	-	3.065.501
<b>Toplam</b>	<b>2.818.282</b>	<b>247.218</b>	-	<b>3.065.501</b>
<b>Birikmiş amortismanlar (-)</b>				
Haklar	2.160.468	643.828	-	2.804.296
<b>Toplam</b>	<b>2.160.468</b>	<b>643.828</b>	-	<b>2.804.296</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>657.814</b>			<b>261.205</b>
	1.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
<b>Maliyet</b>				
Haklar	5.994.738	389.343	(3.565.799)	2.818.282
<b>Toplam</b>	<b>5.994.738</b>	<b>389.343</b>	<b>(3.565.799)</b>	<b>2.818.282</b>
<b>Birikmiş amortismanlar (-)</b>				
Haklar	5.477.483	405.971	(3.722.986)	2.160.468
<b>Toplam</b>	<b>5.477.483</b>	<b>405.971</b>	<b>(3.722.986)</b>	<b>2.160.468</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>517.255</b>			<b>657.814</b>

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, şirketin 261.205 TL tutarında hakları bulunmakta olup, bu tutar program yazılım lisansından oluşmaktadır. (31 Aralık 2022: 657.814 TL)

**12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

31.12.2023 dönemine ait kullanım hakkı varlıkları ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.2023	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2023
Taahhütler	4.970.458	-	-	4.970.458
Gayrimenkuller	6.019.731	-	-	6.019.731
Amortisman	(4.261.804)	(4.045.647)	-	(8.307.451)
<b>Net Değer</b>	<b>6.728.385</b>			<b>2.682.738</b>

31.12.2022 dönemine ait kullanım hakkı varlıkları ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır

	01.01.2022	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2022
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)
<b>Net Değer</b>	<b>2.131.508</b>			<b>6.728.385</b>



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

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

**13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

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

(\*) Şirket, 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
Şirket tarafından açılan davalar	32	1.335.469	11	616.430
Şirket tarafından yürütülen icra takipleri	5	252.243	6	1.212.565
Şirket aleyhine açılan davalar	91	2.447.331	62	2.197.518
Şirket aleyhine yürütülen icra takipleri	27	647.862	25	607.867

Belirtilen hukuki süreçler dışında Şirket 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 853.433 TL teminat senedi bulunmaktadır.

(31.12.2022: Şirket'in 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.)

<b>Verilen Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler</b>	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen Teminat Mektupları	-	132.210.195
Verilen İpotekler	1.406.728.982	1.202.560.514
<b>Toplam</b>	<b>1.406.728.982</b>	<b>1.334.770.709</b>

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	1.406.728.982	1.334.770.709
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	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.406.728.982</b>	<b>1.334.770.709</b>





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

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

**13.KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**

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 ipoteği mevcuttur. (31.12.2022: 1.derece 397.000.000 TL, 2.derece 200.000.000 TL)

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

Fuzul GYO A.Ş.'nin raporlama tarihi itibarıyla diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu kefaleti bulunmamaktadır.

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	1.579.913	2.179.794
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.373.369	2.060.658
Diğer	651.550	2.471.355
<b>Toplam</b>	<b>3.604.832</b>	<b>6.711.807</b>

**Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılıkları****İzin Karşılığı**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmayan izin karşılığı	658.957	1.092.835
<b>Toplam</b>	<b>658.957</b>	<b>1.092.835</b>

Dönem içindeki kullanılmayan izin karşılığının hareketleri aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak İtibarıyla Bakiye	1.092.835	1.184.262
Dönem içerisindeki artış	(433.878)	371.909
Parasal (kazanç) / kayıp	-	(463.336)
<b>Toplam</b>	<b>658.957</b>	<b>1.092.835</b>

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	3.304.337	7.357.968
<b>Toplam</b>	<b>3.304.337</b>	<b>7.357.968</b>



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

#### 14.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

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, Şirket'in 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 (31.12.2022: %9,65) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmektedir.

Kıdem Tazminatı Karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak itibarıyla karşılık	7.357.968	3.238.394
Hizmet maliyeti	484.615	5.478.314
Faiz maliyeti	117.753	78.160
Fiili ödeme	(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)
<b>Toplam</b>	<b>3.304.337</b>	<b>7.357.968</b>





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

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

**15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

Peşin ödenmiş giderler, Şirket'in 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:

<b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
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	7.589.307	4.704.280
<b>Toplam</b>	<b>582.213.782</b>	<b>363.799.085</b>

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

(\*) 21.12.2022 tarihinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın düzenlediği arsa müzayedesinde 1956/1 parsel arsanın 3.503,73 m<sup>2</sup> 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 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (*)	4.488.772	916.426.585
<b>Toplam</b>	<b>4.488.772</b>	<b>916.426.585</b>

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (*)	2.434.603.270	1.512.666.625
<b>Toplam</b>	<b>2.434.603.270</b>	<b>1.512.666.625</b>

(\*) Şirket'in 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	-	1.502.051.690
Diğer ertelenmiş gelirler	4.488.772	7.971.141
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>4.488.772</b>	<b>1.510.022.831</b>
Başakşehir Avrasya Projesi 2	1.583.692.271	2.026.654.611
Başakşehir Avrasya Projesi 3	466.728.501	465.810.336
Beşiktaş Barbaros 48 Projesi	379.224.967	-
Diğer ertelenmiş gelirler	4.957.531	-
<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>2.434.603.270</b>	<b>2.492.464.947</b>
<b>Toplam ertelenmiş gelirler</b>	<b>2.439.092.042</b>	<b>4.002.487.778</b>

**16. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	96.721.068	60.177.439
İş avansları	6.728	23.078
<b>Toplam</b>	<b>96.727.796</b>	<b>60.200.517</b>

Diğer Yükümlülükler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vadesi geçmiş, ertelenmiş veya taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	769.900	-
Diğer	-	9.252
<b>Toplam</b>	<b>769.900</b>	<b>9.252</b>





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

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

**17. 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. (31.12.2022: 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 itibari 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 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'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.

Şirket'in 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibari ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL
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	-	-
<b>Toplam sermaye</b>	<b>100</b>	<b>318.000.000</b>	<b>100</b>	<b>254.140.000</b>

\*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 adede denk gelen pay tutarı da B grubudur.



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

## 17.SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

## Sermaye Düzeltmesi Farkları

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Özsermaye enflasyon olumlu farkları	767.667.715	751.289.307
<b>Toplam</b>	<b>767.667.715</b>	<b>751.289.307</b>

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Paylara İlişkin Primler		
Hisse Senedi İhraç Primleri	595.607.710	-
<b>Toplam</b>	<b>595.607.710</b>	<b>-</b>

## 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)	(402.321)
<b>Dönem Sonu</b>	<b>(991.044)</b>	<b>(402.321)</b>

## 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.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>Kar Yedekleri</b>		
Yasal yedekler	8.025.309	154.514
<b>Toplam</b>	<b>8.025.309</b>	<b>154.514</b>

## Birikmiş Karlar /(Zararlar) ile Dönem Net Karı Zararı

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>Birikmiş Karlar</b>		
Geçmiş yıllar karları/zararları	447.282.776	148.867.209
<b>Toplam</b>	<b>447.282.776</b>	<b>148.867.209</b>

## 18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
<b>Satış Gelirleri</b>		
Satış iadeleri ve iskontoları (-)	-	-
<b>Net satışlar</b>	<b>2.750.076.840</b>	<b>267.024.887</b>
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(2.001.154.483)</b>	<b>(153.091.842)</b>
<b>Brüt kar</b>	<b>748.922.357</b>	<b>113.933.045</b>





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

**18.SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ (devamı)**

31.12.2023 tarihi itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

31.12.2023	Brüt hasılat	Satışların maliyeti	İadeler/İskontolar	Brüt kar/(zarar)
Olimpa Evleri	20.014.855	(5.631.338)	-	14.383.517
Kira Gelirleri	3.861.763	-	-	3.861.763
Başakşehir Avrasya Projesi	2.709.080.375	(1.991.947.524)	-	717.132.851
Diğer Gelirler	17.119.847	(3.575.621)	-	13.544.226
<b>Toplam</b>	<b>2.750.076.840</b>	<b>(2.001.154.483)</b>	<b>-</b>	<b>748.922.357</b>

31.12.2022 tarihi itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

31.12.2022	Brüt hasılat	Satışların maliyeti	İadeler/İskontolar	Brüt kar/(zarar)
Olimpa Evleri	11.484.304	(4.022.919)	-	7.771.586
Vadiyaka	3.202.189	(1.344.635)	-	2.325.491
Başakşehir Avrasya Projesi	164.907.744	(99.754.350)	-	76.112.009
Evila Evleri	2.963.698	(1.188.631)	-	1.849.822
Tem Avrasya Projesi	5.780.227	(1.856.530)	-	4.139.704
Kira Gelirleri	3.479.238	-	-	3.005.189
Arsa Satışları	57.916.578	(38.934.302)	-	19.582.912
Diğer Gelirler	17.319.863	(5.990.476)	(28.954)	10.231.452
<b>Toplam</b>	<b>267.053.841</b>	<b>(153.091.843)</b>	<b>(28.954)</b>	<b>125.018.165</b>

**19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ**

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (*)	8.274.026	8.694.238
Genel Yönetim Giderleri (**)	48.065.695	50.052.588
<b>Toplam</b>	<b>56.339.721</b>	<b>58.746.826</b>

(\*) Pazarlama Giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Ücret giderleri	4.131.892	5.705.004
Kıdem tazminatı karşılığı	102.988	1.571.145
Personel sosyal güvenlik giderleri	926.983	328.331
Diğer	279.585	213.542
Reklam giderleri	2.832.578	876.216
<b>Toplam</b>	<b>8.274.026</b>	<b>8.694.238</b>



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

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

**19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (devamı)**

(\*\*) Genel Yönetim Giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Ücret giderleri	12.910.686	15.203.823
Vergi resim ve harçlar	7.853.258	10.789.804
Kira, aidat ve komisyon giderleri	6.806.223	5.370.892
Amortisman giderleri	5.557.093	3.304.535
Müşavirlik giderleri	3.916.188	1.902.093
Personel sosyal güvenlik giderleri	2.414.448	2.285.659
Dava, icra ve noter giderleri	1.506.915	316.439
Enerji, yakıt ve su giderleri	1.271.527	911.680
Haberleşme giderleri	842.261	1.139.140
Sigorta giderleri	705.423	519.379
Bakım onarım giderleri	642.387	1.244.277
Temsil ve ağırlama giderleri	561.681	546.364
Kıdem tazminatı karşılığı	551.156	2.438.391
Büro giderleri	466.380	397.183
İzin karşılığı	387.444	171.614
Seyahat giderleri	194.588	250.351
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	12.621	412.974
Danışmanlık Gideri	10.985	-
Diğer çeşitli giderler	1.454.431	2.847.990
<b>Toplam</b>	<b>48.065.695</b>	<b>50.052.588</b>

**20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-)**

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Marka Patent Geliri	125.721.195	-
Araç satış gelirleri	31.606.932	10.628.866
Sgk prim indirim gelirleri	1.100.333	1.371.790
Konusu kalmayan karşılıklar	561.658	2.805.368
İştirak satış kazancı (*)	-	45.614.467
Taşeron firmalardan yapılan kesintiler	-	8.711.316
Diğer gelirler	8.303.518	5.049.721
<b>Toplam</b>	<b>167.293.636</b>	<b>74.181.528</b>

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		
Beyanname düzeltme gideri	18.510.973	-
Bağış ve yardımlar	16.116.310	12.566.085
Komisyon giderleri	10.926.841	8.199.168
Karşılık giderleri	2.994.739	108.131
Diğer gelirler	1.712.855	3.015.820
<b>Toplam</b>	<b>50.261.718</b>	<b>23.889.204</b>





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

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

**21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)**

Yatırım Faaliyetlerden Gelirler	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Menkul kıymet satış geliri	49.442.145	4.812.710
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul satış karları	35.087.167	-
Müşterek faaliyetten doğan karlar	8.188.615	-
Bağlı ortaklıklardan/iştiraklerden temettü gelirleri	-	66.279.648
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışı (net)	-	76.919.972
<b>Toplam</b>	<b>92.717.927</b>	<b>148.012.330</b>

**Yatırım Faaliyetlerden Giderler (-)**

Yatırım Faaliyetlerden Giderler (-)	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme giderleri	(110.971.364)	-
<b>Toplam</b>	<b>(110.971.364)</b>	<b>-</b>

**22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)****Finansman Gelirleri:**

Finansman Gelirleri:	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Reeskont geliri	17.371.714	65.562.319
Vadeli mevduat faiz gelirleri	11.391.407	4.954.937
Kambiyo karları	801.309	3.145.486
<b>Toplam</b>	<b>29.564.430</b>	<b>73.662.742</b>

**Finansman Giderleri:**

Finansman Giderleri:	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Finansman giderleri	109.484.714	42.920.824
Reeskont faiz giderleri	43.227.402	42.851.986
Kambiyo zararları	500.085	1.351.009
<b>Toplam</b>	<b>153.212.201</b>	<b>87.123.819</b>



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

### 23. 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 tarih 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 sifıra 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.

Fuzul GYO A.Ş.'nin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm tescil tarihi 31.12.2022 tarihinden sonra olması nedeniyle 31.12.2022, itibari ile bireysel finansal tablolarında ertelenmiş vergi hesaplanmıştır. 01 Ocak 2023 tarihten sonra Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

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 bireysel gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Cari vergi yükümlülüğü:		
Peşin ödenen geçici vergi ve fonlar (-)	1.608.581	2.722.316
<b>Vergi gideri</b>	<b>1.608.581</b>	<b>2.722.316</b>





(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı / Yükümlülüğü	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı / Yükümlülüğü
<b>Ertelenmiş vergi varlıkları</b>				
Kıdem tazminatı karşılıkları	-	-	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	3.467.682
Kullanım hakkı varlıkları amortismanı	-	-	3.574.061	714.813
Kullanım hakkı yükümlülükleri	-	-	5.843.075	1.168.616
Diğer	-	-	(191.756)	(38.353)
<b>TOPLAM</b>	-	-	<b>36.591.763</b>	<b>7.318.352</b>
<b>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri</b>				
Amortisman farkları	-	-	(6.051.084)	(1.210.218)
Reeskont geliri/gideri	-	-	(3.179.929)	(635.986)
Kullanım hakkı varlıkları	-	-	(10.302.447)	(2.060.489)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer artışı	-	-	(527.152.381)	(105.430.476)
<b>TOPLAM</b>	-	-	<b>(546.685.841)</b>	<b>(109.337.169)</b>
<b>Ertelenmiş vergi varlığı karşılığı</b>	-	-	<b>583.277.604</b>	<b>116.655.521</b>

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

Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:	31.12.2023	31.12.2022
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(116.655.521)	(180.181.848)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	116.655.521	63.425.747
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	-	100.580
<b>Kapanış bakiyesi</b>	-	<b>(116.655.521)</b>

**24. PAY BAŞINA KAZANÇ**

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Hisse adedi	281.083.671	254.140.000
Net dönem kârı / zararı	306.000.755	365.230.821
<b>Hisse başına kâr / zarar</b>	<b>1,09</b>	<b>1,44</b>

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



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## 25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Mahmut Akbal	12.785.251	24.595.896
Eyüp Akbal	121.661	18.446.923
Zeki Akbal	3.022.756	18.446.923
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	3.600	54.092
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş. (***)	543.930	86.537
Fzl Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş.(*)	50.753.404	53.821.462
Meç Gıda Ltd.Şti.	405.388	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. (**)	168.779.584	-
<b>Toplam</b>	<b>236.415.574</b>	<b>115.451.833</b>

(\*) Şirket'in S.S.Avrasya Yapı Malz.San.Loj.Toplu Yapı Kooperatifi ve S.S.Kuzey Marmara Toplu Konut İşyeri Yapı Kooperatifi üyeliklerinin Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'ne devri nedeniyle oluşan alacağı ise 50.753.404 TL'dir.

(\*\*) Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.'nin Şirket'e olan borcu Başakşehir İlçesi 812/3 parsel arsa satışından kaynaklanmaktadır.

(\*\*\*\*) Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.'nin Şirket'e olan borcu masraf yansıtılmalarından oluşmaktadır.

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar (*)	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Mahmut Akbal	-	23.830.127
Eyüp Akbal	-	17.872.602
Zeki Akbal	-	17.872.602
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>59.575.331</b>

(\*) Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal'ın 31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirkete olan borçları, 02.05.2022 tarihinde Şirket ile Fuzul Holding A.Ş.'nin karşılıklı iştirakinin sonlandırılması suretiyle Şirket, 70.000.000 TL tutarında 70.000.000 adet Fuzul Holding A.Ş. payını (%70), Mahmut Akbal'a %40 oranında 50.753.404TL Eyüp Akbal'a %30 oranında, Zeki Akbal'a %30 oranında hisse satışından kaynaklanan tutarın uzun vadeli kısmıdır.

İlişkili Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.(*)	37.833.653	-
<b>Toplam</b>	<b>37.833.653</b>	<b>-</b>

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





(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## 25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Şirket'in ticari ilişkiye dayanmayan ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari olmayan alacakları bulunmamaktadır.

İlişkili Taraf İlişkisi	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>İlişkili Taraf İlişkisi</b>		
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	91.817.784	88.912.925
Fuzul İnşaat ve Tic. A.Ş. (*)	150.047	3.572
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. (**)	78.740	85.776
Fuzul Holding A.Ş. (***)	94.440.942	12.528.420
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. (****)	-	437.981
<b>Toplam</b>	<b>186.566.253</b>	<b>101.994.672</b>

(\*) Fuzul İnşaat ve Tic. A.Ş.'nin Şirket'ten olan alacakları kira faturalarından oluşmaktadır.

(\*\*) Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.'nin Şirket'ten olan alacakları sigorta prim borçlarından oluşmaktadır.

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

(\*\*\*\*) Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.'nin Şirket'ten olan alacakları Şirket'in projelerinin satış komisyonlarından oluşmaktadır.

Şirket'in ticari ilişkiye dayanmayan ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraf İlişkisi	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>İlişkili Taraf İlişkisi</b>		
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	-	60.441.541
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>60.441.541</b>



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## 25.İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

## İlişkili Taraplara Yapılan Satışlar

Unvanı	01.01.2023-31.12.2023					
	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 Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	112.754	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.065.735</b>	<b>11.701.295</b>	<b>354.474</b>	<b>22.075.496</b>	<b>110.874.014</b>	<b>174.888.930</b>

(\*) Marka satış gelirlerinden oluşmaktadır.

Unvanı	01.01.2022-31.12.2022						
	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	-	1.561.080
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	-	-
<b>Toplam</b>	<b>641.768</b>	<b>1.487.448</b>	<b>11.930.909</b>	<b>8.732.493</b>	<b>226.589.594</b>	<b>16.409.714</b>	<b>1.805.190</b>





(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## 25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	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	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>449.592.200</b>	<b>244.302</b>	<b>9.544.731</b>	<b>26.794.400</b>	<b>25.059.902</b>	<b>81.961</b>

	01.01.2023-31.12.2022							
	Kira	Araç Kira	İş Makine Kira	İşçilik 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	-
Nevin Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	-	-	13.081	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>742.582</b>	<b>95.518</b>	<b>123.129</b>	<b>859.236</b>	<b>5.245.479</b>	<b>7.787.170</b>	<b>54.880.836</b>	<b>11.859.244</b>

## Üst yönetime sağlanan menfaatler

Şirket'in 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. (31.12.2022: 41.686 TL)

## 26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

## 27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Tanımlamaları:

## a) Genel

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

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

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



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in risk yönetimi vizyonu, Şirket'in 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, şirket, 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.

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin bireysel karakteristik özelliklerinden etkilenir. Şirket'in müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Şirket 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 Şirket'in gelirlerini etkilediği için Şirket 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

Şirket, 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 Şirket spot oranlardan yabancı para alım satımı yaparak kur riskine maruz kalmayı kabul edilebilir seviyede tutar. Yabancı paralardan bilançoda oluşan kur riskini minimize etmek için Şirket bazen âtıl olan nakitlerini yabancı para olarak tutar. Şirket döviz kuru riskini ABD Doları, Avro ve TL nakdi tutarak yönetmeye çalışmaktadır. Şirket orta ve uzun vadeli kredilerini, elde ettiği proje gelirlerinin para birimi cinsinden gerçekleştirilmektedir.





(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

### d) Likidite riski

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

Genellikle Şirket'in 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, Şirket'in 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 Şirket'in bütün faaliyetlerinden doğmaktadır.

Şirket'in amacı bir yandan finansal zararlardan ve Şirket'in 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 şirket 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 çareler

### Sermaye yönetimi

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



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket 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	296.258.338	250.066.427
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(67.478.332)	(10.044.496)
Net borç	228.780.006	240.021.931
Özkaynaklar	2.441.593.221	1.519.279.530
Net borçlanma/Özkaynaklar oranı	9%	16%

**27.1. Kredi riski açıklamaları**

31.12.2023	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)	236.286.135	227.084.961	-	5.975.386	1.258.640
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	236.286.135	227.084.961	-	5.975.386	1.258.640
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 değerlerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değerlerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-





(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

## 2.7.1. Kredi riski açıklamaları

31.12.2022	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)	115.451.833	50.835.632	-	3.548.373	3.604.413
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	115.451.833	50.835.632	-	3.548.373	3.604.413
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 değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

## 27.2. Likidite riski

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

31.12.2023						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay arası	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	689.959.805	689.959.805	519.719.061	150.276.366	19.964.378	
Banka kredileri	264.430.559	264.430.559	120.515.262	140.377.568	3.537.729	
Finansal kiralama yükümlülükleri	29.826.173	29.826.173	3.500.726	9.898.798	16.426.649	
Ticari borçlar	372.866.099	372.866.099	372.866.099	-	-	
Diğer borçlar	19.232.142	19.232.142	19.232.142	-	-	
Çalışanlara Sağlanan Faydalar	3.604.832	3.604.832	3.604.832	-	-	

31.12.2022						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay arası	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	915.680.867	915.680.866	763.088.435	82.043.671	70.548.760	
Banka kredileri	241.399.050	241.399.050	149.750.417	82.043.671	9.604.962	
Finansal kiralama yükümlülükleri	2.824.302	2.824.302	2.824.302	-	-	
Ticari borçlar	603.049.315	603.049.315	542.105.517	-	60.943.798	
Diğer borçlar	68.408.200	68.408.200	68.408.200	-	-	





(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

## 27.3. 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					



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

## Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu:

31.12.2023				
	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)	-	-	-	-
Avro kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	-	-	-	-
Diğer döviz kurlarının ortalama % 10 değişmesi halinde:				
7- Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	-	-	-	-

31.12.2022				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	39.279	(39.279)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	39.279	(39.279)	-	-
Avro kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	-	-	-	-
Diğer döviz kurlarının ortalama % 10 değişmesi halinde:				
7- Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	39.279	(39.279)	-	-

## b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Şirket'in 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	Finansal Borçlar	296.258.338	250.213.261
	Nakit ve Nakit Benzerleri	67.478.332	10.044.496





(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

## EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler, SPK'nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2023	31.12.2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	67.478.332	10.044.496
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a)	2.898.236.267	2.791.709.215
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	94.517.579	94.517.579
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		2.519.635.016	2.108.035.370
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.3/(p)</b>	<b>5.579.867.189</b>	<b>5.004.306.660</b>
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	280.533.042	241.399.050
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	2.001.606	5.989.909
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	13.723.690	2.824.302
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23/(f)	-	60.441.541
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	2.441.593.221	1.519.279.530
	Diğer Kaynaklar		2.842.015.630	3.174.372.329
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.3/(p)</b>	<b>5.579.867.189</b>	<b>5.004.306.660</b>
	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	66.209.714	6.271.720
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl utulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	-	-
J	Gayri nakdi Krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	-	132.210.195
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22 (1)	-	-



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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**27.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2023	31.12.2022	Asgari/ Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a),(b)	52%	56%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	3%	2%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	12%	29%	≤ %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	1%	0%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(1)	0%	0%	≤ %10

**28. BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER**

Şirket'e bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir;

	<b>31 Aralık 2023</b>
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti(*)	900.000
<b>Toplam</b>	<b>900.000</b>

(\*)Tutarlar KDV hariç sunulmuştur.

