FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022, 31 ARALIK 2021, 31 ARALIK 2020, HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022, 31 ARALIK 2021, 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARI HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

A. FİNANSAL TABLOLARIN BAĞIMSIZ DENETİMİ

1. Görüş

Fuzul GYO A.Ş. ("Şirket") 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31.12.2020 tarihli 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 dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz. .

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020, tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten 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, olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3.Kilit Denetim Konuları

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

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

Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değeri ile Değerlemesi	
Dipnot 9'da açıklandığı üzere Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 2022,2021 ve 2020 yılları itibariyle gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilmiştir. Dipnot 9'da belirtildiği gibi Şirket aktifinde yer alan yatırım amaçlı arsalar gerçeğe uygun değer ile değerlemesi sonucu oluşan yeni değerler yıllar itibariyle 2022;629.255.000 ,2021; 282.415.000 2020;114.800.000.-TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu arsalar üzerinde geliştirilecek projelerin finansman maliyetleri de dikkate alınması ile tamamlanması durumunda Şirketin aktif büyüklüğü ve karlılığına önemli düzeyde etkisi olacaktır. Bu husus tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı Gayrimenkullere ait değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme metotlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 9'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerleme metotlarının varlığı dolayısı ile, değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır. Denetim çalışmalarına dayanılarak, Şirket'in finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği TFRS'ler açısından uygun bulunmuştur. Şirket yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamalar makroekonomik veriler çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Projelerin tamamlanabilmesinde ihtiyaç duyulan finansal araçlar	
Dipnot 8'de açıklandığı üzere, 31.12.2022 tarihi itibariyle maliyet bedeli 5.892.223.-TL olan konutlar tamamlanmıştır. Yine 31.12.2022 tarihi itibariyle proje ve yapım aşamasında olan konutların maliyet bedeli ise 1.327.443.871.-TL'dir.Proje ve yapım aşamasındaki konutların ön satışından alınan avans tutarı 812.882.830.-TL'dir. Şirket'in aktif büyüklüğünün %50'sine tekabül eden stoklarda yer alan proje ve yapım aşamasında konutların tamamlanabilmesi için, şirketin yabancı kaynak kullanarak borçlanma yoluna gitmesi veyahut bu projelerle ilgili olarak ön satışlar gerçekleştirerek üçüncü kişilerden alacağı avans tutarlarına bağlı olacaktır. Bu husus tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Bu konuyla ilgili olarak uyguladığımız denetim prosedürü aşağıdaki gibidir: Öncelikle, gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri tek tek incelenerek anılan arsa metrekareleri birim metrekare fiyatları ve vadeleri irdelenmiştir. Yapılan ödemelerin Şirket kayıtlarına uygunluğu açısından tetkikler yapılmıştır. Şirket finans departmanı ve inşaat mühendisleri ile görüşmeler yapılarak projelerin uygulanabilirliği ve kalan borçların vadelerinde ödenebilmesi hususunda yeterli finansman sağlanıp sağlanamayacağı değerlendirilmiştir. Önemli proje sözleşmelerinin hüküm ve koşulları Yönetim tarafından kullanılan tahminlerin değerlendirilmesi ve hasılatın kayıtlara alınmasının zamanlamasının belirlenmesi açısından tarafımızca incelenmiştir. -Şirket'in finans ve teknik ekipleriyle inşaatı devam eden projelerin durumu görüşülmüş ve söz konusu görüşmelerle ilgili anlayışımız destekleyici belgelerle kanıtlanmıştır.

4.Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolarla 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 erdirme niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5.Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- 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 tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

Şirket 14.01.2022 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri göz önünde bulundurularak, riskin erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amaçlarıyla Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmak üzere Risk Yönetim Komitesi kurulmuştur.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesi dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 01.01.-31.12.2022, 01.01.-31.12.2021,01.01.-31.12.2020 hesap dönemlerinde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Hamza Uzun'dur.

İstanbul, 28 / 04 / 2023
İRFAN BAĞIMSIZ DENETİM VE
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Hamza UZUN
Sorumlu Ortak Başdenetçi
Kısıklı Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi No:60-A
Kat:2/7 Büyükçamlıca Üsküdar-İSTANBUL

	İÇİNDEKİLER	Sayfa No
-	FİNANSAL DURUM TABLOSU	I-III
	KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU	IV
	ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	V
	NAKİT AKIM TABLOSU	VI
DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	7-10
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10-23
DİPNOT 3	NAKİT VEAKİT BENZERLERİ	24
DİPNOT 4	FİNANSAL YATIRIMLAR	24
DİPNOT 5	FİNANSAL BORÇLANMALAR	25
DİPNOT 6	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	26-27
DİPNOT 7	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	27-28
DİPNOT 8	STOKLAR	28-30
DİPNOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	30-34
DİPNOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR	35-36
DİPNOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	36-37
DİPNOT 12	KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	37-38
DİPNOT 13	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	38-39
DİPNOT 14	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	39-40
DİPNOT 15	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	40-42
DİPNOT 16	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	42
DİPNOT 17	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	42-43
DİPNOT 18	SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	44
DİPNOT 19	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ	45
DİPNOT 20	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	46
DİPNOT 21	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	46
DİPNOT 22	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	47
DİPNOT 23	GELİR VERGİLERİ	47-50
DİPNOT 24	PAY BAŞINA KAZANÇ	51
DİPNOT 25	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	51-54
DİPNOT 26	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	55-65
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	66-67

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2022, 31.12.2021, 31.12.2020, TARİHLERİ İTİBARİYLE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem 31.12.2020
VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	6.095.963	4.718.831	56.881.026
Ticari Alacaklar				
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*25*	70.067.238	-	1.117.616
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*6*	30.851.934	8.332.906	18.372.486
Diğer Alacaklar				
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	*25*	-	23.835.521	4.858.893
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*7*	2.153.493	4.334.060	1.881.745
Stoklar	8	1.333.336.094	190.541.933	85.251.892
Peşin Ödenmiş Giderler	15	215.235.920	117.008.914	47.966.436
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	1.652.162	135.153	159.433
Diğer Dönen Varlıklar	16	36.535.444	17.119.331	6.903.813
Cari / Dönen Varlıklar		**1.695.928.248**	**366.026.649**	**223.393.340**
Cari Olmayan / Duran Varlıklar				
Finansal Yatırımlar	4	54.669.923	118.067.367	60.575.050
Ticari Alacaklar			-	-
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*25*	*36.156.021*	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*6*	-	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	818.864.375	333.595.000	139.280.000
Maddi Duran Varlıklar	10	4.102.028	5.735.655	7.194.318
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	241.663	140.196	184.589
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	4.083.429	787.488	125.861
Peşin Ödenmiş Giderler	15	52.314.725	34.298.764	31.174.784
Cari Olmayan / Duran Varlıklar		**970.432.164**	**492.624.470**	**238.534.602**
TOPLAM VARLIKLAR		**2.666.360.412**	**858.651.119**	**461.927.942**

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem 31.12.2020
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	75.539.610	5.116.376	1.244.166
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	65.135.259	17.489.962	5.555.161
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	5	3.546.138	907.872	166.517
Diğer Finansal Yükümlülükler	5	89.113	8.567	-
Finansal Kiralama Borçları	5	1.714.057	3.413.693	-
Ticari Borçlar				
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*25*	61.900.143	25.977.373	60.890.594
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*6*	267.101.444	10.010.280	17.477.052
Ertelenmiş Gelirler	15	356.064.650	212.859.187	92.881.384
Diğer Borçlar				
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*25*	36.681.720	7.791.619	59.191
İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*7*	4.834.932	4.553.512	3.875.570
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	4.073.368	1.556.660	918.400
Kısa Vadeli Karşılıklar				
Çalışanlara Sağlanan Faydalara Karşılıklar	14	663.237	437.527	320.179
Diğer Karşılıklar	13	1.478.253	498.660	332.159
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	5.616	900	1.442
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		**878.827.540**	**290.622.188**	**183.721.815**
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	5.829.212	21.646.573	9.429.295
Ticari Borçlar				-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*25*	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*6*	36.986.538	30.447.965	-
Diğer Borçlar		-		
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*25*	-	*36.389.459*	*9.597.485*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*7*	-	*14.000*	-
Ertelenmiş Gelirler	15	812.882.830	31.603.865	6.565.650
Çalışanlara Sağlanan Faydalara Karşılıklar	14	4.465.520	1.196.428	1.212.646
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	57.703.068	70.612.835	25.575.612
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		**917.867.168**	**191.911.125**	**52.380.688**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		**1.796.694.708**	**482.533.313**	**236.102.503**

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2022, 31.12.2021, 31.12.2020, TARİHLERİ İTİBARİYLE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

ÖZKAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem 31.12.2020
Ödenmiş Sermaye	17	254.140.000	180.000.000	180.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler				
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	(427.584)	(183.417)	(43.235)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	24.908	24.908	24.908
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	17	196.276.315	45.843.766	77.125.208
Net Dönem Karı / (Zararı)	17	419.652.065	150.432.549	(31.281.442)
Özkaynaklar		869.665.704	376.117.806	225.825.439
TOPLAM KAYNAKLAR		2.666.360.412	858.651.119	461.927.942

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.12.2022, 01.01.-31.12.2021, 01.01.-31.12.2020 DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01 Ocak 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem 01 Ocak 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem 01 Ocak- 31 Aralık 2020
Hasılat	18	129.173.038	71.557.527	271.828.109
Satışların Maliyeti (-)	18	(53.300.033)	(39.189.336)	(247.742.264)
BRÜT KAR		75.873.005	32.368.191	24.085.845
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(25.313.923)	(16.802.320)	(13.215.406)
Pazarlama Giderleri (-)	19	(4.397.081)	(4.315.368)	(13.942.945)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	37.517.051	7.310.377	15.955.869
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(12.081.882)	(15.298.422)	(50.200.334)
FAALİYET KARI / (ZARARI)		71.597.170	3.262.459	(37.316.971)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	342.013.612	195.984.076	16.985.518
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	21	-	(93.296)	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		413.610.782	199.153.238	(20.331.453)
Finansman Gelirleri	22	37.254.677	12.340.221	8.701.225
Finansman Giderleri (-)	22	(44.062.570)	(12.640.225)	(11.496.321)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		406.802.889	198.853.235	(23.126.549)
Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	23	-	(3.338.813)	-
Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	23	12.849.176	(45.081.872)	(8.154.893)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		419.652.065	150.432.549	(31.281.442)
NET DÖNEM KARI / (ZARARI)		419.652.065	150.432.549	(31.281.442)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(244.167)	(140.182)	(43.235)
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	17	(305.209)	(179.721)	(55.429)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	17	61.042	39.539	12.194
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(244.167)	(140.182)	(43.235)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		419.407.898	150.292.367	(31.324.677)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-
Ana Ortaklık Payları		419.407.898	150.292.367	(31.324.677)
Hisse başına kazanç / (kayıp)	24	1,6513	0,8357	(0,1738)

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.12.2022, 01.01.-31.12.2021, 01.01.-31.12.2020 DÖNEMLERİNE İLİŞKİN ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Diğer Kazanç/ Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Toplam Özkaynaklar
01.01.2020Tarihi İtibariyle Bakiyeler (Dönem Başı)	**55.000.000**	**–**	**–**	**24.908**	**(11.644.429)**	**4.149.274**	**47.529.753**
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler	0	–	–	–	–	–	–
Hatalara İlişkin Düzeltmeler	0	–	–	–	–	–	–
Transferler	0	–	–	–	4.149.274	(4.149.274)	–
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	0	–	(43.235)	–	–	(31.281.442)	(31.324.677)
Sermaye Arttırımı	125.000.000	–	–	–	–	–	125.000.000
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	0	–	–	–	84.620.363		84.620.363
31.12.2020 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	**180.000.000**	**–**	**(43.235)**	**24.908**	**77.125.208**	**(31.281.442)**	**225.825.439**
01.01.2021Tarihi İtibariyle Bakiyeler (Dönem Başı)	**180.000.000**	**–**	**(43.235)**	**24.908**	**77.125.208**	**(31.281.442)**	**225.825.439**
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler	–	–	–	–	–	–	–
Hatalara İlişkin Düzeltmeler	–	–	–	–	–	–	–
Transferler		–	–	–	(31.281.442)	31.281.442	–
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	–	–	(140.182)	–	–	150.432.549	150.292.367
Sermaye Arttırımı	–	–	–	–	–	–	–
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	–	–	–	–	–		–
31.12.2021 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	**180.000.000**	**–**	**(183.417)**	**24.908**	**45.843.766**	**150.432.549**	**376.117.806**
01.01.2022Tarihi İtibariyle Bakiyeler (Dönem Başı)	**180.000.000**	**–**	**(183.417)**	**24.908**	**45.843.766**	**150.432.549**	**376.117.806**
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler	–	–	–	–	–	–	–
Hatalara İlişkin Düzeltmeler	–	–	–	–	–	–	–
Transferler	–	–	–	–	150.432.549	(150.432.549)	–
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	–		(244.167)	–	–	419.652.065	419.407.898
Sermaye Arttırımı	74.140.000	–	–	–	–		74.140.000
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	–	–	–				–
31.12.2022 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	**254.140.000**	**–**	**(427.584)**	**24.908**	**196.276.315**	**54.105.220**	**869.665.704**

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.12.2022, 01.01.-31.12.2021, 01.01.-31.12.2020 DÖNEMLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞ TABLOSU

	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem .01.- 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem .01.- 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem .01.- 31.12.2020
A. ESAS FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		258.639.818	165.770.409	(47.456.913)
Dönem kârı/zararı		419.652.065	150.432.549	(31.281.442)
Dönem kârı/zararı mutabakatıyla ilgili düzeltmeler		(16.188.841)	51.603.827	55.629.549
Amortisman ve İtfa gideriyle ilgili düzeltmeler		2.286.568	5.207.268	1.495.606
Değer düşüklüğü/değer düşüklüğü iptali ile ilgili düzeltmeler	6	(1.250.945)	1.344.817	22.882.672
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı İlgili Düzeltmeler	9	--	--	0
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler		--		
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	(3.269.092)	16.218	590.953
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları ile İlgili Düzeltmeler	13	(979.593)	166.501	102.689
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	14	(66.011)	(168.200)	--
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	24	(12.909.768)	45.037.223	30.557.629
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		--		
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(144.823.406)	(36.265.967)	(71.805.020)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(127.154.711)	10.271.484	16.791.287
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	26	(107.894.530)	3.665.511	3.016.037
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(19.260.181)	6.605.973	13.775.250
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		50.067.481	(38.468.861)	4.103.080
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	26	50.187.692	(38.317.097)	4.130.010
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(120.211)	(151.764)	-26.930
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	8	(1.142.794.162)	(105.290.041)	172.870.699
Ticari borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		327.090.853	(10.364.323)	(10.380.198)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	63.487.497	(2.929.607)	(2.789.558)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	26	263.603.356	(7.434.716)	(7.590.640)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	6.077.520	907.591	(666.670)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(59.158.359)	19.781.540	(55.129.512)
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	26	(58.675.835)	18.290.874	(52.194.713)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	(482.524)	1.490.666	(2.934.800)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		833.257.476	274.412.487	14.211.148
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(32.209.505)	(187.515.844)	(213.604.855)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	15	(5.584.487)	(180.783.273)	(102.676.522)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	15	(26.625.019)	(6.732.571)	(110.928.333)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(430.231.596)	(250.120.309)	(33.110.527)
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı Sebebiyle Oluşan Nakit Giriş/Çıkışı	4	54.669.923	(57.492.317)	4.294.202
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri				
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	7.406.237	2.526.854	4.405.631
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	-	--	
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları				
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	(3.534.223)	(811.664)	(2.727.887)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(208.217)	(28.382)	(177.489)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(488.565.316)	(194.315.000)	(38.789.447)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		172.968.910	32.187.905	130.413.178
Ödenmiş Sermaye Artışı	18	74.140.000	--	125.000.000
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri				
Kredilerden Elde Edilen Nakit	5	98.828.910	32.187.905	5.413.178
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri, çıkışları		--		0
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	--		
KUR FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ SAFİ ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		1.377.132	(52.162.196)	49.845.739
D. YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ SAFİ ARTIŞ(AZALIŞ) (A+B+C)		1.377.132	(52.162.196)	49.845.739
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	4.718.831	56.881.026	7.035.288
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		6.095.963	4.718.831	56.881.026

NOT 1- ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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 değişikliğin 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.

31 Aralık 2022 tarihi itibari ile, Şirket'in müşterek faaliyetleri ile birlikte personel sayısı 128 kişidir. (31 Aralık 2021: 107 kişi, 31 Aralık 2020: 136 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 254.140.000.-TL olup, her biri 1TL. nominal değerli 254.140.000 adet paydan oluşmaktadır. (31.12.2021: 180.000.000 TL olup, her biri 1 TL. nominal değerli 180.000.000 adet paydan oluşmaktadır. 31.12.2020: 180.000.000 TL olup, her biri 1 TL. nominal değerli 180.000.000 adet paydan oluşmaktadır.)

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibari ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
Hissedarlar	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL
Mahmut Akbal	0,20	508.280	0,22	400.000	0,22	400.000
Eyüp Akbal	0,16	406.625	0,17	300.000	0,17	300.000
Zeki Akbal	0,16	406.625	0,17	300.000	0,17	300.000
Fuzul Holding A.Ş.	99,48	252.818.470	99,44	179.000.000	99,44	179.000.000
Toplam sermaye	100	254.140.000	100	180.000.000	100	180.000.000

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

NOT 1- ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Bağlı Ortaklık/İştirakler

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

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)		
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Bağlı Ortaklıklar				
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	98,64	-	-
Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	100	-	-
Fuzul Holding A.Ş.	Holding Faaliyetleri	-	70	-
İştirakler				
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Tic.A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	-	30	30
Mtac Otomotiv Makine ve Metalurji San. ve Tic.A.Ş.	Otomotiv	-	5	5

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 Kanunumun 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 bulunmaktır. Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesi 35.036.168 TL olup, Fuzul Holding A.Ş.'nin doğrudan iştirak oranı %1,36, Fuzul GYO A.Ş.'nin doğrudan iştirak oranı %98,64'tür.

Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.

Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş., 30.12.2022 tarihinde Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri hükümlerine göre kısmi bölünme suretiyle Asaf3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi'nden aktarılan 20.110.693,60.- TL. maliyet değerindeki gayrimenkullerin aktife kayıtlı değerleriyle birlikte ayni 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 etmektir. Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.'nin sermayesi 20.110.693,60 TL.'dir.

Fuzul Holding A.Ş.

Fuzul Holding A.Ş. yurtiçinde ve yurt dışında kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak bu şirketlerin yatırım, finansman organizasyon ve yönetim işlevlerini toplu bir bünye içerisinde ve modern işletmecilik esasları dahilinde gerçekleştirmek riski dağıtmak ekonomik dalgalanmalara karşı yatırımcıların güvenliğini artırmak ve böylece bu şirketlerin sağlıklı şekilde gelişmelerini ve devamlılıklarını teminat altına almak ve bu amaca uygun ticari sinai ve mali girişimlerde bulunmak üzere 13.02.2020 tarihinde kurulmuştur.

31.12.2021 tarihi itibari ile Fuzul Holding A.Ş. Fuzul GYO A.Ş.'nin sermayesinde %99,44 oranında pay sahibidir. Fuzul GYO A.Ş.'nin ise Fuzul Holding A.Ş.'nin sermayesinde %70 oranında pay sahipliği bulunmakta olup, anılan tarih itibarıyla karşılıklı iştirak söz konusudur.

Ancak 02.05.2022 tarihinde Fuzul GYO A.Ş. 70.000.000 TL tutarında 70.000.000 adet Fuzul Holding A.Ş. hisselerini (%70), Mahmut Akbal'a %40 oranında, Eyüp Akbal'a %30 oranında, Zeki Akbal'a %30 oranında devretmiş ve karşılıklı iştirak ilişkisi sonlandırılmıştır. 31.12.2022 tarihi itibariyle Fuzul GYO A.Ş. ile Fuzul Holding A.Ş. arasında karşılıklı iştirak ilişkisi yoktur.

NOT 1- ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU(Devamı)

Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.

Başakşehir Belediyesi ile "1401 Ada 20 Parsel, 1408 Ada 3 Parsel, 1409 Ada 1 ve 4 Parsel Sayılı Taşınmazların arsa satış karşılığı Hasılat Paylaşımı Yöntemiyle Satılması işini müştereken birlikte yapmak üzere, 02.03.20216 tarihinde Fuzul GYO A.Ş. (Eski Adı:Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş.), Alzamil Gayrimenkul İnş. Turz. San. ve Tic. Ltd. Şti., Seha İnş. Müh. Madencilik Turz. San. ve Tic. A.Ş., Adese Alışveriş Merkezleri Anonim Şirketi arasında "Asaf İş Adi Ortaklığı Ticaret İşletmesi" sözleşmesi imzalanarak kurulmuştur. 04.04.2019 tarihinde yapılan genel kurul kararı ile tür değişikliğine gitmiş, Asaf 3. İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş. olmuştur.

Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş., 3. İstanbul Moda Evleri, 3. İstanbul Grand Rezidans, 3. İstanbul İstanbul Hasbahçe, 3. İstanbul Air Başakşehir etaplarından meydana gelen 116 bin metrekare arsa alanına sahip olan 3. İstanbul Projesini gerçekleştirmektedir. Fuzul GYO A.Ş. Asaf 3. İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.'deki %30 oranındaki paylarını 31.12.2022 tarihinde FZL Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'ne satarak anılan tarih itibarıyla finansal durum tablosu dışı bırakmıştır.

Mtsc Otomotiv Makine ve Metalurji San. ve Tic. A.Ş.

13.09.2010 tarihinde Motus Dış Ticaret A.Ş. unvanıyla Türk Ticaret Kanunu'nun halen yürürlükte olan ve gelecekte yürürlüğe girecek diğer kanun, tüzük ve yönetmeliklerin müsaade ettiği her türlü emtianın dış ticaretini, ithalat ve ihracatını yapmak üzere kurulmuştur. Fuzul GYO A.Ş.'nin %5 oranındaki iştirak payı 02.05.2022 tarihinde Fuzul Holding A.Ş.'ne satılmıştır.

Müşterek Faaliyetler

Müşterek faaliyet, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde hakları 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 birleşmiş finansal tablolardan elimine edilmiştir.

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

Müşterek Faaliyet	Faaliyet Konusu	Mütesebbis 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 İşi"ni (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 itibari ile inşaatı tamamlanmış olup, bağımsız bölümlerinin tamamı satılmıştır.

NOT 1- ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU(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 İşi"ni (Başakşehir Avrasya Projesi) yapmak üzere Şirket ile Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (Eski Adı:Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.) arasında 05.02.2020 tarihinde kurulmuştur. Projede Fuzul Fuzul İş Ortaklığının gelir paylaşım oranı %68, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %32'dir. 31.12.2022 tarihi itibari ile Başakşehir Avrasya projesinin inşaat ilerleme seviyesi %93 olup, bağımsız bölümlerinin tamamı satılmıştır.

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	Doğrudan ortaklık oranı(%)	Etkin ortaklık oranı(%)	Doğrudan ortaklık oranı(%)	Etkin ortaklık oranı(%)	Doğrudan ortaklık oranı(%)	Etkin ortaklık oranı(%)
Fuzul Yapı - Yol İnşaat	50	50	50	50	50	50
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	51	51	51	51	51	51

Finansal tabloların onaylanması

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 itibari ile düzenlenmiş bireysel finansal tabloları Yönetim Kurulu tarafından 28 Nisan 2023 tarihinde onaylanmıştır. Bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur.

NOT 2- BİREYSEL 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 yayınlanan 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.

Şirket, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. İlişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansı ve nakit akımları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibari ile hazırlanmış konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

KGK tarafından yapılan 20 Ocak 2022 tarihli duyuruda TFRS'yi uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir. KGK tarafından enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin yeni bir duyuru yapılmamış olup, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

NOT 2- BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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 yayınlanan "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 mevzuatı göre düzenlenmiş finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

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

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

Şirket'e ait bireysel finansal tabloların önceki sunumunda, müşterek faaliyetlerindeki paylar finansal yatırım olarak değerlendirerek maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleştirmiştir. Yeniden düzenlenen bireysel finansal tablolarda Şirket'in müşterek ortaklıkları olan Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş., Yol İnş. Taah. Ltd. Şti ve Fuzul Fuzul İş Ortaklıklarına 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.

Bireysel finansal tabloların önceki sunumunda Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemine göre muhasebeleştirmiş, yeniden düzenlenen bireysel finansal tablolarında gerçeğe uygun değer yöntemine geçmiş ve yöntem değişikliği önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

Şirket'in in toplam varlık, toplam yükümlülük, özkaynak ve dönem net karında oluşan değişiklikler aşağıdaki tablo da gösterilmiştir

Finansal Durum Tablosu	31.12.2020	Artış/Azalış	31.12.2020 Yeniden Düzenlenmiş
Dönen Varlıklar	150.839.174	72.554.165	223.393.339
Duran Varlıklar	80.624.987	157.909.615	238.534.602
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	73.027.981	110.693.833	183.721.814
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	16.893.952	35.486.736	52.380.688
Özkaynak	141.542.227	84.283.212	225.825.439
Dönem Kar/Zararı (*)	**(36.410.434)**	**5.128.992**	**(31.281.442)**

NOT 2- BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

(*) Dönem kârındaki artışa neden olan kalemler aşağıda ayrıntılı olarak gösterilmiştir.

	31.12.2020	Artış/Azalış	31.12.2020 Yeniden Düzenlenmiş
Birikmiş amortismanlar	1.397.783	152.353	1.550.135
Dava karşılığı		8.754	8.754
Ertelenmiş vergi	4.682.657	(12.827.977)	(8.145.320)
Ticari alacaklar için reeskont	97.279	(269.736)	(172.457)
Kullanım hakkı varlıklar	(7.809)	(10.738)	(18.548)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değere göre değerlenmesi(*)		16.984.561	16.984.561
Ticari borçlar için reeskont		242.874	242.874
Adi ortaklık kârları		848.904	848.904
Toplam	6.169.910	5.128.992	10.449.999

(*) Daha önce maliyet değeri ile değerlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlenmesi sonucu oluşan kârdır.

Finansal Durum Tablosu	31.12.2021	Artış/Azalış	31.12.2021 Yeniden Düzenlenmiş
Dönen Varlıklar	214.354.715	151.671.989	366.026.704
Duran Varlıklar	143.851.169	348.773.301	492.624.470
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	46.860.567	243.761.675	290.622.242
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	158.607.513	33.303.612	191.911.126
Özkaynak	152.737.804	223.380.002	376.117.806
Dönem Kâr/Zararı (*)	1.959.091	148.473.458	150.432.549

(*) Dönem kârındaki artışa neden olan kalemler aşağıda ayrıntılı olarak gösterilmiştir.

	31.12.2021	Artış/Azalış	31.12.2021 Yeniden Düzenlenmiş
Dava Karşılığı		(166.501)	(166.501)
Ertelenmiş Vergi	907.192	(45.944.415)	(45.037.223)
Ticari alacaklar için reeskont	(1.489.875)	1.788.615	298.740
Birikmiş amortismanlar	(604.033)	(440.000)	(1.044.033)
Kullanım hakkı varlıklar	(55.987)	(23.741)	(79.728)
Ticari borçlar için reeskont		9.406.736	9.406.736
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer yönteminc göre muhasebeleştirilmesi (*)		192.917.085	192.917.085
Adi ortaklık kârları		(9.064.369)	(9.064.369)
Toplam	(1.242.703)	148.473.458	147.230.707

NOT 2- BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3) Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

Bireysel finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibari 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 itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız değerleme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Bu değerleme şirketi, SPK'nın belirlediği akredite bağımsız değerleme 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 değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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.

2.4) Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2022 tarihi itibariyle geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("TFRYK") yorumları dışında, 31.12.2022, 31.12 2021 ve 31.12.2020 tarihi itibari ile hazırlanan finansal tablolarla 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.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:
Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - 2018 – 2020-TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması, TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'e İlişkin Değişiklikler
- TFRS 3'de Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıfara ilişkin değişiklik
- Maddi Duran Varlıklar — Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik)
- Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37'de yapılan değişiklik)

Yayımlanan ancak yürürlüğe henüz girmemiş ve erken uygulanıyan konulmayan standartlar, değişiklikler ve iyileştirmeler:

- TFRS 17 –Sigorta Sözleşmeleri
- TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması-- Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)
- TFRS 4'deki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik
- Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)
- Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan Değişiklikler
- Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin Değişiklikler)
- Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)
- Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan Değişiklikler

Yukarıdaki standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in bireysel finansal tablolarına önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir.

NOT 2- BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Yeni ve Revize Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının Uygulanması
Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

i)1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 16 Değişiklikleri- Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilmektedir.

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

TMS 37 Değişiklikleri- Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri
KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan bu değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

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

Yıllık İyileştirmeler- 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:
- TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için "%10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar Finansal tabloların onaylanma tarihi itibariyle yayınlanmış 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 finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması Ocak 2021'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve

NOT 2- BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması
Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

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

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklere ilişkin 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. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz gidere) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz gidere) 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. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamalar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

NOT 2- BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. İlişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansı ve nakit akımları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibari ile hazırlanmış konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

31 Aralık 2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibari 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.
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 2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibari 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.

NOT 2- BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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.

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

NOT 2- BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

- 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, oluştuğu 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.

2.5.6.) Stoklar
Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenir. 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 gerçekleşebilir 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 değerin 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 (amortismana tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

NOT 2- BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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 değerin belirlenmesini gerektirmektedir. Seviyelere göre değerleme 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, değerleme yöntemi tekniklerinden Pazar ve maliyet yaklaşımı yöntemine göre seviye 2 ve 3 kapsamındadır.

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 Ölçümleme
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi 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 değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler 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 değerlemesi 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.

NOT 2- BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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 azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.
Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri
Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.
Finansal yükümlülükler
Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.
Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti
Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile 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 göre ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur.

NOT 2- BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.11.) Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

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 zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, 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 muhasebeleştirmektedir (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 değerlenmesi 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.

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 amortismana tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

NOT 2- BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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 itibariyle geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Fuzul GYO A.Ş.'nin GYO dönüşüm tescil tarihi 31.12.2022 tarihinden sonra olması nedeniyle 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibari ile finansal tablolarında ertelenmiş vergi hesaplanmıştır.

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 mükelleffidir.

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 değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 15.371 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2021: 8.285 TL, 31 Aralık 2020:6.730 TL).

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 kar zararında muhasebeleştirilmektedir. Kullanılmamış izin hakları finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibariyle 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.

NOT 2- BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5.18.) Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.
Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.
Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismana 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 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 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 Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
Kasa		10.015		10.015		17.930
Vadesiz Mevduat		2.187.503		4.019.374		28.032.924
TL		*1.949.121*		*2.072.749*		*2.438.962*
USD	*12.749*	*238.382*	*150.000*	*1.946.625*	*3.457.006*	*25.376.155*
EUR	-	-	-	-	*24.180*	*217.807*
Diğer Menkul Kıymetler (*)		3.806.281		547.282		28.830.172
Diğer Nakit ve Benzerleri (**)		92.164		142.160		-
Toplam		6.095.963		4.718.831		56.881.026

(*) Şirket'in 31.12.2022 tarihi itibariyle Diğer Menkul Kıymetler hesabında yer alan 3.806.281.-TL'lik tutar katılım fonlarından oluşmaktadır. (31.12.2021: 547.282 TL katılım fonu, 31.12.2020: 13.316.000 TL altın mevduatı, 15.514.172 TL katılım fonlarından oluşmaktadır.)
(**) Diğer nakit ve benzerleri olarak sınıflanan tutarlar 1-30 gün vadeli kredi kartı ile yapılan tahsilatlardan oluşmaktadır.

NOT 4– FİNANSAL YATIRIMLAR

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

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş. (*)	-	60.000.000	60.000.000
Mtsc Otomotiv Makine ve Metalurji San ve Tic A.Ş. (**)	-	575.050	575.050
Fuzul Holding A.Ş. (***)	-	57.492.317	-
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	34.559.229	-	-
Fzl Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş.	20.110.694		
Toplam	54.669.923	118.067.367	60.575.050

(*) Şirket'in %30 oranında pay sahibi olduğu Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş. 'deki iştirak payları 31.12.2022 tarihinde yapılan pay devir sözleşmesi ile Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'ne devredilmiştir.

(**) Şirket Mtsc Otomotiv Makina ve Metalurji San ve Tic A.Ş'deki paylarının tamamını 02.05.2022 tarihinde Fuzul Holding A.Ş.'ne devretmiştir. Şirket'in Mtsc Otomotiv Mak. ve Metalurji San ve Tic AŞ'deki iştirak oranı %5'tir.

(***) Şirket 02.05.2022 tarihi itibariyle 70.000.000 TL tutarında 70.000.000 adet Fuzul Holding A.Ş.'ndeki paylarını (%70), Mahmut Akbal'a %40 oranında, Eyüp Akbal'a %30 oranında, Zeki Akbal'a %30 oranında devretmiştir.

31 Aralık 2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibari ile Şirket'in bağlı ortaklık ve iştiraklerine ilişkin bilgiler Not 1'de gösterilmiştir.

NOT 5 – FİNANSAL BORÇLANMALAR

Kısa vadeli finansal borçlar:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kısa vadeli banka kredileri	75.539.610	5.116.376	1.244.166
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	65.135.259	17.489.962	5.555.161
Diğer mali borçlar	89.113	8.567	-
Finansal kiralama borçları	1.714.057	3.413.693	-
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	**142.478.039**	**26.028.599**	**6.799.327**
Uzun vadeli banka kredileri	5.829.212	19.421.708	9.429.295
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	-	2.224.865	-
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	**5.829.212**	**21.646.573**	**9.429.295**
Toplam finansal borçlar	**148.307.251**	**47.675.171**	**16.228.622**

31.12.2022 tarihi itibariyle Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmaları Türk Lirası cinsinden olup, etkin faiz oranı %20,21'dir.

31.12.2021 tarihi itibariyle Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmaları Türk Lirası cinsinden olup, etkin faiz oranı %16,75'dir.

31.12.2020 tarihi itibariyle Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmalarının 15.757.364 TL'si TL cinsinden, 471.257 TL'si (52.173 EUR) EUR cinsindendir. Etkin faiz oranı TL borçlanmalarda %16,65, EUR borçlanmalarda %4,50 'dir.

Finansal borçların banka kredi vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
1yıl içerisinde ödenecek	140.674.869	22.606.338	6.799.327
1- 2 yıl içerisinde ödenecek	5.829.212	19.421.708	6.047.129
2- 3 yıl içerisinde ödenecek	-		2.691.392
3- 4 yıl içerisinde ödenecek	-	-	690.774
	146.504.082	42.028.047	16.228.621

Kullanım hakkı yükümlülükleri

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kullanım hakkı yükümlülükleri (*)	3.546.138	907.872	166.517

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

NOT 6- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ticari alacaklar	1.980.741	2.131.235	11.797374
Alacak senetleri (*)	28.871.193	6.201.671	6.575.113
Şüpheli ticari alacaklar	2.269.786	3.520.731	2.175.914
Şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(2.269.786)	(3.520.731)	(2.175.914)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar toplamı	**30.851.934**	**8.332.906**	**18.372.486**
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 25)	70.067.238	-	1.117.616
Toplam kısa vadeli ticari alacaklar	**100.919.172**	**8.332.906**	**19.490.102**

(*) Alacak senetleri Şirket'in geliştirdiği projelerine ait yapılan ön satışlar nedeniyle müşterilerinden aldığı senetlerden oluşmaktadır. Alacak senetlerinin ortalama vadesi 31.12.2022 tarihi itibariyle 75 gündür. (31.12.2021: 70 gün, 31.12.2020: 87 gün)

İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 25)	36.156.021	-	-
Toplam uzun vadeli ticari alacaklar	**36.156.021**	**-**	**-**

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönem başı bakiye	(3.520.731)	(2.175.914)	(1.061.503)
Dönem içindeki artış	-	(1.344.817)	(1.347.119)
Konusu kalmayan karşılık	1.250.945	-	232.708
Dönem sonu bakiye	**(2.269.786)**	**(3.520.731)**	**(2.175.914)**

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ticari borçlar	46.591.209	2.739.967	2.319.961
Borç Senetleri (*)	220.510.235	7.270.313	15.157.089
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar toplamı	**267.101.444**	**10.010.280**	**17.477.052**
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 25)	61.900.143	25.977.373	60.890.594
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	**329.001.587**	**35.987.653**	**78.367.646**

(*) Borç senetleri Şirket'in geliştirdiği projeler için tedarikçilere ve arsa alımları için arsa sahiplerine verilen borç senetlerinden oluşmaktadır. 31.12.2022 tarihi itibariyle borç senetlerinin ortalama vadesi 65 gündür. (31.12.2021: 70 gün, 31.12.2020: 60 gün)

NOT 6- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR(Devamı)

Uzun Vadeli Ticari Borçlar:

İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli ticari borçlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ticari borçlar (*)	36.986.538	30.447.965	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar toplamı	36.986.538	30.447.965	-

(*) 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.

NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Verilen depozito ve teminatlar	399.872	112.068	27.682
Personelden alacaklar	-	178.422	178.422
Diğer alacaklar	1.753.621	4.043.570	1.675.641
Şüpheli diğer alacaklar	103.197	118.197	1.028.714
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(103.197)	(118.197)	(1.028.714)
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar toplamı	2.153.493	4.334.060	1.881.745
İlişkili taraflardan diğer alacaklar toplamı (Dipnot 25)	-	23.835.521	4.858.893
Toplam kısa vadeli diğer alacaklar	2.153.493	28.169.581	6.740.638

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönem başı bakiye	(118.197)	(1.028.714)	-
Dönem içindeki artış	-	-	(1.028.714)
Konusu kalmayan karşılıklar	15.000	910.517	-
Dönem sonu bakiye	(103.197)	(118.197)	(1.028.714)

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Alınan depozito ve teminatlar	4.772.699	4.531.648	1.869.128
Diğer borçlar	62.234	21.864	2.006.442
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar toplamı	4.834.932	4.553.512	3.875.570
İlişkili taraflara diğer borçlar toplamı (Dipnot 25)	36.681.720	7.791.619	59.191
Toplam kısa vadeli diğer borçlar	41.516.652	12.345.131	3.934.761

NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR(Devamı)

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili taraflara diğer borçlar toplamı (Dipnot 25)	-	36.389.459	9.597.485
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar toplamı	-	14.000	-
Toplam uzun vadeli diğer borçlar	-	36.403.459	9.597.485

NOT 8 – STOKLAR

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Tamamlanan konutlar	5.892.223	42.486.912	49.713.038
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	1.327.443.871	148.055.021	35.538.854
Toplam	1.333.336.094	190.541.933	85.251.892

31.12.2022 tarihi itibariyle tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

İl	İlçe	Proje	Niteliği	Maliyet
İstanbul	Başakşehir	Başakcity	2 Adet Konut	1.805.332
İstanbul	Başakşehir	Olimpia Park	7 Adet Konut	3.545.045
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	1 Adet Konut	541.846
				5.892.223

31.12.2022 tarihi itibariyle yapım aşamasındaki inşaat projelerinin listesi aşağıdaki gibidir;

Beşiktaş Dikilitaş Projesi (*)	68.607.333
Başakşehir-Avrasya 2 Projesi (**)	539.068.864
Başakşehir Avrasya 3 Projesi (***)	541.532.190
Başakşehir Avrasya Projesi (****)	178.235.483
Toplam	1.327.443.871

31 Aralık 2022 tarihi itibariyle stoklar için toplam sigorta teminat tutarı 408.243.485 TL'dir. (31.12.2021: 216.919.328 TL, 31.12.2020: 3.200.676 TL)

(*) Beşiktaş Dikilitaş 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 Paylaşımlı Sözleşmesi" düzenlenmiştir. Sözleşmeye göre Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %50, Fuzul GYO A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %50 olarak belirlenmiştir.

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1645 ada 55 no.lu parsel, 3.357,46 m² yüzölçümlü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 18.291,19 m2'dir. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde tek blok bulunmakta olup söz konusu blok 4 bodrum kat + zemin kat + 10 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 16 kat ve 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler, 1. bodrum katta 3 adet ticari ve 1. bodrum kat ve 10. normal kat arasında konumlu 48 adet daireden oluşmaktadır. Proje dahilinde 54 araçlık otopark, fitness, hamam, sauna ve havuz bulunmaktadır. 01.06.2022 tarihli "Mimari Proje" ve 07.06.2022 tarih, 2022/40279 no.lu "Yapı Ruhsatı" mevcuttur. 31.12.2022 tarihi itibariyle arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesine göre Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ödenen gelir payı 46.100.000 TL'dir.

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

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

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ziya Gökalp Mahallesi 1426 Ada 11 Parsel nolu, yüzölçümü 20.301,01 m2, imar durumu konut alanı olan arsa %50'si peşin, %50'si 6 ay vadeli olarak 532.053.333,33 TL bedel karşılığında, 02.08.2022 tarihinde düzenlenen Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile T.C. Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Arsanın tapusu 12.12.2022 tarihinde Şirket adına tescil edilmiştir. Arsa üzerinde geliştirilen Başakşehir Avrasya 3 projesi 20.301,01 m² arsa üzerinde 7 blok, 296 konuttan meydana gelecektir.
Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 63.867,34 m2'dir. 30.12.2022 tarih, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Aralık 2022 döneminde inşaatına başlanılan projenin tahmini tamamlanma süresi 36 aydır.

(****) Başakşehir Avrasya Projesi

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

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

31.12.2021 tarihi itibariyle tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

İl	İlçe	Proje	Niteliği	Maliyet
İstanbul	Başakşehir	Başakşehir Avrasya	20 Adet Konut	28.349.504
İstanbul	Başakşehir	Başakcity	2 Adet Konut	1.805.332
İstanbul	Başakşehir	Evila Evleri	3 Adet Konut	4.068.146
İstanbul	Başakşehir	Fuzulkent	8 Adet Konut	2.124.00
İstanbul	Başakşehir	Olimpa Park	9 Adet Konut	4.688.331
İstanbul	Gaziosmanpaşa	Tem Avrasya	1 Adet Konut	527.613
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	2 Adet Konut	923.982
				42.486.912

31.12.2021 tarihi itibariyle yapım aşamasındaki inşaat projelerinin listesi aşağıdaki gibidir;

Beşiktaş Dikilitaş Projesi	49.051.025
Başakşehir Avrasya Projesi	99.003.996
Toplam	148.055.021

NOT 8 – STOKLAR(Devamı)

31.12.2020 tarihi itibariyle tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

İl	İlçe	Proje	Niteliği	Maliyet
İstanbul	Başakşehir	Başakcity	3 Adet Konut	2.217.109
İstanbul	Başakşehir	Evila Evleri	5 Adet Konut	5.161.959
İstanbul	Başakşehir	Fuzulkent	10 Adet Konut	2.677.000
İstanbul	Başakşehir	Olimpa Park	18 Adet Konut	9.744.600
İstanbul	Gaziosmanpaşa	Tem Avrasya	29 Adet Konut	18.668.216
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	21 Adet Konut	11.244.155
				49.742.038

31.12.2020 tarihi itibariyle yapım aşamasındaki inşaat projelerinin listesi aşağıdaki gibidir;

Başakşehir Avrasya Projesi	35.538.854
Toplam	35.538.854

NOT 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 muhasebeleştirmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibariyle piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değerleri ile değerlenirler. İnşaat halindeki gayrimenkuller gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması sebebiyle yatırım tamamlanana kadar maliyet metodu ile değerlenmektedir.

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller	85.669.377	51.180.000	24.480.000
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	103.939.998	-	-
Yatırım amaçlı arsalar	629.255.000	282.415.000	114.800.000
Toplam	818.864.375	333.595.000	139.280.000

31 Aralık 2022 tarihi itibariyle Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller için toplam sigorta teminat tutarı 15.818.606 TL'dir. (31.12.2021: 9.917.230 TL) (31.12.2020: 882.956 TL)

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

NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER(Devamı)

31.12.2022 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıda listelenmiştir.

	01.01.2022	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.12.2022
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	23.980.000	-	-	19.045.000	43.025.000
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet dükkan	2.255.000	-	(2.255.000)	-	-
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	4.140.000	-	-	3.285.000	7.425.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	5.635.000	-	-	4.478.377	10.113.377
İstanbul Başakşehir Olimpu AVM 3 adet stand	1.445.000	-	-	1.145.000	2.590.000
İstanbul Başakşehir Olimpu Rezidans 3 adet konut	8.100.000	-	-	6.441.000	14.541.000
İstanbul Başakşehir Olimpu Rezidans 2 adet konut	5.625.000	-	(5.625.000)	-	-
İstanbul Gaziosmanpaşa Tem Avrasya 2 adet konut	-	2.500.000	-	5.475.000	7.975.000
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri					
Fatih Otel Projesi (*)	-	40.718.529	-	63.221.469	103.939.998
Yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	14.530.000	1.991.243	-	9.548.757	26.070.000
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	12.150.000	342.997	-	9.306.003	21.799.000
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	121.340.000	1.935.811	-	94.420.189	217.696.000
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	20.555.000	409.950	-	15.911.050	36.876.000
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	32.430.000	-	-	25.749.000	58.179.000
İstanbul Başakşehir 573/1 Parsel	77.770.000	-	(77.770.000)	-	-
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	3.000.000	-	-	2.392.725	5.392.725
İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel	640.000	-	-	508.275	1.148.275
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	-	2.040.000	-	14.750.000	16.790.000
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	-	137.545.778	-	107.758.222	245.304.000
Genel Toplam	333.595.000	187.484.308	(85.650.000)	383.435.067	818.864.375

(*) 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 itibari ile inşaat ilerleme seviyesi %15 oranındadır.

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.

NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER(Devamı)

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 ayni 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 değerlenmiştir.

• 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 değerlenmiştir.

• Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Değer Tarihi	Seviye	Rayiç Değeri
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	43.025.000
İstanbul Başakşehir Nerive Projesi 1 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	7.425.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	10.113.377
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	2.590.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	14.541.000
İstanbul Gaziosmanpaşa Tem Avrasya 2 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	7.975.000
Toplam				**85.669.377**
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri				
Fatih Otel Projesi	Maliyet yaklaşımı	31.12.2022	3	103.939.998
Yatırım amaçlı arsalar				
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	26.070.000
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	21.799.000
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	217.696.000
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	36.876.000
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	58.179.000
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	5.392.725
İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	1.148.275
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	16.790.000
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	245.304.000
Toplam				**629.255.000**
Genel Toplam				**818.864.375**

NOT-9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31.12.2021 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıda listelenmiştir.

	01.01.2021	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.12.2021
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 7 adet dükkân	10.810.000	751.403	-	14.673.597	26.235.000
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkân	1.705.000	-	-	2.435.000	4.140.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkân	2.325.000	33.594	-	3.276.406	5.635.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkân	2.295.000		(2.295.000)	-	-
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	590.000	-	-	855.000	1.445.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 5 adet konut	5.645.000	-	-	8.080.000	13.725.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 1 adet konut	1.110.000		(1.110.000)	-	-
Yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	5.985.000	-		8.545.000	14.530.000
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	5.005.000	-	-	7.145.000	12.150.000
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	49.965.000	-	-	71.375.000	121.340.000
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	8.465.000	-	-	12.090.000	20.555.000
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	13.355.000	-	-	19.075.000	32.430.000
İstanbul Başakşehir 573/1 Parsel	32.025.000	-	-	45.745.000	77.770.000
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	-	1.372.000	-	1.628.000	3.000.000
İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel	-	350.000	-	290.000	640.000
Genel Toplam	**139.280.000**	**2.506.997**	**(3.405.000)**	**195.213.003**	**333.595.000**

İlaveler
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 7 adet dükkân ve İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkân ilaveleri, proje maliyetlerinin söz konusu bağımsız bölümlere düşen kısmını ifade etmektedir.
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel ve İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel arsalardaki girişler dönem içerisinde satın alınmıştır.

Çıkışlar
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkân ve İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 1 adet konut dönem içerisinde satılmıştır.

31.12.2021 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Değer Tarihi	Seviye	Rayiç Değeri
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 7 adet dükkân	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	26.235.000
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkân	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	4.140.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkân	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	5.635.000
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	1.445.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 5 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	13.725.000
Toplam				**51.180.000**
Yatırım amaçlı arsalar				
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	14.530.000
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	12.150.000
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	121.340.000
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	20.555.000
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	32.430.000
İstanbul Başakşehir 573/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	77.770.000
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	3.000.000
İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	640.000
Toplam				**282.415.000**
Genel Toplam				**333.595.000**

NOT-9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31.12.2020 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıda listelenmiştir.

	01.01.2020	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.12.2020
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 7 adet dükkân	9.650.000	353.289	-	806.711	10.810.000
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkân	1.520.000	-	-	185.000	1.705.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 6 adet dükkân	-	1.522.150	-	3.097.850	4.620.000
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	525.000	-	-	65.000	590.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 6 adet konut	6.045.000	-	-	710.000	6.755.000
Yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	5.340.000	36.000	-	609.000	5.985.000
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	4.465.000	-	-	540.000	5.005.000
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	44.610.000	-	-	5.355.000	49.965.000
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	7.555.000	-	-	910.000	8.465.000
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	11.920.000	164.000	-	1.271.000	13.355.000
İstanbul Başakşehir 573/1 Parsel	28.590.000	-	-	3.435.000	32.025.000
Genel Toplam	120.220.000	2.075.439	-	16.984.561	139.280.000

İlaveler

İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 7 adet dükkân ve İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 6 adet dükkân ilaveleri, proje maliyetlerinin söz konusu bağımsız bölümlere düşen kısmını ifade etmektedir.
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel ve İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel arsalardaki girişler söz konusu parsellerde arsa hissesi alımlarından kaynaklanmaktadır.

31.12.2020 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Değer Tarihi	Seviye	Rayiç Değeri
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 7 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2020	2	10.810.000
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2020	2	1.705.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 6 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2020	2	4.620.000
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	Pazar yaklaşımı	31.12.2020	2	590.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 6 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2020	2	6.755.000
Toplam				24.480.000
Yatırım amaçlı arsalar				
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2020	2	5.985.000
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2020	2	5.005.000
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2020	2	49.965.000
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2020	2	8.465.000
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2020	2	13.355.000
İstanbul Başakşehir 573/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2020	2	32.025.000
Toplam				114.800.000
Genel Toplam				139.280.000

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
Maliyet				
Binalar (*)	2.904.569	-	(2.904.569)	-
Makina Tesisler ve Cihazlar	137.773	-	(137.773)	-
Taşıtlar	5.140.877	900.000	(2.469.033)	3.571.845
Demirbaşlar	1.620.952	2.467.863	-	4.088.815
Özel maliyetler	-	166.360	-	166.360
Toplam	9.804.171	3.534.223	(5.511.375)	7.827.019
Birikmiş amortismanlar (-)				
Binalar	(291.563)	-	291.563	-
Makina Tesisler ve Cihazlar	(97.199)	-	97.199	-
Taşıtlar	(2.657.518)	(1.159.036)	1.741.072	(2.075.482)
Demirbaşlar	(1.022.237)	(622.218)	-	(1.644.456)
Özel maliyetler	-	(5.052)	-	(5.052)
Toplam	(4.068.517)	(1.786.307)	2.129.834	(3.724.990)
Net defter değeri	5.735.655			4.102.028

(*) Şirket'in 27.09.2022 tarihli Genel Kurul kararı ile bilançosunda kayıtlı bir kısım gayrimenkullerin Türk Ticaret Kanunu Hükümleri ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 19 ve 20. maddeleri hükümlerine göre kısmi bölünme suretiyle Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesi 33.436.168,00 TL tutarında artırılması nedeniyle Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ne ayni sermaye olarak konulmuştur.

31.12.2021 dönemine ait maddi varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.12.2021
Maliyet				
Binalar	2.776.789	127.780	-	2.904.569
Makina Tesisler ve Cihazlar	253.972	-	(116.199)	137.773
Taşıtlar	5.535.813	426.557	(821.493)	5.140.877
Demirbaşlar	1.676.353	257.327	(312.728)	1.620.952
Özel maliyetler	392.061	-	(392.061)	-
Toplam	10.634.988	811.664	(1.642.481)	9.804.172
Birikmiş amortismanlar (-)				
Binalar	(236.027)	(55.536)		(291.563)
Makina Tesisler ve Cihazlar	(106.275)	(8.997)	18.073	(97.199)
Taşıtlar	(1.963.069)	(1.004.232)	309.783	(2.657.518)
Demirbaşlar	(815.116)	(371.577)	164.457	(1.022.237)
Özel maliyetler	(320.183)	(71.878)	392.061	-
Toplam	(3.440.670)	(1.512.220)	884.373	(4.068.517)
Net defter değeri	7.194.318			5.735.655

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR(Devamı)

31.12.2020 dönemine ait maddi varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
Maliyet				
Binalar	2.776.789	-	-	2.776.789
Makina Tesisler ve Cihazlar	2.090.070	4.141	(1.840.239)	253.972
Taşıtlar	4.269.295	2.096.807	(830.289)	5.535.813
Demirbaşlar	1.078.663	626.940	(29.250)	1.676.353
Özel maliyetler	490.076	-	(98.015)	392.061
Toplam	10.704.894	2.727.887	(2.797.793)	10.634.988
Birikmiş amortismanlar (-)				
Binalar	(180.491)	(55.536)	-	(236.027)
Makina Tesisler ve Cihazlar	(1.115.677)	(64.081)	1.073.483	(106.275)
Taşıtlar	(1.347.896)	(1.069.415)	454.242	(1.963.069)
Demirbaşlar	(665.135)	(168.019)	18.038	(815.116)
Özel maliyetler	(302.213)	(80.046)	62.076	(320.183)
Toplam	(3.611.412)	(1.437.096)	1.607.839	(3.440.670)
Net defter değeri	7.093.482			7.194.318

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönemlerde maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

NOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	1.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
Maliyet				
Haklar	818.762	208.217	(392.675)	634.304
Toplam	371.105	208.217	(392.675)	634.304
Birikmiş amortismanlar (-)				
Haklar	(678.566)	(106.750)	392.675	(392.641)
Toplam	(678.566)	(106.750)	392.675	(392.641)
Net defter değeri	140.196			241.663

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, şirketin 241.663 TL tutarında hakları bulunmakta olup, bu tutar program yazılım lisansından oluşmaktadır.

NOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31.12.2021 dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.12.2021
Maliyet				
Haklar	800.460	28.382	(10.080)	818.762
Toplam	800.460	28.382	(10.080)	818.762
Birikmiş amortismanlar (-)				
Haklar	(615.872)	(72.722)	10.027	(678.566)
Toplam	(615.872)	(72.722)	10.027	(678.566)
Net defter değeri	184.589			140.196

31.12.2020 dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
Maliyet				
Haklar	1.624.231	177.489	(1.001.260)	800.460
Toplam	1.624.231	177.489	(1.001.260)	800.460
Birikmiş amortismanlar (-)				
Haklar	(996.304)	(58.511)	438.943	(615.872)
Toplam	(996.304)	(58.511)	438.943	(615.872)
Net defter değeri	627.928			184.589

NOT 12 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

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

	01.01.2022	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2022
Taşıtlar	1.436.921	656.126	-	2.093.047
Gayrimenkuller		4.159.465	-	4.159.465
Amortisman	(649.433)	(1.519.650)	-	(2.169.083)
Net Değer	787.488	3.295.941	-	4.083.429

31.12.2021 dönemine ait kullanım hakkı varlıkları ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır

	01.01.2021	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2021
Taşıtlar	293.939	1.142.982	-	1.436.921
Amortisman	(168.078)	(481.355)	-	(649.433)
Net Değer	125.861	661.627	-	787.488

NOT 12 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI(Devamı)

31.12.2020 dönemine ait kullanım hakkı varlıkları ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.2020	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2020
Taşıtlar	61.945	231.994	-	293.939
Amortisman	(51.621)	(116.458)	-	(168.078)
Net Değer	10.324	115.537	-	125.861

NOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli borç karşılıkları:	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dava karşılıkları (*)	1.478.253	498.660	332.159
Toplam	1.478.253	498.660	332.159

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

Hukuksal Durum:

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	Adet	Toplam	Adet	Toplam	Adet	Toplam
Şirket tarafından açılan davalar	11	616.430	9	651.172	3	47.932
Şirket tarafından yürütülen icra takipleri	6	1.212.565	6	1.212.565	6	1.212.565
Şirket aleyhine açılan davalar	62	2.197.518	46	201.486	28	111.286
Şirket aleyhine yürütülen icra takipleri	25	607.867	6	386.824	5	330.959

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

Alınan Teminatlar

31.12.2022 tarihi itibariyle 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.

(31.12.2021: Taşeron ve tedarikçi firmalardan alınan 449.896 TL teminat senedi, 1.981.419 TL teminat mektubu olmak üzere toplam 2.431.315 TL alınan teminatı vardır.)

(31.12.2020: Taşeron ve tedarikçi firmalardan alınan 495.331 TL teminat senedi, 1.833.918 TL teminat mektubu olmak üzere toplam 2.329.249 TL alınan teminatı vardır.)

Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Verilen Teminat Mektupları	80.237.818	49.463.162	25.072.429
Verilen İpotekler	729.828.982	84.260.000	84.260.000
Verilen Kefaletler	--	525.101.000	525.101.000
Toplam	810.066.800	658.824.162	634.433.429

NOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER(Devamı)

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	810.066.800	133.723.162	109.332.429
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	--	525.101.000	525.101.000
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	--	525.101.000	525.101.000
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	--	--	--
Toplam	**810.066.800**	**658.824.162**	**634.433.429**
Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİK'lerin Şirket'in özkaynaklarının oranı (%)	--	--	--

Fuzul GYO A.Ş.'nin raporlama tarihi itibariyle kendi tüzel kişiliği adına kendi mülkleri üzerinde kredi veranlar lehine vermiş olduğu 397.000.000 TL 1.derece, 200.000.000 TL 2.derece ipoteği mevcuttur. (31.12.2021: 1.derece 84.260.000 TL, 2.derece 0,00 TL) (31.12.2020: 1.derece 84.260.000 TL, 2.derece 0,00 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 itibariyle diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu 0 TL. kefaleti mevcuttur. (31.12.2021: 525.101.000 TL, 31.12.2020: 525.101.000 TL)

NOT 14– ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Personele borçlar	1.322.908	547.692	517.274
Ödenecek vergi borçları	1.499.855	745.987	188.493
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.250.605	262.981	212.633
Toplam	**4.073.368**	**1.556.660**	**918.400**

Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılıkları

İzin Karşılığı

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kullanılmayan izin karşılığı	663.237	437.527	320.179
Toplam	**663.237**	**437.527**	**320.179**

NOT 14– ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR(Devamı)

Dönem içindeki kullanılmayan izin karşılığının hareketleri aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
1 Ocak İtibariyle Bakiye	437.527	320.179	469.679
Dönem içerisindeki artış	225.709	119.803	
Ödemeler	-	(2.455)	(149.500)
Toplam	663.237	437.527	320.179

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kıdem tazminatı karşılığı	4.465.520	1.196.428	1.212.646
Toplam	4.465.520	1.196.428	1.212.646

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 2022 tarihi itibarıyla 15.371 TL ile sınırlandırılmıştır. (31 Aralık 2021: 8.285 TL, 31 Aralık 2020:6.730 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 değerleme 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 %9,65 (31.12.2021: %3,48, 31.12.2020:3,96) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmektedir.

Kıdem Tazminatı Karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.196.428	1.212.646	1.027.903
Hizmet maliyeti	3.324.766	155.803	533.204
Faiz maliyeti	47.433	52.473	23.267
Ödemeler	(408.382)	(418.620)	(424.536)
Aktüeryal kayıp / kazanç	305.273	194.127	52.809
Toplam	4.465.520	1.196.428	1.212.646

NOT 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.:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	248.236	92.737	343.324
Başakşehir Avrasya Projesi idare gelir payı (*)	139.157.839	68.767.293	43.791.994
Başakşehir Avrasya Projesi için verilen avanslar	59.827.925	34.330.146	3.069.334
Tem Avrasya Projesi için verilen avanslar	80.045	58.887	-
Beşiktaş Barbaros 48 Projesi için verilen avanslar	1.869.570	220.000	-
Başakşehir Avrasya 2 Projesi için verilen avanslar	3.141.742	-	-
Başakşehir Avrasya 3 Projesi için verilen avanslar	65.118	-	-
Fatih Otel Projesi için verilen avanslar	3.603.783	-	-
Vadiyaka Projesi için verilen avanslar	-	-	472.656
Arsa/gayrimenkul alımı için verilen avanslar	4.386.653	10.863.933	-
İlişkili olmayan taraflara verilen diğer avanslar	2.855.008	2.675.918	289.128
Toplam	215.235.920	117.008.914	47.966.436

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	175.077	-	-
Başakşehir Avrasya Projesi idare gelir payı (*)	-	26.112.000	26.112.000
Kooperatiflere verilen avanslar (**)	52.139.648	8.186.764	5.062.784
Toplam	52.314.725	34.298.764	31.174.784

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

(**) Şirket'in kooperatif üyelikleri kapsamında Kooperatiflere arsa alımları için yaptığı ödemeler ve üyelik aidatlarından oluşmaktadır. Şirket'in 31.12.2022 tarihi itibari ile ortaklarının toplu işyeri ihtiyacını karşılamak ana amacıyla kurulan S.S.Avrasya Yapı Malz.San.Loj.Toplu Yapı Kooperatifi ve S.S.Kuzey Marmara Toplu Konut İşyeri Yapı Kooperatifi'nde üyelikleri mevcuttur. S.S.Kuzey Marmara Toplu Konut İşyeri Yapı Kooperatifi'nde Şirket'in Kooperatifin toplam 438.547 m2 sanayi alanında 20.000 m2 hisse payı, ortak alanı toplam 52.000 m2 alandan 2.371 m2 hisse payı vardır. S.S.Avrasya Yapı Malz. San.Loj.Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi'nde Şirket'in Kooperatifin toplam 160.000 m2 arsasında her biri 800 m2'den toplam 10 payı bulunmaktadır.

Ertelenmiş Gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Alınan sipariş avansları (*)	356.064.650	212.859.187	92.881.384
Toplam	356.064.650	212.859.187	92.881.384

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Alınan sipariş avansları (*)	812.882.830	31.603.865	6.565.650
Toplam	812.882.830	31.603.865	6.565.650

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

NOT 15 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

Alınan avansların proje bazında dağılımı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Tem Avrasya Projesi	-	2.041.819	14.359.664
Başakcity Projesi	-	-	1.518.900
Evila Evleri	-	-	4.830.841
Vadiyaka Projesi	-	-	6.058.578
Olimpapark Projesi	-	-	969.769
Başakşehir Avrasya Projesi	353.128.699	210.809.371	65.143.632
Diğer ertelenmiş gelirler	2.935.951	7.997	-
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	**356.064.650**	**212.859.187**	**92.881.384**
Başakcity Projesi	-	-	542.385
Vadiyaka Projesi	-	2.685.133	6.023.265
Başakşehir Avrasya Projesi	-	28.918.732	-
Başakşehir Avrasya Projesi 2	657.033.746	-	-
Başakşehir Avrasya Projesi 3	155.849.084	-	-
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	**812.882.830**	**31.603.865**	**6.565.650**
Toplam ertelenmiş gelirler	**1.168.947.480**	**244.463.052**	**99.447.034**

NOT 16 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Devreden KDV	36.521.438	16.958.514	6.902.283
İş avansları	14.006	27.500	1.530
Diğer	-	133.317	-
Toplam	**36.535.444**	**17.119.331**	**6.903.813**

Diğer Yükümlülükler	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ödenecek diğer yükümlülükler	5.616	900	1.442
Toplam	**5.616**	**900**	**1.442**

NOT 17 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.250.000.000 TL'dir. Ödenmiş sermayesi 254.140.000.-TL olup, her biri 1TL nominal değerli 254.140.000 adet paydan oluşmaktadır. (31.12.2021: 180.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 180.000.000 adet paydan oluşmaktadır. 31.12.2020: 180.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 180.000.000 adet paydan oluşmaktadır.)

Şirket'in 18.12.2021 Tarihli Genel Kurul Kararı'nın Beyoğlu 1.noterliği'nin 26.08.2022 tarih 10710 sayı ile tasdiki ile, 254.140.000.-TL'ye 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.

NOT 17 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibari ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
Hissedarlar	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL
Mahmut Akbal	0,20	508.280	0,22	400.000	0,22	400.000
Eyüp Akbal	0,16	406.625	0,17	300.000	0,17	300.000
Zeki Akbal	0,16	406.625	0,17	300.000	0,17	300.000
Fuzul Holding A.Ş.	99,48	252.818.470	99,44	179.000.000	99,44	179.000.000
Toplam sermaye	100	254.140.000	100	180.000.000	100	180.000.000

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Aktüeryal kazanç ve kayıplar	(427.584)	(183.417)	(43.235)
Dönem Sonu	(427.584)	(183.417)	(43.235)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

Kar Yedekleri	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Yasal yedekler	24.908	24.908	24.908
Toplam	24.908	24.908	24.908

Birikmiş Karlar /(Zararlar) ile Dönem Net Karı Zararı

Birikmiş Karlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Geçmiş yıllar karları/zararları	196.276.315	45.843.766	77.125.208
Net dönem karı/zararı	419.652.065	150.432.549	(31.281.442)
Toplam	615.928.380	196.276.315	45.843.766

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında hesaplanan aktüeryal kayıplar	(305.209)	(179.721)	(55.429)
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	61.042	39.539	12.194
Toplam	(244.167)	(140.182)	(43.235)

NOT 18 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Satış Gelirleri	129.190.610	71.576.769	273.807.427
Satış iadeleri ve iskontoları (-)	(17.572)	(19.242)	(1.979.319)
Net satışlar	129.173.038	71.557.527	271.828.109
Satışların maliyeti	(53.300.033)	(39.189.336)	(247.742.264)
Brüt kar	75.873.005	32.368.191	24.085.845

31.12.2022 tarihi itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

31.12.2022	Brüt hasılat	Satışların maliyeti	İadeler/İskontolar	Brüt kar/(zarar)
Olimpa Evleri	5.859.830	(1.143.287)	-	4.716.543
Evila Evleri	1.485.149	(362.500)	-	1.122.649
Tem Avrasya Projesi	3.039.983	(527.614)	-	2.512.369
Vadiyaka	1.800.020	(388.689)	-	1.411.331
Başakşehir Avrasya Projesi	71.676.220	(25.484.158)	-	46.192.062
Kira Gelirleri	1.823.837	-	-	1.823.837
Arsa Satışları	35.101.000	(23.216.212)	-	11.884.788
Diğer Gelirler	8.404.571	(2.177.573)	(17.572)	6.209.426
Toplam	129.190.610	(53.300.033)	(17.572)	75.873.005

31.12.2021 tarihi itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

31.12.2021	Brüt hasılat	Satışların maliyeti	İadeler/İskontolar	Brüt kar/(zarar)
Olimpa Evleri	17.016.154	(6.333.574)	-	10.682.580
Vadiyaka	15.252.867	(10.651.137)	-	4.601.730
Başakcity	4.522.148	(761.983)	-	3.760.165
Evila Evleri	3.182.178	(1.093.812)	-	2.088.366
Tem Avrasya Projesi	27.960.669	(19.651.174)	-	8.309.495
Kira Gelirleri	2.116.654	-	(19.242)	2.097.412
Diğer Gelirler	1.526.099	(697.656)	-	828.443
Toplam	71.576.769	(39.189.336)	(19.242)	32.368.191

31.12.2020 tarihi itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

31.12.2020	Brüt hasılat	Satışların maliyeti	İadeler/İskontolar	Brüt kar/(zarar)
Olimpa Evleri	1.745.212	(750.417)	-	994.795
Vadiyaka	4.308.637	(2.660.847)	-	1.647.790
Başakcity	25.513.518	(28.196.855)	-	(2.683.338)
Evila Evleri	-	-	-	-
Tem Avrasya Projesi	240.120.196	(216.134.145)	(1.759.518)	22.226.534
Kira Gelirleri	2.119.864	-	(219.801)	1.900.063
Toplam	273.807.427	(247.742.264)	(1.979.319)	24.085.845

NOT 19 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (*)	(4.397.081)	(4.315.368)	(13.942.945)
Genel Yönetim Giderleri (**)	(25.313.923)	(16.802.320)	(13.215.406)
Toplam	(29.711.004)	(21.117.688)	(27.158.351)

(*) Pazarlama Giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Ücret giderleri	(2.885.286)	(1.253.396)	(1.095.282)
Personel sosyal güvenlik giderleri	(166.052)	(45.662)	(119.169)
Bakım onarım giderleri	-	(6.235)	(1.607)
Haberleşme giderleri	-	(7.231)	(14.437)
Temsil ve ağırlama giderleri	-	((1.128.154)	-
Büro giderleri	-	-	(1.469)
Kira, aidat ve komisyon giderleri	-	-	(28.075)
Reklam giderleri	(443.144)	(1.039.510)	(4.309.579)
Vergi resim ve harçlar	-	-	(69)
Kıdem tazminatı karşılığı	(760.698)	(61.772)	(154.832)
İzin karşılığı	(65.510)	(31.434)	-
Diğer çeşitli giderler	(107.998)	(744.686)	(8.218.427)
Toplam	(4.397.081)	(4.315.368)	(13.942.945)

(**) Genel Yönetim Giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Ücret giderleri	(7.689.281)	(4.238.512)	(3.281.256)
Kıdem tazminatı karşılığı	(1.233.208)	(121.061)	(363.655)
İzin karşılığı	(86.793)	(26.124)	-
Personel sosyal güvenlik giderleri	(1.155.964)	(314.797)	(166.230)
Enerji, yakıt ve su giderleri	(461.079)	(148.060)	(148.627)
Bakım onarım giderleri	(629.289)	(317.468)	(481.191)
Haberleşme giderleri	(576.116)	(138.377)	(64.871)
Müşavirlik giderleri	(961.977)	(395.416)	(193.670)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(208.860)	(133.024)	(143.929)
Büro giderleri	(200.874)	(97.713)	(70.983)
Seyahat giderleri	(126.614)	(457.606)	(583.346)
Sigorta giderleri	(262.674)	(266.723)	(198.567)
Kira, aidat ve komisyon giderleri	(2.716.310)	(2.886.328)	(1.806.790)
Dava, icra ve noter giderleri	(160.038)	(738.814)	(492.975)
Temsil ve ağırlama giderleri	(276.322)	(169.530)	(75.141)
Vergi resim ve harçlar	(5.456.906)	(2.350.859)	(1.685.100)
Amortisman giderleri	(1.671.257)	(4.001.908)	(1.340.344)
Diğer çeşitli giderler	(1.440.362)	-	(2.118.725)
Toplam	(25.313.923)	(16.802.320)	(13.215.406)

NOT 20 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Konusu kalmayan karşılıklar	1.418.805	2.001.578	205.591
Sgk prim indirim gelirleri	693.778	525.306	380.411
İştirak satış kazancı (*)	23.069.359	-	2.340.560
Araç satış gelirleri	5.375.512	-	-
Taşeron firmalardan yapılan kesintiler	4.405.718	1.909.429	9.193.275
Diğer gelirler	2.553.879	2.874.064	3.836.032
Toplam	**37.517.051**	**7.310.377**	**15.955.869**

(*) Şirket %70 oranında pay sahibi olduğu Fuzul Holding A.Ş. paylarının satışından oluşan 10.398.889 TL kar ile %30 oranında pay sahibi olduğu Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.'deki paylarının satışından kaynaklanan 12.670.470 TL kardır. (31.12.2020: Şirket'in Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş., Yol İnş. Taah. Ltd. Şti., Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı'ndaki %49,90 oranında paylarının satışından oluşan kardır.)

Esas faaliyetlerden diğer giderler	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Komisyon giderleri	(4.146.701)	(2.148.055)	(784.463)
Karşılık giderleri	(54.687)	(2.437.472)	(23.911.387)
Bağış ve yardımlar	(6.355.254)	(4.313.500)	(18.488.633)
Vergi artırım giderleri	-	(2.749.748)	-
Diğer giderler	(1.525.240)	(3.649.646)	(7.272.852)
Toplam	**(12.081.882)**	**(15.298.422)**	**(50.200.334)**

NOT 21 – YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerden Gelirler	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Bağlı ortaklıklardan/iştiraklerden temettü gelirleri (*)	40.224.843	93.294	-
Menkul kıymet satış geliri	2.920.814	2.973.697	957
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışı (net)	298.867.955	192.917.085	16.984.561
Toplam	**342.013.612**	**195.984.076**	**16.985.518**

(*) Şirket'in %30 oranında pay sahibi olduğu Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.'den elde ettiği temettü geliridir. Şirket 31.12.2022 tarihinde Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.'deki paylarının tamamını Fizl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş. 'ne satmıştır.

Yatırım Faaliyetlerden Giderler	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Menkul kıymet satış zararları (-)	-	(93.296)	-
Toplam	-	(93.296)	-

NOT 22 – FİNANSMAN GİDERLERİ / GELİRLERİ

Finansman Gelirleri:

Faiz, kâr payı vb. gelirler	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Vadeli mevduat faiz gelirleri	2.505.942	2.593.714	3.359.756
Kambiyo karları	1.590.819	7.856.888	3.055.392
Reeskont geliri	33.157.915	1.889.620	2.286.078
Toplam	37.254.677	12.340.221	8.701.225

Finansman Giderleri:

Finansman Giderleri	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Kambiyo zararları	(683.271)	(1.344.544)	(6.907.242)
Reeskont gideri	(21.672.242)	(2.056.051)	(2.100.454)
Faiz giderleri	(21.707.058)	(9.239.630)	(2.488.626)
Toplam	(44.062.570)	(12.640.225)	(11.496.321)

NOT 23 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Şirket 2022 yılı içinde SPK'ya, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm için yapmış olduğu başvuru, SPK tarafından 02.03.2023 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 sıfıra 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, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibari ile bireysel finansal tablolarında ertelenmiş vergi hesaplanmıştır.

Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı %25'dir. (Ancak kurumların 2022 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için %23, 2023 yılı sonrası için %20 olarak uygulanacaktır.) (2021: %25, 2020: %22)
Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir. Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir.

Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre

NOT 23 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

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 ileridki 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 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait bireysel gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.652.162	135.153	159.433
Toplam	1.652.162	135.153	159.433

Cari vergi yükümlülüğü:	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	-	(3.338.813)	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	12.849.176	(45.081.872)	(8.154.893)
Vergi gideri	12.849.176	(48.420.685)	(8.154.893)

NOT 23 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

31.12.2022, 31.12.2021 ve31.12.2020 tarihleri itibariyle ertelenen vergiye konu olan geçici farklar ve hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğünün dağılımı aşağıda özetlenmiştir:

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
Ertelenmiş vergi varlıkları	**Toplam Geçici Farklar**	**Ertelenen Vergi Varlığı / Yükümlülüğü**	**Toplam Geçici Farklar**	**Ertelenen Vergi Varlığı / Yükümlülüğü**	**Toplam Geçici Farklar**	**Ertelenen Vergi Varlığı / Yükümlülüğü**
Kıdem tazminatı karşılıkları	3.142.040	628.408	1.184.975	272.544	899.007	197.782
İzin karşılığı	465.235	93.047	324.430	74.619	269.327	59.252
Dava karşılığı	1.478.253	295.651	498.660	114.692	332.159	73.075
Şüpheli alacak karşılığı	1.000.404	200.081	1.222.705	281.222	2.165.863	476.490
Reeskont geliri/gideri	10.522.612	2.104.522	845.830	194.541	1.144.570	251.805
Kullanım hakkı varlıkları amortismanı	2.169.083	433.817	649.433	149.370	168.078	36.977
Kullanım hakkı yükümlülükleri	3.546.138	709.228	907.872	208.811	166.517	36.634
Diğer	(116.376)	(23.275)	116.376	26.766	124.776	27.451
TOPLAM	**22.207.389**	**4.441.478**	**5.750.281**	**1.322.565**	**5.270.297**	**1.159.465**
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri						
Amortisman farkları	(3.672.378)	(734.476)	(3.590.786)	(825.881)	(1.838.914)	(404.561)
Reeskont geliri/gideri	(1.929.886)	(385.977)	(9.577.067)	(2.202.725)	(531.534)	(116.938)
Kullanım hakkı varlıkları	(6.252.512)	(1.250.502)	(1.436.921)	(316.123)	(293.939)	(64.667)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer artışı	(298.867.955)	(59.773.591)	(311.775.777)	(68.590.671)	(118.858.692)	(26.148.912)
TOPLAM	**(310.722.730)**	**(62.144.546)**	**(326.380.550)**	**(71.935.400)**	**(121.523.079)**	**(26.735.077)**
Ertelenmiş vergi varlığı karşılığı	**(288.515.341)**	**(57.703.068)**	**(320.630.270)**	**(70.612.835)**	**(116.252.783)**	**(25.575.612)**

NOT 23 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

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

Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(70.612.835)	(25.575.612)	(17.430.292)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	12.849.177	(45.081.872)	(8.154.893)
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	60.590	44.649	9.573
Kapanış bakiyesi	(57.703.068)	(70.612.835)	(25.575.612)

NOT 24 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Net dönem kârı / zararı	419.652.065	150.432.549	(31.281.442)
Hisse adedi	254.140.000	180.000.000	180.000.000
Hisse başına kâr / zarar	1,6513	0,8357	(0,1738)

NOT 25– İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Mahmut Akbal (*)	14.927.147	-	-
Eyüp Akbal (*)	11.195.361	-	-
Zeki Akbal (*)	11.195.361	-	-
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş. (**)	32.828	-	-
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş. (***)	52.519	-	-
Fzl Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş.(****)	32.664.020	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. (*****)	-	-	1.117.616
Toplam	70.067.238	-	1.117.616

(*) Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal'ın 31.12.2022 tarihi itibariyle 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, Eyüp Akbal'a %30 oranında, Zeki Akbal'a %30 oranında hisse satışından kaynaklanan tutarın kısa vadeli kısmıdır.
(**) Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hiz.A.Ş.'nin Şirket'e olan borcu masraf yansıtmalarından oluşmaktadır.
(***) Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.'nin Şirket'e olan borcu masraf yansıtmalarından oluşmaktadır.
(****) Fzl Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş.'nin Şirket'e olan borcu, 31.12.2022 döneminde Şirket'in %30 oranında pay sahibi olduğu Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.'deki paylarının tamamını Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'ne satışından oluşmaktadır.
(*****) Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.'nin Şirket'e olan borcu, reklam yansıtma ve satış komisyon bedellerinden oluşmaktadır.

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar (*)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Mahmut Akbal	14.462.409	-	-
Eyüp Akbal	10.846.808	-	-
Zeki Akbal	10.846.808	-	-
Toplam	36.156.021	-	-

(*) Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal'ın 31.12.2022 tarihi itibariyle 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, Eyüp Akbal'a %30 oranında, Zeki Akbal'a %30 oranında hisse satışından kaynaklanan tutarın uzun vadeli kısmıdır.

NOT 25-- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI(Devamı)

Şirket'in ticari ilişkiye dayanmayan ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari olmayan alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Olmayan Alacaklar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Meç Gıda Ltd.Şti.	-	2.075.806	1.780.432
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	-	3.141.950	3.063.366
Fuzul Zirai Ürünler ve Gıda Üretim Pazarlama A.Ş.	-	-	10.325
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	4.769
Mahmut Akbal	-	7.861.866	-
Eyüp Akbal	-	5.051.583	-
Zeki Akbal	-	5.704.317	-
Toplam	**-**	**23.835.521**	**4.858.893**

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Pazarlama A.Ş. (*)	15.778	-	-
Zeki Akbal (**)	-	28.105	-
Mahmut Akbal (**)	-	-	45.900
Eyüp Akbal (**)	-	-	32.498
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. (***)	265.809	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (****)	53.960.885	25.949.268	60.784.457
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. (*****)	52.057	-	27.739
Fuzul İnşaat ve Tic. A.Ş. (******)	2.168	-	-
Fuzul Holding A.Ş. (*******)	7.603.446	-	-
Toplam	**61.900.143**	**25.977.373**	**60.890.594**

(*) Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.'nin Şirket'ten olan alacağı, masraf yansıtmalarından oluşmaktadır.
(**) Zeki Akbal, Mahmut Akbal ve Eyüp Akbal'ın Şirket'ten olan alacağı, Şirket adına yapılan harcamalardan oluşmaktadır.
(***) Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.'nın Şirket'ten olan alacakları Şirket'in projelerinin satış komisyonlarından oluşmaktadır.
(****) Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'nin Şirket'ten olan alacakları Başakşehir Avrasya projesinin mütoşebbis ortağı olması nedeniyle İş Ortaklığı'na proje kapsamında ödenen inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır.
(*****) Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.'nin Şirket'ten olan alacakları sigorta prim borçlarından oluşmaktadır.
(******) Fuzul İnşaat ve Tic. A.Ş.'nin Şirket'ten olan alacakları masraf yansıtmalarından oluşmaktadır.
(*******) Fuzul Holding A.Ş.'nin Şirket'ten olan alacağı yönetim, finansman ve hukuk konularında alınan danışmanlık hizmet bedelinden oluşmaktadır.

Şirket'in ticari ilişkiye dayanmayan ilişkili tarafları kısa vadeli ticari olmayan borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	36.681.720	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.Ltd.Şti.	-	173.369	-
Fuzul Holding A.Ş.	-	7.618.250	59.191
Toplam	**36.681.720**	**7.791.619**	**59.191**

NOT 25– İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI(Devamı)

Şirket'in ticari ilişkiye dayanmayan ilişkili taraflara uzun vadeli ticari olmayan borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	-	36.389.459	9.597.485
Toplam	-	36.389.459	9.597.485

İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar

01.01.2022 - 31.12.2022

	Kira	Araç Kira	İşçilik Yansıtma	Masraf Yansıtma	İştirak Hisse Satışı	Taşıt Satışı	Diğer
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	-	-	1.156.189	6.931	-	-	-
Eyüp Akbal	-	-	-	-	24.119.667	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	577.807	4.140.124	3.059.069	-	-	125.125
Fuzul Holding A.Ş.	11.700	-	-	176.861	575.050	-	-
Fuzul İnşaat Ve Tic.A.Ş	3.900	-	-	14.095	-	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	17.700	-	-	20.162	-	-	-
FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	-	-	-	13.000	35.170.470	-	800.172
Mahmut Akbal	-	-	-	-	32.159.556	-	-
Meç Gıda Ltd.Şti.	-	-	-	15.253	-	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	184.623	807.186	563.039	-	8.411.227	-
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	295.655	-	-	395.651	-	-	-
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A.Ş.	-	-	12.000	212.006	-	-	-
Zeki Akbal	-	-	-	-	24.119.667	-	-
Toplam	328.955	762.430	6.115.499	4.476.068	80.973.940	8.411.227	925.297

01.01.2021-31.12.2021

Unvanı	Kira	Araç Kira	İşçilik Yansıtma	Masraf Yansıtma	Adat
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	-	-	557.334	670	857.889
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	538.660	-	1.141.364	356.482
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	6.000	-	-	1.500	392.001
Meç Gıda Ltd.Şti.	-	-	-	7.887	296.332
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	184.200	-	267.078	-
Rubik Elektronik Para V e Ödeme Hiz.A.Ş	-	-	10.000	9.047	-
Toplam	6.000	722.860	567.334	1.427.546	1.902.704

01.01.2020-31.12.2020

Unvanı	Kira	Araç Kira	Masraf Yansıtma	Gayrimenkul Satış	Komisyon	Adat
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	-	-	1.250	-	-	1.306.437
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	549.400	-	7.980.023	19.654.531	-	-
Fuzul Holding A.Ş.	3.170	-	1.861	-	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	12.000	-	-	-	-	-
Fuzul Zirai Ürün.ve Gıda Üretim Paz.A.Ş.	3.600	-	-	-	-	-
Meç Gıda Ltd.Şti	-	-	64.843	-	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	31.500	134.400	739.330	-	1.737.455	-
Toplam	599.670	134.400	8.787.307	19.654.531	1.737.455	1.306.437

NOT 25– İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI(Devamı)

İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar

01.01.2022-31.12.2022

Unvan	Kira	Araç Kira	İş Makine Kira	İşçilik Yansıtma	Masraf Yansıtma	Sabit Kıymet	Komisyon	Adat
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	-	-	-	-	12.764	838.784	-	6.074.303
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	-	440.424	1.939.595	652.733	-	4.462
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	380.630	-	-	-	-	-	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taş.Paz.A.Ş.	-	-	-	-	140.641	-	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	-	543.686	2.500.000	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	-	48.960	63.113	-	45.316	-	28.130.605	-
Nevvin Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	-	-	6.705	-	-	-
Toplam	**380.630**	**48.960**	**63.113**	**440.424**	**2.688.707**	**3.991.517**	**28.130.605**	**6.078.765**

01.01.2021-31.12.2021

Unvan	Araç Kira	İş Makine Kira	Masraf Yansıtma	Menkul Kıymet Alımı	Komisyon	Adat
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	-	6.959	94	-	-	2.857.076
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	2.861	-	83.801	10.029.600	-	-
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	174.830	-	-	450.719
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz. A.Ş.	-	-	112.448	-	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	7.209	-	5.048.438	-
Nevvin Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	118.644	-	-	-
Toplam	**2.861**	**6.959**	**497.025**	**10.029.600**	**5.048.438**	**3.307.795**

01.01.2020-31.12.2020

Unvan	Kira	Araç Kira	İş Makine Kira	Malzeme Yansıtma	Masraf Yansıtma	Komisyon
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	-	-	20.535	5.339	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	2.668	-	-	7.187.771	-
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	-	-	156.624	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Pazarlama A.Ş.	-	-	-	-	175.882	-
Fuzul Zirai Ürün.ve Gıda Üretim Paz.A.Ş.	-	-	-	-	100	-
Meç Gıda Ltd.Şti	-	-	-	-	38.085	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	-	281.836	920.663
Nevvin Turizm ve Otelcilik A.Ş.	3.000	-	-	-	-	-
Toplam	**3.000**	**2.668**	**20.535**	**5.339**	**7.840.297**	**920.663**

Üst yönetime sağlanan menfaatler
Şirket'in üst düzey yöneticileri, Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyeleri olarak değerlendirilmiş olup, cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 21.367 TL'dir. (31.12.2021: 21.367 TL, 31.12.2020: 21.367 TL)

NOT 26 – 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 risko 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.

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,*
- *Cerek 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.

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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 gerçekleştirmektedir.

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 gerekliliklerden 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 gerekliliklerin
- İşlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gerekliliklerin
- Düzenleyici ve diğer yasal gerekliliklerin 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 gerekliliklerin

- 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.

NOT 26 – 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 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020, tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Toplam finansal borçlanmalar	148.307.251	47.675.172	16.228.621
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	-6.095.963	-4.718.831	-56.881.026
Net borç	142.211.288	42.956.341	-40.652.405
Özkaynaklar	869.665.704	376.117.806	225.825.439
Toplam kaynaklar	2.666.360.412	858.651.119	461.927.942
Net borçlanma/Özkaynaklar oranı	**16%**	**11%**	**-18%**

NOT 26– FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

26.1. Kredi riski açıklamaları

31.12.2022	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	106.223.259	30.851.934	0	2.153.493	6.095.963	145.324.649
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0
						0
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	106.223.259	30.851.934	0	2.153.493	6.095.963	145.324.649
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	0	0	0	0	0	0
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	0	0
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	*0*	*2.269.786*	*0*	*0*	*0*	*2.269.786*
Değer düşüklüğü (-)	*0*	*(2.269.786)*	*0*	*0*	*0*	*(2.269.786)*
Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Değer düşüklüğü (-)	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	0	0	0	0	0	0

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

261. Kredi riski açıklamaları

31.12.2021	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	0	8.332.906	23.835.521	4.334.060	4.718.831	41.221.318
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	0	8.332.906	23.835.521	4.334.060	4.718.831	0 41.221.318
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	0	0	0	0	0	0
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	0	0
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	*0*	*3.520.731*	*0*	*0*	*0*	*3.520.731*
Değer düşüklüğü (-)	*0*	(3.520.731)	*0*	*0*	0	(3.520.731)
Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Değer düşüklüğü (-)	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	0	0	0	0	0	0

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

26.1. Kredi riski açıklamaları

31.12.2020	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	1.117.616	18.372.486	4.858.893	1.881.745	56.881.026	83.111.766
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.117.616	18.372.486	4.858.893	1.881.745	56.881.026	0 83.111.766
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	0	0	0	0	0	0
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	0	0
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	*0*	*2.175.914*	*0*	*0*	*0*	*2.175.914*
Değer düşüklüğü (-)	*0*	(2.175.914)	0	0		(2.175.914)
Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Değer düşüklüğü (-)	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	0	0	0	0	0	0

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

26.2. Likidite riski

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

31.12.2022

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**555.722.915**	**555.722.915**	**463.115.202**	**49.791.963**	**42.815.750**	**0**
Banka kredileri	146.504.081	146.504.081	90.882.906	49.791.963	5.829.212	0
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.714.057	1.714.057	1.714.057	0	0	0
Ticari borçlar	365.988.125	365.988.125	329.001.587	0	36.986.538	0
Diğer borçlar	41.516.652	41.516.652	41.516.652	0	0	0

31.12.2021

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**162.859.380**	**160.625.948**	**48.332.784**	**26.020.032**	**86.273.132**	**0**
Banka kredileri	42.028.047	42.028.047	0	22.606.339	19.421.708	0
Finansal kiralama yükümlülükleri	3.413.693	3.413.693	0	3.413.693	0	0
Ticari borçlar	66.435.618	66.435.618	35.987.653	0	30.447.965	0
Diğer borçlar	48.748.590	48.748.590	12.345.131	0	36.403.459	0

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

26.2. Likidite riski

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

31.12.2020

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**108.128.514**	**108.128.514**	**82.302.407**	**6.799.327**	**19.026.780**	**0**
Banka kredileri	16.228.621	16.228.621	0	6.799.327	9.429.295	
Finansal kiralama yükümlülükleri	0	0	0		0	0
Ticari borçlar	78.367.646	78.367.646	78.367.646	0	0	0
Diğer borçlar	13.532.246	13.532.246	3.934.761	0	9.597.485	0

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

26.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analiz

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020		
	TL Karşılığı	ABD doları	TL Karşılığı	ABD doları	TL Karşılığı	ABD doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	–	–	–	–			
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	238.382	12.749	1.946.625	150.000	25.593.962	3.457.006	24.180
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	–	–	–	–	–	–	–
3. Diğer	–	–	–	–	–		–
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	238.382	12.749	1.946.625	150.000	25.593.962	3.457.006	24.180
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)	238.382	12.749	1.946.625	150.000	25.593.962	3.457.006	24.180
10. Ticari Borçlar							
11. Finansal Yükümlülükler	–	–	–	–	469.968	–	52.173
12'a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	–	–	–	–	–	–	–
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	–	–	–	–	469.968	–	52.173
14. Ticari Borçlar	–	–	–	–	–	–	–
15. Finansal Yükümlülükler	–	–	–	–	–	–	–
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	–	–	–	–	–	–	–
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	–	–	–	–	–	–	–
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	–	–	–	–	469.968	–	52.173
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)	238.382	12.749	1.946.625	150.000	25.123.994	3.457.006	(27.993)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	238.382	12.749	1.946.625	150.000	25.123.994	3.457.006	(27.993)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	–	–	–	–			

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu:

31.12.2022				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	23.838	(23.838)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	23.838	(23.838)	--	--
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)	23.838	(23.838)	--	--

31.12.2021				
	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	194.663	(194.663)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	194.663	(194.663)	--	--
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)	194.663	(194.663)	--	--

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu:

31.12.2020				
	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	2.537.613	(2.537.613)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	2.537.613	(2.537.613)	--	--
Avro kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(6.122)	6.122	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	(6.122)	6.122	--	--
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)	2.531.491	(2.531.491)	--	--

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	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Finansal yükümlülükler	Krediler	148.307.251	47.675.171	16.228.622

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 itibariyle SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 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	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	6.095.963	4.718.831	56.881.026
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a)	2.152.200.469	524.136.933	224.531.892
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	54.669.923	118.067.367	60.575.050
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23/(f)	-	23.835.521	4.858.893
	Diğer Varlıklar		453.394.057	187.892.467	115.081.081
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.3/(p)	2.666.360.412	858.651.119	461.927.942
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	146.504.081	44.252.911	16.228.622
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	89.113	8.567	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	1.714.057	3.413.693	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23/(f)	36.681.720	44.181.078	9.656.676
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	869.665.704	376.117.806	225.825.439
	Diğer Kaynaklar		1.611.705.737	390.677.064	210.217.205
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.3/(p)	2.666.360.412	858.651.119	461.927.942
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
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)	4.044.663	2.493.907	41.108.134
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 uzun 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	80.237.818	49.463.162	25.072.429
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)	-	-	-

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(c)	%0	%0	%0	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a),(b)	%81	%61	%49	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%2	%14	%25	≤%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	%0	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(c)	%0	%0	%0	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri; III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	%0	%0	%0	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	%30	%38	%23	≤%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)	%0	%0	%9	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%0	%0	%0	≤%10