

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

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

A. FİNANSAL TABLOLARIN BAĞIMSIZ DENETİMİ

1. Görüş

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 31 Mart 2023 tarihli finansal durum tablosu ile ve 31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine 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 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve 31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine 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 ("KOK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") ve Sermaye Piyasası Kurulu'na 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. KOK 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 etige 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:

3.Kilit Denetim Konuları (Devamı)

Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değeri ile Değerlemesi Şirket ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 818.864.375 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 8 'te açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturmaları ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Prosedürlerimiz bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıdakileri içermektedir: -Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyet, yetkinlik ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi; -Değerleme uzmanları ve Şirket yönetimi ile yapılan toplantıda aşağıdaki hususların değerlendirilmesi; -Yatırım amaçlı gayrimenkule ait değerlendirme raporunda değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu, -Değerleme uzmanlarının değerlendirme varsayımlarının uygunluğu, -Şirket yönetimi tarafından hazırlanmış alternatif değerlendirme yaklaşımında kullanılan; reel iskonto oranı, kira artış oranları, tahmini kira indirim oranları ve tahmini doluluk oranlarını içeren varsayımların uygunluğu. ... -Yapılan hesaplamalarının matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değer ve meydana gelen değer artış/azalışının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi. Ek olarak Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin sunmuş olduğu dipnot ve açıklamalarının uygunluğunu da değerlendirmiş bulunuyoruz.
Stoklar 31 Mart 2023 tarihli finansal tablolarda yer alan 1.402.808.528 TL tutarındaki stoklar, Şirket'in varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerine inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların içerdiği satın alma ve diğer inşaat maliyetlerinin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle stoklar tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Bu konuyla ilgili olarak uyguladığımız denetim prosedürü aşağıdaki gibidir: Satın alınan arsalarla ilişkin anlaşmalar, ihale belgeleri ve ödemeler incelenmiştir. İnşaat maliyetleri örnekleme yöntemiyle incelenmiştir. Stokların net gerçekleştirilebilir değerleri değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmiştir. Öncelikle, gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri tek tek incelenerek anılan arsa metrekaresi birim metrekaresi fiyatları ve vadeleri irdelenmiştir. Yapılan ödemelerin Şirket kayıtlarına uygunluğu açısından tetkikler yapılmıştır. Stoklara ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS'ye uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.



4. Diğer Husus

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

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

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6. 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 şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, 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.



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

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

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

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

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

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

Mehmet Akif AK



Sorumlu Denetçi, YMM

22 Mayıs 2023, İstanbul

	İÇİNDEKİLER	Sayfa No
	FINANSAL 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	8-10
DİPNOT 2	FINANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10-23
DİPNOT 3	NAKİT VE AKİT BENZERLERİ	24
DİPNOT 4	FINANSAL YATIRIMLAR	24
DİPNOT 5	FINANSAL BORÇLANMALAR	25
DİPNOT 6	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	26-27
DİPNOT 7	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	27-28
DİPNOT 8	STOKLAR	28-29
DİPNOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	30-32
DİPNOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR	33
DİPNOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	34
DİPNOT 12	KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	34
DİPNOT 13	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	35-36
DİPNOT 14	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	36-37
DİPNOT 15	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	37-38
DİPNOT 16	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	39
DİPNOT 17	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	39-40
DİPNOT 18	SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	40
DİPNOT 19	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ	41
DİPNOT 20	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	41-42
DİPNOT 21	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	42
DİPNOT 22	FINANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	42
DİPNOT 23	GELİR VERGİLERİ	43-45
DİPNOT 24	PAY BAŞINA KAZANÇ	45
DİPNOT 25	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	45-48
DİPNOT 26	FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	49-56
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	57-58

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 ve 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM
TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	31.03.2023	31.12.2022
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	6.986.905	6.095.963
Ticari Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	145.345.126	70.067.238
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	36.799.385	30.851.934
Diger Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	25		
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	3.212.596	2.153.493
Stoklar	8	1.402.808.528	1.333.336.094
Peşin Ödenmiş Giderler			
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	25	27.242.433	
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	178.190.969	215.235.920
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	45.875	1.652.162
Diger Dönen Varlıklar	16	36.114.075	36.535.444
Cari / Dönen Varlıklar		1.836.745.892	1.695.928.248
Cari Olmayan / Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	4	54.669.923	54.669.923
Ticari Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	16.056.299	36.156.021
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	829.201.949	818.864.375
Maddi Duran Varlıklar	10	5.170.546	4.102.028
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	660.847	241.663
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	3.733.256	4.083.429
Peşin Ödenmiş Giderler	15	19.057.793	52.314.725
Cari Olmayan / Duran Varlıklar		928.550.613	970.432.164
TOPLAM VARLIKLAR		2.765.296.505	2.666.360.412

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 ve 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM
TABLOSU
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.03.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	136.966.141	75.539.610
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	57.849.012	65.135.259
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	5	2.758.636	3.546.138
Diğer Finansal Yükümlülükler	5	-	89.113
Finansal Kiralama Borçları	5	1.847.475	1.714.057
Ticari Borçlar			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	42.024.260	61.900.143
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	131.918.536	267.101.444
Ertelenmiş Gelirler	15	377.380.760	356.064.650
Diğer Borçlar			
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	25	32.480.033	36.681.720
İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	7.729.117	4.834.932
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	2.451.111	4.073.368
Kısa Vadeli Karşılıklar			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara Karşılıklar	14	1.183.302	663.237
Diğer Karşılıklar	13	1.848.335	1.478.253
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	-	5.616
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		796.436.718	878.827.540
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	413.550	5.829.212
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri		401.368	-
Ticari Borçlar			
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	42.052.721	36.986.538
Ertelenmiş Gelirler	15	938.397.225	812.882.830
Çalışanlara Sağlanan Faydalara Karşılıklar	14	4.545.168	4.465.520
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	-	57.703.068
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		985.810.032	917.867.168
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.782.246.750	1.796.694.708

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2023 ve 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM
TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Carl Dönem 31.03.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2022
ÖZKAYNAKLAR	Notlar		
Ödenmiş Sermaye	17	254.140.000	254.140.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm			
Kazançları (Kayıpları)	17	(446.315)	(427.584)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	24.908	24.908
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	17	615.928.380	196.276.315
Net Dönem Karı / (Zararı)	17	113.402.782	419.652.065
Özkaynaklar		983.049.753	869.665.704
TOPLAM KAYNAKLAR		2.765.296.505	2.666.360.412



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK -31 MART 2023, 1 OCAK -31 MART 2022 DÖNEMLERİNE İLİŞKİN BİREYSEL KAR VEYA
ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	01 Ocak 31 Mart 2023	01 Ocak 31 Mart 2022
Hasılat	18	1.025.240	1.210.632
Satışların Maliyeti (-)	18	-	(50.500)
BRÜT KAR		1.025.240	1.160.132
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(8.860.671)	(3.399.420)
Pazarlama Giderleri (-)	19	(1.522.503)	(1.134.001)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	83.190.629	1.480.682
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(9.863.412)	(2.997.040)
FAALİYET KARI / (ZARARI)		63.969.283	(4.889.647)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	53.620	105.317
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	21	-	-
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		64.022.903	(4.784.330)
Finansman Gelirleri	22	692.627	1.176.935
Finansman Giderleri (-)	22	(9.015.816)	(3.080.901)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		55.699.714	(6.688.296)
Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	23	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	23	57.703.068	127.679
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		113.402.782	(6.560.617)
NET DÖNEM KARI / (ZARARI)		113.402.782	(6.560.617)
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU			
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	(18.731)	23.510
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları Vergi Etkisi	17	-	(4.702)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(18.731)	18.808
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		113.384.051	(6.541.809)
Hisse başına kazanç / (kayıp)	24	0,4462	(0,0364)

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK -31 MART 2023, 1 OCAK -31 MART 2022 DÖNEMLERİNE İLİŞKİN BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Not	Ödenmiş sermaye	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
					Geçmiş yıl kar / zararları (-)	Dönem net karı / Zararı (-)	
1 Ocak 2022 bakiyesi	17	180.000.000	-	183.417	45.843.766	150.432.549	376.117.806
Transferler							
Toplam diğer kapsamlı gelir		-	-	24.908	150.432.549	(150.432.549)	-
31 Mart 2022 bakiyesi	17	180.000.000	18.808	-	-	(6.560.617)	(6.541.809)
			(164.609)	24.908	196.276.315	(6.560.617)	369.575.997
1 Ocak 2023 bakiyesi	17	254.140.000	-	427.584	196.276.315	419.652.065	869.665.704
Transferler							
Toplam diğer kapsamlı gelir		-	-	24.908	419.652.065	(419.652.065)	-
31 Mart 2023 bakiyesi	17	254.140.000	(18.731)	-	-	113.402.782	113.384.051
			(446.315)	24.908	615.928.380	113.402.782	983.049.755



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK -31 MART 2023, 1 OCAK -31 MART 2022 DÖNEMLERİNE İLİŞKİN BİREYSEL NAKİT
AKIŞ TABLOSU

A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları	Not	Carl Dönem 1 Ocak 31 Mart 2023	Önceki Dönem 1 Ocak 31 Mart 2023
İşletme faaliyetlerinden nakit akımları		(35.020.212)	(17.193.365)
Dönem karı (zararı)		113.402.782	(6.560.617)
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(55.755.468)	376.251
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10,11,12	914.808	418.589
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	14	580.982	(31.851)
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	370.082	-
Vergi(Geliri) Gideri ile ilgili düzeltmeler	23	(57.703.068)	(122.977)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	5	81.728	112.490
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(94.273.813)	(11.042.828)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)		-	(200.000)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(61.125.617)	(23.276.645)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	25	(55.178.166)	(21.736.345)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	6	(5.947.451)	(1.540.300)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(1.059.103)	11.471.801
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	25	-	9.417.178
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)			
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	7	(1.059.103)	2.054.623
Pesin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	8	(69.472.434)	(144.513.228)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	15	43.059.450	(32.026.129)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(149.992.608)	112.433.638
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	25	(19.875.883)	26.509.374
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	6	(130.116.725)	85.924.264
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	14	(1.622.257)	(427.512)
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(1.307.502)	10.216.128
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	25	(4.201.687)	9.451.180
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	7	2.894.185	764.948
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	15	146.830.505	57.150.039
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		415.753	(1.870.920)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)	16	421.369	(1.870.020)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akımları	16	(5.616)	(900)
Vergi tadeleri (ödemeleri)	23	(36.626.499)	(17.227.194)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları		(12.389.912)	(3.195.611)
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10,11	(2.052.338)	(217.110)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(10.337.574)	(2.978.501)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akımları		48.301.066	23.916.820
Kısa Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	(467.861)	(459.155)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	48.768.927	24.375.975
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerilerindeki net artış (azalış)		890.942	3.527.844
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi			
Nakit ve nakit benzerilerindeki net artış (azalış)	4	890.942	3.527.844
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		6.095.963	4.718.831
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	6.986.905	8.246.675



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

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 değişikliğinin ilişkin esas sözleşme değişikliği 21.03.2023 tarihinde tescil edilmiş ve unvanı "Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olmuştur. (Eski adı: Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi)

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

31 Mart 2023 tarihi itibarı ile, Şirket'in müşterek faaliyetleri ile birlikte personel sayısı 79 kişidir. (31 Aralık 2022: 128 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 1 TL nominal değerli 254.140.000 adet paydan oluşmaktadır. (31.12.2022: 254.140.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 254.140.000 adet paydan oluşmaktadır)

Şirket'in 31.03.2023, 31.12.2022 tarihleri itibarı ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31.03.2023			31.12.2022	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL
Mahmut Akbal	0,20	508.280		0,20	508.280
Eyüp Akbal	0,16	406.625		0,16	406.625
Zeki Akbal	0,16	406.625		0,16	406.625
Fuzul Holding A.Ş.	99,48	252.818.470		99,48	252.818.470
Toplam sermaye	100	254.140.000		100	254.140.000

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



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

NOT 1- ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Bağlı Ortaklık/İştirakler

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

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
		31.03.2023	31.12.2022
Bağlı Ortaklıklar			
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	98,64	98,64
Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	100	100

Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.

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

Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.

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

Müşterek Faaliyetler

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

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

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



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

NOT 1- ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU(Devamı)

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 İş'i"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 itibarı ile inşaatı tamamlanmış olup, bağımsız bölümlerinin tamamı satılmıştır.

Fuzul Fuzul İş Ortaklığı

Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap 993 ada, 4 parsel "Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İş'i"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 itibarı ile Başakşehir Avrasya projesinin inşaat ilerleme seviyesi %95 olup, bağımsız bölümlerinin tamamı satılmıştır.

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

	31.03.2023		31.12.2022	
	Doğrudan ortaklık oranı(%)	Ekin ortaklık oranı(%)	Doğrudan ortaklık oranı(%)	Ekin ortaklık oranı(%)
Fuzul Yapı - Yol İnşaat	50	50	50	50
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	51	51	51	51

Finansal tabloların onaylanması

Şirket'in 31.03.2023 tarihi itibarı ile düzenlenmiş bireysel finansal tabloları Yönetim Kurulu tarafından 22 Mayıs 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 yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, "konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem konsolide finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdürler" hükmü uyarınca hazırlanmıştır.

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



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

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, finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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

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

Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.1.3.) Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

2.1.4.) Netleştirme

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

2.1.5.) İşletmenin sürekliliği

Şirket, bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2) Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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



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

2.3) Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız 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 değer, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırma olarak belirlenmesini sağlar. Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in bireysel finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

2.4) Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

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

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

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

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

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. 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.



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

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

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

TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması

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

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

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

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

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

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükler

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

Bu Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.



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

Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular. Şirket, bu değişikliğin, konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

2.5) Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.5.1.) Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

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

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

Müşterek Faaliyetler

Şirket'in müşterek anlaşmalarına TFRS 11, Müşterek Anlaşmalar standardını uygulamaktadır. TFRS 11 kapsamında müşterek anlaşmalardaki yatırımlar yatırımcıların sözleşmedeki hak ve yükümlülüklerine bağlı olarak müşterek faaliyet veya iş ortaklığı olarak sınıflandırılırlar. Şirket, Not 1'de detayları açıklanan proje ortaklık anlaşmalarının türünü değerlendirmiş ve müşterek faaliyet olduğuna karar vermiştir.

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

2.5.2.) Hasılat

Gayrimenkul satış

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.



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

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 muhasebelemektedir.

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

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

Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır. Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder.

2.5.3.) Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

2.5.4.) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştirilince 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.



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

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 değerlendirme yapılır.

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

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

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 gayrimenkulü 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.



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

2.5.6.) Stoklar

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

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 değerinin büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akımları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilir. Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

2.5.8.) Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

2.5.9.) 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 sınıfa 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 varlıklarının 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.



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

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.

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 değer farkı arasındaki farktır.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)**

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

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 gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur.

2.5.11.) Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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



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

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 oluşmuşsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

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

2.5.13.) Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiralayan durumunda Şirket

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

Finansal kiralama işlemleri

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- (a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ve
- (c) Şirket tarafından katılan 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 amortismanına tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

2.5.14) Vergilendirme

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



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

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

Fuzul GYO A.Ş.'nin GYO dönüşüm tescil tarihi 31.12.2022 tarihinden sonra olması nedeniyle 31.12.2022, tarihleri itibarı ile finansal tablolarında ertelenmiş vergi hesaplanmıştır. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne 02/03/2023 tarih ve 2023/13sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni ile izin verilmiş olup, bu tarihten sonra Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Şirket'in 31.12.2022 tarihi itibarı ile bağlı ortaklıkları olan Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. ve Fzl Gayrimenkul Yapı Tic. A.Ş. ise, kurumlar vergisi mükellefidir.

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

2.5.15.) Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 19.983 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2022: 15.371 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 itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

2.5.16.) Avanslar

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

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

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler 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 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibari ile "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı 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.



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

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler aşağıda açıklanmıştır.

	31.03.2023		31.12.2022	
	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
Kasa		10.015		10.015
Vadesiz Mevduat				
TL		3.123.807		2.187.503
USD		2.149.620		1.949.121
EUR	50.882	974.187	12.749	238.382
Diğer Menkul Kıymetler (*)	-	-	-	-
Diğer Nakit ve Benzerleri (**)		3.753.083		3.806.281
Toplam		100.000		92.164
		6.986.905		6.095.963

(*) Şirket'in 31.03.2023 tarihi itibarıyla Diğer Menkul Kıymetler hesabında yer alan 3.753.083.-TL'lik tutar katılım fonlarından oluşmaktadır. (31.12.2022: 3.806.281 TL katılım fonlarından oluşmaktadır.)

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

NOT 4- FİNANSAL YATIRIMLAR

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

	31.03.2023	31.12.2022
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	34.559.229	34.559.229
Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.	20.110.694	20.110.694
Toplam	54.669.923	54.669.923

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



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

NOT 5 – FİNANSAL BORÇLANMALAR

Kısa vadeli finansal borçlar:

	31.03.2023	31.12.2022
Kısa vadeli banka kredileri	136.966.141	75.539.610
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	57.849.012	65.135.259
Diğer mali borçlar	-	89.113
Finansal kiralama borçları	1.847.475	1.714.057
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	196.662.628	142.478.039
Uzun vadeli banka kredileri	413.550	5.829.212
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	413.550	5.829.212
Toplam finansal borçlar	197.076.178	148.307.251

31.03.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmaları Türk Lirası cinsinden olup, etkin faiz oranı %20,21'dir.

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

Finansal borçların banka kredi vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
1 yıl içerisinde ödenecek	194.815.153	140.674.869
1- 2 yıl içerisinde ödenecek	413.550	5.829.212
	195.228.703	146.504.081

Kullanım hakkı yükümlülükleri

	31.03.2023	31.12.2022
Kullanım hakkı yükümlülükleri (*)	3.160.004	3.546.138

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



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

NOT 6- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31.03.2023	31.12.2022
Ticari alacaklar	8.934.754	1.980.741
Alacak senetleri (*)	27.864.631	28.871.193
Şüpheli ticari alacaklar	2.242.099	2.269.786
Şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(2.242.099)	(2.269.786)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar toplamı	36.799.385	30.851.934
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 25)	145.345.126	70.067.238
Toplam kısa vadeli ticari alacaklar	182.144.511	100.919.172

(*) Alacak senetleri Şirket'in geliştirdiği projelerine ait yapılan ön satışlar nedeniyle müşterilerinden aldığı senetlerden oluşmaktadır. Alacak senetlerinin ortalama vadesi 31.03.2023 tarihi itibarıyla 62 gündür. (31.12.2022: 75 gün)

İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar	31.03.2023	31.12.2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 25)	16.056.299	36.156.021
Toplam uzun vadeli ticari alacaklar	16.056.299	36.156.021

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31.03.2023	31.12.2022
Dönem başı bakiye	(2.269.786)	(3.520.731)
Dönem içindeki artış		
Konusu kalmayan karşılık	27.687	1.250.945
Dönem sonu bakiye	(2.242.099)	(2.269.786)

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Ticari Borçlar	34.709.663	46.591.209
Borç Senetleri (*)	96.161.818	220.510.235
Diğer Ticari Borçlar	1.047.055	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar toplamı	131.918.536	267.101.444
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 25)	42.024.260	61.900.143
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	173.942.796	329.001.587

(*) Borç senetleri Şirket'in geliştirdiği projeler için tedarikçilere ve arsa alımları için arsa sahiplerine verilen borç senetlerinden oluşmaktadır. 31.03.2023 tarihi itibarıyla borç senetlerinin ortalama vadesi 47 gündür. (31.12.2022: 65 gün)



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

NOT 6- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR(Devamı)

Uzun Vadeli Ticari Borçlar:

İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli ticari borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Ticari borçlar (*)	42.052.721	36.986.538
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar toplamı	42.052.721	36.986.538

(*) 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	31.03.2023	31.12.2022
Verilen depozito ve teminatlar	495.951	399.872
Diğer alacaklar	2.716.645	1.753.621
Şüpheli diğer alacaklar	103.197	103.197
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(103.197)	(103.197)
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar toplamı	3.212.596	2.153.493
İlişkili taraflardan diğer alacaklar toplamı (Dipnot 25)	-	-
Toplam kısa vadeli diğer alacaklar	3.212.596	2.153.493

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31.03.2023	31.12.2022
Dönem başı bakiye	(103.197)	(118.197)
Konusu kalmayan karşılıklar	-	15.000
Dönem sonu bakiye	(103.197)	(103.197)

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Alınan depozito ve teminatlar	5.237.025	4.772.699
Ödenecek vergi ve fonlar	2.381.760	-
Diğer borçlar	110.332	62.233
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar toplamı	7.729.117	4.834.932
İlişkili taraflara diğer borçlar toplamı (Dipnot 25)	32.480.033	36.681.720
Toplam kısa vadeli diğer borçlar	40.209.150	41.516.652



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

NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR(Devamı)

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2022: Bulunmamaktadır.)

NOT 8 – STOKLAR

	31.03.2023	31.12.2022
Tamamlanan konutlar	5.892.223	5.892.223
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	1.396.916.305	1.327.443.871
Toplam	1.402.808.528	1.333.336.094

31.03.2023 itibariyle tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

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

31.03.2023 tarihi itibariyle yapım aşamasındaki inşaat projelerinin listesi aşağıdaki gibidir;

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

31.12.2022 tarihi itibariyle tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

İl	İlçe	Proje	Niteliği	Maliyet
İstanbul	Başakşehir	Başakçity	2 Adet Konut	1.805.332
İstanbul	Başakşehir	Olimpa 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 Barbaros 48 Projesi (*)	68.607.333
Başakşehir-Avrasya 2 Projesi (**)	539.068.864
Başakşehir Avrasya 3 Projesi (***)	541.532.190
Başakşehir Avrasya Projesi (****)	178.235.484
Toplam	1.327.443.871

31 Mart 2023 tarihi itibariyle stoklar için toplam sigorta teminat tutarı 408.243.485 TL'dir. (31.12.2022: 408.243.485 TL)

(*) Beşiktaş Barbaros 48 Projesi

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



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 – STOKLAR(Devamı)

İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, 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. 31.03.2023 tarihi itibarıyla arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesine göre Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ödenen gelir payı 46.100.000 TL'dir. (31 Aralık 2022 46.100.000 TL)

() 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 yüzölçümü, 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. 31.03.2023 tarihi itibarıyla projenin inşaat ilerleme seviyesi %95 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 İş'i'nin (Başakşehir Avrasya) tüm inşaat faaliyetlerini yürütmek ve projeden elde edilecek karı (veya zararı) belirli ortaklık payları oranında ortaklarına paylaşmak üzere, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'nin %51 ortaklık oranı, Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin %49 ortaklık oranı ile 05.02.2020 tarihinde kurulan "Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı" tarafından gerçekleştirilmektedir. Projede Fuzul&Fuzul İş Ortaklığının gelir paylaşım oranı %68, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %32'dir. Şirket'in İş Ortaklığındaki payı %51'dir.



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

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

	31.03.2023	31.12.2022
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller	85.669.377	85.669.377
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	106.447.660	103.939.998
Yatırım amaçlı arsalar	637.084.912	629.255.000
Toplam	829.201.949	818.864.375

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

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

	01.01.2023	İlaveler	31.03.2023
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller			
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	43.025.000	-	43.025.000
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	7.425.000	-	7.425.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	10.113.377	-	10.113.377
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	2.590.000	-	2.590.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	14.541.000	-	14.541.000
İstanbul Gaziosmanpaşa Tem Avrasya 2 adet konut	7.975.000	-	7.975.000
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri			
Fatih Otel Projesi (*)	103.939.998	2.507.662	106.447.660
Yatırım amaçlı arsalar			
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	26.070.000	-	26.070.000
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	21.799.000	-	21.799.000
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	217.696.000	-	217.696.000
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	36.876.000	-	36.876.000
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	58.179.000	-	58.179.000
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	5.392.725	-	5.392.725
İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel	1.148.275	-	1.148.275
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	16.790.000	-	16.790.000
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	245.304.000	7.829.912	253.133.912
Genel Toplam	818.864.375	10.337.574	829.201.949

İlaveler

(*) İstanbul İli Fatih İlçesi, Akşemsettin Mah. 2028 Ada, 49 Parsel, 446,22 m2 yüzölçümlü Şirket'in kendi arsası üzerinde geliştirilen otel projesi 4 yıldızlı, toplam 47 oda (96 yatak, 96 kişilik), 1 adet lokanta (aynı zamanda kahvaltı salonu), 2 adet 20 kişilik toplantı salonu, 1 adet 18 kişilik çok amaçlı salon, lobi bar, aletli spor salonu, hamam, sauna, 1 adet satış birimi, kat ofisinden meydana gelmektedir. 3.354,81 m2 inşaat alanına sahip olan Fatih Otel Projesinin 28.12.2021 tarihli "Onaylı Mimari Proje" ve 20.10.2008 tarih, 2008/763 no.lu ve 31.12.2021 tarih 2021/400527 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Projenin Fatih Otel Projesinin 31.03.2023 tarihi itibarıyla inşaat ilerleme seviyesi %52 oranındadır.



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

NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31.12.2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıda listelenmiştir.

	01.01.2022	İlavele	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 Olimpa AVM 3 adet stand	1.445.000	-	-	1.145.000	2.590.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	8.100.000	-	-	6.441.000	14.541.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 2 adet konut	5.625.000	-	(5.625.000)	-	-
İstanbul Gaziosmanpaşa Tem Avrasya 2 adet konut	-	2.500.000	-	5.475.000	7.975.000
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	-	137.345.778	-	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 itibarı ile inşaat ilerleme seviyesi %15 oranındadır.

İlavele

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

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.



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

NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER(Devamı)

Cıkışlar

İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet dükkan, İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 2 adet konut, İstanbul Başakşehir 573/1 Parsel arsa dönem içerisinde satılmıştır.

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

Gerçeğe uygun değer tahmini

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Değer Tarihi	Seviye	Rayç Değeri
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	43.025.000
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	7.425.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	10.113.377
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	2.590.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	14.541.000
İstanbul Gaziosmanpaşa Tem Avrasya 2 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	7.975.000
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



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

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	01.01.2023	Girışler	Çıkışlar	31.03.2023
Maliyet				
Taşıtlar	3.571.844	-	-	3.571.844
Demirbaşlar	4.088.813	1.521.794	-	5.610.607
Özel maliyetler	166.360	32.030	-	198.390
Toplam	7.827.017	1.553.824	-	9.380.841
Birikmiş amortismanlar (-)				
Taşıtlar	(2.075.482)	(117.776)	-	(2.193.258)
Demirbaşlar	(1.644.455)	(358.508)	-	(1.902.963)
Özel maliyetler	(5.052)	(9.022)	-	(14.074)
Toplam	(3.724.989)	(485.306)	-	(4.210.295)
Net defter değeri	4.102.028			5.170.546

	01.01.2022	Girışler	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)	3.571.844
Demirbaşlar	1.620.953	2.467.860	-	4.088.813
Özel maliyetler	-	166.360	-	166.360
Toplam	9.804.172	3.534.220	(5.511.375)	7.827.017
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)	-	(1.644.455)
Özel maliyetler	-	(5.052)	-	(5.052)
Toplam	(4.068.517)	(1.786.306)	2.129.834	(3.724.989)
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 aynı sermaye olarak konulmuştur.

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



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

NOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	1.01.2023	Girışler	Çıkışlar	31.03.2023
Maliyet				
Haklar	634.304	498.513	-	1.132.817
Toplam	634.304	498.513	-	1.132.817
Birikmiş amortismanlar (-)				
Haklar	(392.641)	(79.329)	-	(471.970)
Toplam	(392.641)	(79.329)	-	(471.970)
Net defter değeri	241.663			660.847

	1.01.2022	Girışler	Çıkışlar	31.12.2022
Maliyet				
Haklar	818.762	208.217	(392.675)	634.304
Toplam	818.762	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 Mart 2023 tarihi itibarıyla, şirketin 660.847 TL tutarında hakları bulunmakta olup, bu tutar program yazılım lisansından oluşmaktadır. (31 Aralık 2022: 241.663 TL)

NOT 12 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

31.03.2023 dönemine ait kullanım hakkı varlıkları ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır

	01.01.2023	İlaveler	Çıkışlar	31.03.2023
Taahhütler	2.093.047	-	-	2.093.047
Gayrimenkuller	4.159.465	-	-	4.159.465
Amortisman	(2.169.083)	(350.173)	-	(2.519.256)
Net Değer	4.083.429	(350.173)	-	3.733.256

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

	01.01.2022	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2022
Taahhütler	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



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

NOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli borç karşılıkları:	31.03.2023	31.12.2022
Dava karşılıkları (*)	1.848.335	1.478.253
Toplam	1.848.335	1.478.253

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

Hukuksal Durum:

	31.03.2023		31.12.2022	
	Adet	Toplam	Adet	Toplam
Şirket tarafından açılan davalar	30	1.321.904	11	616.430
Şirket tarafından yürütülen icra takipleri	5	198.179	6	1.212.565
Şirket aleyhine açılan davalar	89	2.431.490	62	2.197.518
Şirket aleyhine yürütülen icra takipleri	27	579.012	25	607.867

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

Alınan Teminatlar

31.03.2023 tarihi itibarıyla 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.

(31.12.2022: Şirket'in devam eden projeleri kapsamında taşeron firmalardan alınan 2.395.000 TL tutarında teminat mektubu, 777.549 TL teminat senedi olmak üzere toplam 3.172.549 TL alınan teminatı vardır.)

Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler

	31.03.2023	31.12.2022
Verilen Teminat Mektupları	131.254.034	80.237.818
Verilen İpotekler	729.828.982	729.828.982
Verilen Kefaletler	-	-
Toplam	861.083.016	810.066.800

	31.03.2023	31.12.2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	861.083.016	810.066.800
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	861.083.016	810.066.800

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİK'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı (%)



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

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

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

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

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

NOT 14- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31.03.2023	31.12.2022
Personele borçlar		
Ödenecek vergi borçları	1.631.558	1.322.908
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	166.137	1.499.855
Toplam	653.416	1.250.605
	2.451.111	4.073.368

Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılıkları

İzin Karşılığı

	31.03.2023	31.12.2022
Kullanılmayan izin karşılığı		
Toplam	1.183.302	663.237
	1.183.302	663.237

Dönem içindeki kullanılmayan izin karşılığının hareketleri aşağıda açıklanmıştır.

	31.03.2023	31.12.2022
1 Ocak İtibarıyla Bakiye		
Dönem içerisindeki artış	663.237	437.527
Ödemeler	520.065	225.710
Toplam	-	-
	1.183.302	663.237

	31.03.2023	31.12.2022
Kıdem tazminatı karşılığı		
Toplam	4.545.168	4.465.520
	4.545.168	4.465.520

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



NOT 14- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

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

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Bilanço tarihindeki karşılıklar, yaklaşık %0,57 (31.12.2022: %9,65) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmektedir.

Kıdem Tazminatı Karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31.03.2023	31.12.2022
I Ocak itibarıyla karşılık		
Hizmet maliyeti	4.465.520	1.196.428
Faiz maliyeti	209.635	3.324.766
Ödemeler	6.517	47.435
Aktüeryal kayıp / kazanç	(2.572.737)	(408.382)
Toplam	2.436.233	305.273
	4.545.168	4.465.520

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	31.03.2023	31.12.2022
Başakşehir Avrasya Projesi idare gelir payı (*)		
Başakşehir Avrasya Projesi için verilen avanslar	144.394.703	139.157.839
Beşiktaş Barbaros 48 Projesi için verilen avanslar	27.868.183	59.827.925
Fatih Otel Projesi için verilen avanslar	15.312.266	1.869.570
Başakşehir Avrasya 2 Projesi için verilen avanslar	12.242.433	3.603.783
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	2.857.242	3.141.742
Kayaşehir Otel Projesi için verilen avanslar	1.143.841	248.236
Tem Avrasya Projesi için verilen avanslar	360.000	-
Başakşehir Avrasya 3 Projesi için verilen avanslar	80.045	80.045
Arsa/gayrimenkul alımı için verilen avanslar	12.000	65.118
İlişkili olmayan taraflara verilen diğer avanslar	-	4.386.653
Toplam	1.162.689	2.855.009
	205.433.402	215.235.920
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31.03.2023	31.12.2022
Arsa alımı için verilen avanslar (**)		
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	18.150.459	
Kooperatiflere verilen avanslar (***)	907.334	175.077
Toplam		52.139.648
	19.057.793	52.214.725



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

Ertelenmiş Gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31.03.2023	31.12.2022
Alınan sipariş avansları (*)	377.380.760	356.064.650
Toplam	377.380.760	356.064.650
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31.03.2023	31.12.2022
Alınan sipariş avansları (*)	938.397.225	812.882.830
Toplam	938.397.225	812.882.830

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

Alınan avansların proje bazında dağılımı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Başakşehir Avrasya Projesi	369.488.865	353.128.699
Diğer ertelenmiş gelirler	7.891.895	2.935.951
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	377.380.760	356.064.650
Başakşehir Avrasya Projesi 2	741.826.972	657.033.746
Başakşehir Avrasya Projesi 3	188.558.759	155.849.084
Beşiktaş Barbaros 48 Projesi	7.720.000	-
Diğer ertelenmiş gelirler	291.494	-
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	938.397.225	812.882.830
Toplam ertelenmiş gelirler	1.315.777.985	1.168.947.480



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

NOT 16 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	31.03.2023	31.12.2022
Devreden KDV		
İş avansları	35.792.573	36.521.438
Diğer	10.944	14.006
Toplam	310.558	-
	36.114.075	36.535.444

Diğer Yükümlülükler	31.03.2023	31.12.2022
Ödenecek diğer yükümlülükler		
Toplam	-	5.616
	-	5.616

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. (31.12.2022: 254.140.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 254.140.000 adet paydan oluşmaktadır)

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

Şirket'in 31.03.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibari ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31.03.2023			31.12.2022	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL
Mahmut Akbal	0,20	508.280		0,20	508.280
Eyüp Akbal	0,16	406.625		0,16	406.625
Zeki Akbal	0,16	406.625		0,16	406.625
Fuzul Holding A.Ş.	99,48	252.818.470		99,48	252.818.470
Toplam sermaye	100	254.140.000		100	254.140.000

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları

	31.03.2023	31.12.2022
Aktüeryal kazanç ve kayıplar	(446.315)	(427.584)
Dönem Sonu	(446.315)	(427.584)



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

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

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

Kar Yedekleri	31.03.2023	31.12.2022
Yasal yedekler	24.908	24.908
Toplam	24.908	24.908

Birikmiş Karlar /(Zararlar) ile Dönem Net Karı Zararı

Birikmiş Karlar	31.03.2023	31.12.2022
Geçmiş yıllar karları/zararları	615.928.380	196.276.315
Net dönem karı/zararı	113.402.782	419.652.065
Toplam	729.331.162	615.928.380

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında hesaplanan aktüeryal kayıplar	(18.731)	23.510
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	-	(4.702)
Toplam	(18.731)	18.808

NOT 18 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
Satış Gelirleri		
Satış iadeleri ve iskontoları (-)	1.025.240	1.210.632
Net satışlar	1.025.240	1.210.632
Satışların maliyeti		
	-	(50.500)
Brüt kar	1.025.240	1.160.132

31.03.2023 tarihi itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

31.03.2023	Brüt hasılat	Satışların maliyeti	İadeler/İskontolar	Brüt kar/(zarar)
Kira Gelirleri	584.631	-	-	584.631
Diğer Gelirler	440.609	-	-	440.609
Toplam	1.025.240	-	-	1.025.240

31.03.2022 tarihi itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

31.03.2022	Brüt hasılat	Satışların maliyeti	İadeler/İskontolar	Brüt kar/(zarar)
Kira Gelirleri	526.753	-	-	526.753
Proje Satışları	343.783	-	-	343.783
Arsa Satışları	101.000	(50.500)	-	50.500
Diğer Gelirler	239.096	-	-	239.096
Toplam	1.210.632	(50.500)	-	1.160.132



NOT 19 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (*)	(1.522.503)	(1.134.001)
Genel Yönetim Giderleri (**)	(8.860.671)	(3.399.420)
Toplam	(10.383.174)	(4.533.421)

(*) Pazarlama Giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Personel giderleri	(999.372)	(993.582)
Reklam giderleri	(523.131)	(140.419)
Toplam	(1.522.503)	(1.134.001)

(**) Genel Yönetim Giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Personel giderleri	(3.431.770)	(1.762.390)
Müşavirlik giderleri	(1.907.964)	(541)
Kira, aidat ve komisyon giderleri	(1.232.133)	(5.227)
Vergi resim ve harçlar	(572.577)	(426.973)
Amortisman giderleri	(346.074)	(20.207)
Enerji, yakıt ve su giderleri	(303.004)	(75.177)
Bakım onarım giderleri	(176.310)	(44.415)
Sigorta giderleri	(137.435)	(382.105)
Büro giderleri	(120.610)	(58.028)
Dava, icra ve noter giderleri	(81.077)	(26.838)
Haberleşme giderleri	(57.251)	(187.932)
Seyahat giderleri	(47.417)	(54.739)
Temsil ve ağırlama giderleri	(46.055)	(166.406)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(3.205)	(31.257)
Diğer çeşitli giderler	(397.789)	(157.185)
Toplam	(8.860.671)	(3.399.420)

NOT 20 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	82.757.265	-
Marka patent satış geliri(*)	227.093	108.794
Sgk prim indirim gelirleri	-	1.186.528
Konusu kalmayan karşılıklar	206.271	185.360
Diğer gelirler	83.190.629	1.480.682
Toplam	83.190.629	1.480.682

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



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

NOT 20 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (DEVAMI)

Esas faaliyetlerden diğer giderler	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Komisyon giderleri	(7.070.608)	(1.200.523)
Bağış ve yardımlar	(1.585.000)	(1.558.250)
Karşılık giderleri	(370.082)	-
Diğer giderler	(837.722)	(238.267)
Toplam	(9.863.412)	(2.997.040)

NOT 21 – YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerden Gelirler	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Menkul kıymet satış geliri	53.620	105.317
Toplam	53.620	105.317

Yatırım Faaliyetlerden Giderler

Bulunmamaktadır. (1 Ocak-31 Mart 2022: Bulunmamaktadır.)

NOT 22 – FİNANSMAN GİDERLERİ / GELİRLERİ

Finansman Gelirleri:

Faiz, kâr payı vb. gelirler	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Vadeli mevduat faiz gelirleri	692.627	897.320
Kambiyo karları	-	248.712
Reeskont geliri	-	30.903
Toplam	692.627	1.176.935

Finansman Giderleri:

Finansman Giderleri	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Kambiyo zararları	(18.336)	(3.842)
Reeskont gideri	-	(349.746)
Faiz giderleri	(8.997.480)	(2.727.313)
Toplam	(9.015.816)	(3.080.901)



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 statüsündeki 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 sınırlara 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 %60 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

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

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

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

31 Mart 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Mart 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait bireysel gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar

	31.12.2023	31.12.2022
Peşin ödenen vergi ve fonlar	45.875	1.652.162
Toplam	45.875	1.652.162

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Cari vergi yükümlülüğü:		
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı		
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	57.703.068	127.679
Vergi gideri	57.703.068	127.679



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ertelenmiş vergi varlıkları		
Kıdem tazminatı karşılıkları	-	3.142.040
İzin karşılığı	-	465.235
Dava karşılığı	-	1.478.253
Şüpheli alacak karşılığı	-	1.000.404
Reeskont geliri/gideri	-	10.522.612
Kullanım hakkı varlıkları amortismanı	-	2.169.083
Kullanım hakkı yükümlülükleri	-	3.546.138
Diğer	-	(116.376)
TOPLAM	-	22.207.389
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		
Amortisman farkları	-	(3.672.378)
Reeskont geliri/gideri	-	(1.929.886)
Kullanım hakkı varlıkları	-	(6.252.512)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller geçişte uygun değer artışı	-	(298.867.954)
TOPLAM	-	(310.712.730)
Ertelenmiş vergi varlığı karşılığı	-	(288.515.341)
		(57.703.068)



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

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

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

Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:	31.03.2023	31.03.2022
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(57.703.068)	(70.612.835)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	57.703.068	127.679
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	-	(4.702)
Kapanış bakiyesi	-	(70.489.858)

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.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Net dönem kârı / zararı	113.402.782	(6.560.617)
Hisse adedi	254.140.000	180.000.000
Hisse başına kâr / zarar	0,4462	(0,0364)

NOT 25– İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.03.2023	31.12.2022
Fzl Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş. (*)	85.723.342	32.664.020
Mahmut Akbal (**)	22.967.036	14.927.147
Eyüp Akbal (**)	17.225.277	11.195.361
Zeki Akbal (**)	17.225.277	11.195.361
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş. (***)	1.037.133	-
Fuzul Holding A.Ş. (****)	933.285	-
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş. (*****)	192.502	52.519
Diğer	41.274	32.830
Toplam	145.345.126	70.067.238

(*) Fzl Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş.'nin Şirket'e olan 32.648.252 TL 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. Şirket'in S.S.Avrasya Yapı Malz.San.Loj.Toplu Yapı Kooperatifi ve S.S.Kuzey Marmara Toplu Konut İşyeri Yapı Kooperatifi üyeliklerinin Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'ne devri nedeniyle oluşan alacağı ise 53.075.090 TL'dir.

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

(***) Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş. 'nin Şirket'e olan borcu masraf yansıtılmalarından oluşmaktadır.



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

NOT 25-- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

(****) Fuzul Holding A.Ş.'nin Şirket'e olan borcu masraf yansıtılmalarından oluşmaktadır.

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

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar (*)	31.03.2023	31.12.2022
Mahmut Akbal		
Eyüp Akbal	6.422.517	14.462.405
Zeki Akbal	4.816.891	10.846.808
Toplam	4.816.891	10.846.808
	16.056.299	36.156.021

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

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	31.03.2023	31.12.2022
FZL Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. (*)	27.242.433	-
Toplam	27.242.433	-

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

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

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (*)	39.984.638	53.960.885
FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş. (**)	1.799.982	-
Fuzul İnşaat ve Tic. A.Ş. (***)	154.918	2.168
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. (****)	84.722	52.057
Fuzul Holding A.Ş. (*****)	-	7.603.446
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. (*****)	-	265.809
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Pazarlama A.Ş. (*****)	-	15.778
Toplam	42.024.260	61.900.143

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

(**) FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.'nin Şirket'ten olan alacağı gayrimenkul alımı nedeniyle tahsil edilen avans tutarıdır.

(***) Fuzul İnşaat ve Tic. A.Ş.'nin Şirket'ten olan alacakları masraf yansıtılmalarından oluşmaktadır.

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

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

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



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

NOT 25- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

(*****) Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.'nin Şirket'ten olan alacağı, masraf yansıtımalarından oluşmaktadır.

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

İlişkili Taraplara Kısa Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	32.480.033	36.681.720
Toplam	32.480.033	36.681.720

Şirket'in ticari ilişkiye dayanmayan ilişkili taraflara uzun vadeli ticari olmayan borçları bulunmamaktadır.

İlişkili Taraplara Yapılan Satışlar

01.01.2023- 31.03.2023

	Kira	Kooperatif Hissesi	İşçilik Yansıtma	Masraf Yansıtma	Marka Patent Satışı	Diğer
Akva Sigorta Aracılık Hizm.A.Ş.	-	-	-	9.597	-	-
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	-	-	244.059	1.600	-	-
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	-	41.828	-	-
Fuzul İnşaat Ve Tic.A.Ş.	-	-	-	9.602	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	-	-	-	19.676	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	681.905	82.757.265	-
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş.	-	-	-	3.858	-	-
Fzi Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş.	-	52.139.648	-	-	-	-
FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	-	-	-	94.066	-	-
Meç Gıda Ltd.Şti.	-	-	-	6.574	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	168.327	-	176.344
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	84.253	-	-	153.974	-	-
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	77.442	-	4.500
Toplam	84.253	52.139.648	244.059	1.268.449	82.757.265	180.844

01.01.2022-31.03.2022

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



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

NOT 25- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar

01.01.2023-31.03.2023								
Unvan	Kira	Araç Kira	İş Makine Kira	İşçilik Yansıma	Masraf Yansıma	Hakediş	Komisyon	Adat
Fuzul Holding A.Ş.	-	21.197	-	424.833	556.195	-	-	-
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	385.926	-	-	-	-	-	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taş.Paz.A.Ş.	-	-	-	-	44.496	-	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	-	537.228	-	-	-
Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	-	-	-	-	-	13.484.257	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	-	70.000	60.000	-	49.240	-	7.066.608	-
Toplam	385.926	91.197	60.000	424.833	1.187.159	13.484.257	7.066.608	-
01.01.2022-31.03.2022								
Unvan	Araç Kira	İş Makine Kira	Masraf Yansıma	Menkul Kıymet Alımı	Komisyon	Adat		
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	85.232	-	-	-		
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz. A.Ş.	-	-	30.768	-	-	-		
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	-	1.200.523	-		
Toplam	-	-	116.000	-	1.200.523	-		

Üst yönetime sağlanan menfaatler

Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Personeline cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 613.190 TL'dir. 31.12.2022 tarihi itibarı ile Şirket'in üst düzey yöneticileri, Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyeleri olarak değerlendirilmiştir. (31.12.2022: 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 riske maruz kalma durumunu, Şirket'in bu riskleri ölçme ve yönetme konusundaki amaç ve yöntemlerini ve Şirket'in sermaye yönetimini açıklamaktadır. Daha detaylı niteliksel açıklamalar, finansal tabloların içinde mevcuttur.

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 yürütülmüştür:

- Kurumsal Risk Yönetimi politika ve standartlarının belirlenmesi,
- Risk yönetim kültürünün ve kabiliyetlerinin geliştirilmesi, ortak bir dil haline getirilmesi,
- Gerek işler gerekse yeni yatırımların risk analizlerinin yapılması,
- Risklerin yeni yatırım, 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.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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 atıl 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 oraruna bağlı olarak faaliyetlerinin karakteristiği de göz önünde bulundurularak ve finansal yükümlülükleri de içerecek şekilde, fakat doğal afetler gibi öngörülemeyen olağandışı hallerin olası etkisi istisnai olmak üzere karşılayacak derecede nakit bulundurma üzerine kurulmuştur.

e) Operasyonel risk

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

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

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

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

Sermaye yönetimi

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



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

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

	31.03.2023	31.12.2022
Toplam finansal borçlanmalar	200.236.182	148.307.251
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(6.986.905)	(6.095.963)
Net borç	193.249.277	142.211.288
Özkaynaklar	983.049.755	869.665.704
Toplam kaynaklar	2.765.296.505	2.666.360.412
Net borçlanma/Özkaynaklar oranı	20%	16%



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

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

26.1. Kredi riski açıklamaları

31.03.2023	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalmış azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	161.401.425	36.799.385	-	3.212.596	6.986.905	208.400.311
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	161.401.425	36.799.385	-	3.212.596	6.986.905	208.400.311
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	2.242.099	-	-	-	2.242.099
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(2.242.099)	-	-	-	(2.242.099)
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-



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

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)
261. Kredi riski açıklamaları

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



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

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 akımlardır

31.03.2023		Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler			453.280.845	453.280.845	266.905.351	143.909.223	42.466.271	-
Banka kredileri			195.228.703	195.228.703	50.905.930	143.909.223	413.550	-
Finansal kiralama yükümlülükleri			1.847.475	1.847.475	1.847.475	-	-	-
Ticari borçlar			215.995.517	215.995.517	173.942.796	-	42.052.721	-
Diğer borçlar			40.209.150	40.209.150	40.209.150	-	-	-
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	-
Banka kredileri			146.504.081	146.504.081	90.882.906	49.791.963	5.829.212	-
Finansal kiralama yükümlülükleri			1.714.057	1.714.057	1.714.057	-	-	-
Ticari borçlar			365.988.125	365.988.125	329.001.587	-	36.986.538	-
Diğer borçlar			41.516.652	41.516.652	41.516.652	-	-	-



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

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)
26.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analiz

	31.03.2023		31.12.2022	
	TL Karşılığı	ABD doları	TL Karşılığı	ABD doları
1. Ticari Alacaklar				
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kassa, Banka hesapları dâhil)				
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar				
3. Diğer	974.187	50.882	238.382	12.749
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)				
5. Ticari Alacaklar				
6a. Parasal Finansal Varlıklar	974.187	50.882	238.382	12.749
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar				
7. Diğer				
8. Duran Varlıklar (5+6+7)				
9. Toplam Varlıklar (4+8)				
10. Ticari Borçlar	974.187	50.882	238.382	12.749
11. Finansal Yükümlülükler				
12'a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler				
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)				
14. Ticari Borçlar				
15. Finansal Yükümlülükler				
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler				
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)				
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)				
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)				
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı				
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı				
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)				
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	974.187	50.882	238.382	12.749
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	974.187	50.882	238.382	12.749



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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu:

	31.03.2023		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	97.419	(97.419)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	97.419	(97.419)	-	-
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)	97.419	(97.419)	-	-

	31.12.2022		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)	-	-

b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı şu şekildedir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

Finansal yükümlülükler	Sabit faizli finansal araçlar	31.03.2023	31.12.2022
	Krediler	197.076.178	148.307.251



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamalarına Uyumu 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 tarihli tıbarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo		Tebliğdeki İlgili Düzenleme		31.03.2023	31.12.2022
Ana Hesap Kalemleri		Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24(b)		6.986.905	6.095.963
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24(a)		2.232.010.477	2.152.200.469
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24(b)		54.669.923	54.669.923
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23(f)		-	-
D	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.3(p)		471.629.200	453.394.057
E	Diğer Varlıklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31		2.765.296.505	2.666.360.412
F	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31		195.228.703	146.504.081
G	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31		-	89.113
H	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23(f)		1.847.475	1.714.057
I	Finansal Kira ve Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31		32.480.033	36.681.720
J	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31		983.049.755	869.665.704
K	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31		1.552.690.539	1.611.705.737
L	Diğer Kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31		2.765.296.505	2.666.360.412
M	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31		-	-
Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler		Tebliğdeki İlgili Düzenleme		31.03.2023	31.12.2022
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)		4.727.270	4.044.663
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	Aul unulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24(e)		-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24(d)		-	-
C2	İletemeci Şirketler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24(d)		-	-
J	Gayri nakdi Krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28/1(a)		-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyet Ortaklığı Ait Olmayan İpotekli Arsa ve İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31		131.254.034	80.237.818
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22 (1)		-	-



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2023	31.12.2022	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Araçların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a),(b)	%81	%81	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%2	%2	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5 Atıl Tünel Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28/(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	%37	%30	≤ %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	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%0	%0	≤ %10

