

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA NO
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KÂR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI	6-64
1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10
3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26
4. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	26
5. FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	27
6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	28
7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	29
8. STOKLAR.....	30
9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	32
10. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	38
11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	39
12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	39
13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	40
14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	42
15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	43
16. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	45
17. SERMAYE YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	45
18. HÂSILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	47
19. ARAŞTIRMA GELİŞTİRME, PAZARLAMA SATIŞ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	47
20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER	49
21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER.....	49
22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)	50
23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ DÂHİL)	50
24. PAY BAŞINA KAZANÇ.....	53
25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	53
26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	56
27. KONSOLİDE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	57

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU***(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).*

VARLIKLAR	Not	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		2.544.119.352	1.697.815.388
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	286.890.198	6.106.382
Finansal Yatırımlar	4	11.904.849	-
Ticari Alacaklar		358.302.851	102.765.817
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	107.126.053	70.067.236
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	251.176.798	32.698.581
Diğer Alacaklar		3.231.293	2.153.494
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	3.231.293	2.153.494
Stoklar	8	1.413.817.724	1.333.336.094
Peşin Ödenmiş Giderler		408.740.648	215.266.041
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	25	48.375.516	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	360.365.132	215.266.041
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	1.011.493	1.652.162
Diğer Dönen Varlıklar	16	60.220.296	36.535.398
Duran Varlıklar		1.305.296.130	1.233.807.082
Ticari Alacaklar		-	36.156.021
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	-	36.156.021
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.277.952.967	1.136.905.635
Maddi Duran Varlıklar	10	4.692.315	4.102.028
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	358.788	245.244
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	3.032.911	4.083.429
Peşin Ödenmiş Giderler	15	19.259.149	52.314.725
Toplam Varlıklar		3.849.415.482	2.931.622.470

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU***(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).*

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR	Not		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		627.960.129	878.891.394
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	313.751.666	77.342.780
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	27.333.127	65.135.259
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	5	1.677.440	3.546.138
Ticari Borçlar		220.003.814	329.021.499
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	119.465.989	61.896.525
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	100.537.825	267.124.974
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	3.228.467	2.573.513
Diğer Borçlar		50.627.050	41.535.855
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	25	32.466.701	36.698.022
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	18.160.349	4.837.833
Ertelenmiş Gelirler	15	7.562.435	356.064.650
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.776.130	2.141.490
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	1.288.809	663.237
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	2.487.321	1.478.253
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	-	1.530.210
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.479.241.560	971.002.443
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	23.968.638	5.829.212
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü	5	710.299	-
Ticari Borçlar		36.099.817	36.986.538
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	36.099.817	36.986.538
Diğer Borçlar		-	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	-	-
Ertelenmiş Gelirler	15	1.362.072.603	812.882.830
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.219.614	4.465.520
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	3.219.614	4.465.520
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	53.170.589	110.838.343
Özkaynaklar		1.742.213.793	1.081.728.633
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.740.393.026	1.079.902.370
Ödenmiş Sermaye	17	318.000.000	254.140.000
Paylara İlişkin Primler	17	474.031.190	-
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı (Giderler) Gelirler		(292.089)	(427.584)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	(292.089)	(427.584)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	5.528.005	24.908
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	17	779.449.203	205.829.411
Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmesi		(16.720.296)	
Net Dönem Karı/Zararı (-)	17	180.397.013	620.335.635
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	17	1.820.767	1.826.263
Toplam Kaynaklar		3.849.415.482	2.931.622.470

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ
30 EYLÜL 2023 VE 30 EYLÜL 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

	Not	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2022	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Hasılat	18	878.248.374	11.432.193	862.361.147	3.025.075
Satışların maliyeti (-)	18	(763.813.449)	(1.473.216)	(762.565.164)	(583.102)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		114.434.925	9.958.977	99.795.983	2.441.973
Genel yönetim giderleri (-)	19	(28.700.288)	(16.134.289)	(8.009.820)	(8.409.844)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(5.040.514)	(2.841.055)	(1.553.634)	(837.043)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	108.595.911	17.958.974	11.331.928	5.051.267
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(29.556.054)	(5.459.728)	(6.962.072)	(1.219.370)
Esas faaliyet karı / zararı (-)		159.733.980	3.482.879	94.602.385	(2.973.017)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	23.378.875	3.373.129	22.977.305	1.733.092
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(15.241.800)	(78.503.887)	-	-
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı		167.871.055	(71.647.879)	117.579.690	(1.239.925)
Finansman gelirleri	22	15.879.510	20.207.416	6.517.689	972.963
Finansman giderleri (-)	22	(61.026.802)	(22.634.330)	(38.416.397)	(1.523.172)
Vergi öncesi kâr/zarar		122.723.763	(74.074.793)	85.680.982	(1.790.134)
Vergi gelir / gideri (-)		57.667.754	16.200.164	(52.717)	294.094
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	23	57.667.754	16.200.164	(52.717)	294.094
Dönem kârı / zararı		180.391.517	(57.874.629)	85.628.265	(1.496.040)
Dönem karının (zararının) dağılımı		180.391.517	(57.874.629)	85.628.265	(1.496.040)
Kontrol gücü olmayan paylar		(5.496)	(413)	(6.180)	(413)
Ana ortaklık payları		180.397.013	(57.874.216)	85.634.445	(1.495.627)
Pay başına kazanç (zarar)	24	0,5673	(0,2277)	0,1944	(0,0855)
Dönem kârı / zararı		180.391.517	(57.874.629)	85.628.265	(1.496.040)
Diğer kapsamlı gelir tablosu		-	-	-	-
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	17	135.495	339.381	(839.453)	53.478
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları vergi etkisi	17		(67.876)	-	(10.695)
Diğer kapsamlı gelir / gider		135.495	271.505	(839.453)	42.783
Toplam kapsamlı gelir		180.527.012	(57.603.124)	84.788.812	(1.453.257)
Toplam kapsamlı gelirin (giderin) dağılımı		-	-	-	-
Kontrol gücü olmayan paylar		(5.496)	(413)	(6.180)	(413)
Ana ortaklık payları		180.532.508	(57.602.711)	84.794.992	(1.452.844)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2023 VE 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU***(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).*

Not							Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak gelirler veya (giderler)		Birikmiş kârlar					
	Ödenmiş sermaye	Paylara İlişkin Primler	Sermaye düzeltmesi farkları	Karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi	Diğer sermaye yedekleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları birikmiş diğer kapsamlı	Ortak kontrole tabi işletmelerin birleşme etkisi	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net dönem karı zararı	Ana ortaklığı ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar	
01 Ocak 2022 bakiyesi	17	180.000.000	-	232.474	(179.000.000)	371.266.876	44.321	(453.975)	(181.102.687)	(75.584.494)	292.551.343	407.953.858	78.383.333	486.337.191
Sermaye arttırımı		74.140.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74.140.000	-	74.140.000
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	292.551.343	(292.551.343)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	271.505	-	-	(57.874.216)	(57.602.711)	(413)	(57.603.124)
Bağlı ortaklık edinimi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	478.490	478.490
Bağlı ortaklıkların elden çıkarılması ile ilgili işlemler		-	-	(232.474)	179.000.000	(371.266.876)	(19.413)	-	181.102.687	17.316.140	-	5.900.064	(78.383.333)	(72.483.269)
30 Eylül 2022 bakiyesi	17	254.140.000		-	-	-	24.908	(182.470)	-	234.282.989	(57.874.216)	430.391.211	478.077	430.869.288
01 Ocak 2023 bakiyesi	17	254.140.000		-	-	-	24.908	(427.584)	-	205.829.411	620.335.635	1.079.902.370	1.826.263	1.081.728.633
Sermaye arttırımı		63.860.000	474.031.190	-	-	-	-	-	-	-	-	537.891.190	-	537.891.190
Transferler		-	-	-	-	-	5.503.097	-	-	614.832.538	(620.335.635)	-	-	-
Kar Dağıtımı		-	-	-	-	-	-	-	-	(41.212.746)		(41.212.746)	-	(41.212.746)
Ortak kontrole tabi işletmelerin birleşme etkisi		-	-	-	-	-	-	-	(16.720.296)	-	-	(16.720.296)	-	(16.720.296)
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	135.495	-	-	180.397.013	180.532.508	(5.496)	180.527.012
30 Eylül 2023 bakiyesi	17	318.000.000	474.031.190	-	-	-	5.528.005	(292.089)	(16.720.296)	779.449.203	180.397.013	1.740.393.026	1.820.767	1.742.213.793

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2023 VE 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

		Câri Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2023	Önceki Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2022
A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları	Not		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(289.735.888)	(129.944.172)
Dönem karı (zararı)		180.391.517	(57.874.629)
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(78.468.135)	63.762.345
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10-11-12	2.107.456	1.255.768
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		524.229	317.614
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	14	(484.839)	317.614
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	1.009.068	-
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	23	(57.667.754)	(16.427.414)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	5	163.457	112.490
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(23.595.523)	78.503.887
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(392.299.939)	(134.430.713)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)		(11.904.849)	2.834.454
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(219.381.013)	(524.846.148)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	25	(902.796)	(434.544.716)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	6	(218.478.217)	(90.301.432)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.077.799)	11.961.343
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	25	-	9.249.121
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	7	(1.077.799)	2.712.222
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	8	(80.481.630)	(1.259.297.788)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(160.419.031)	147.945.607
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(103.095.817)	593.479.730
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	25	64.378.053	61.412.667
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	6	(167.473.870)	532.067.063
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	14	654.954	866.451
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		9.091.195	93.448.040
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	25	(4.231.321)	(68.883.452)
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	7	13.322.516	162.331.492
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		200.687.558	820.151.993
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(26.373.507)	(20.974.395)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	16	(23.684.898)	(12.319.755)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)	16	(2.688.609)	(8.654.640)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(290.376.557)	(128.542.997)
Vergi iadeleri (ödemeleri)		640.669	(1.401.175)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(119.212.578)	(297.437.379)
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı Sebebiyle Oluşan Nakit Girişi/Çıkışı		-	4.918.556
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri		-	(245.252.229)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	10-11	23.523.597	-
Maddi ve maddi olmayan varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10-11	(1.688.843)	-
Maddi ve maddi olmayan varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	9	-	2.583.093
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(141.047.332)	(59.686.799)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		689.732.282	73.806.335
Sermaye artırımı		537.891.190	74.140.000
Ödenen Temettüpler		(41.212.746)	-
Ortak Kontrolde Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)		(23.528.885)	-
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışlar	5	(935.723)	(459.155)
Borçlanmalara elde edilen nakit girişleri	5	217.518.446	125.490
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		280.783.816	(353.575.216)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		280.783.816	(353.575.216)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	6.106.382	355.965.914
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	286.890.198	2.390.698

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Genel Bilgi

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

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

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

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarı ile, Grup’un personel sayısı 37 kişidir. (31 Aralık 2022 128 kişi)

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

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

Sermaye Yapısı

Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 1.250.000.000 TL’dir. Çıkarılmış sermayesi 318.000.000.TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 318.000.000 adet paydan oluşmaktadır. (31.12.2022: 254.140.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 254.140.000 adet paydan oluşmaktadır)

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibari ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı
Mahmut Akbal	0,16	508.280	0,20	508.280
Eyüp Akbal	0,13	406.625	0,16	406.625
Zeki Akbal	0,13	406.625	0,16	406.625
Fuzul Holding A.Ş.	70,70	224.818.470	99,48	252.818.470
Halka Açık Kısım	28,88	91.860.000	-	-
Toplam sermaye	100	318.000.000	100	254.140.000

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

Bağlı Ortaklık

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

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

Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.

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

1.GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)**Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.**

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

Müşterek Faaliyetler

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

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

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

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

1.GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)**Fuzul Fuzul İş Ortaklığı**

Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap 993 ada, 4 parsel "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı 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. 30.09.2023 tarihi itibari ile projenin tüm bağımsız bölümlerinin satışı tamamlanmış olup, projenin geçici kabulü için Emlak Konut GYO A.Ş.'ne başvuru yapılarak geçici kabul tutanağı imzalanmış, yapı kullanım izin belgesi alınmış ve tüm bağımsız bölümlerinin satışı da tamamlanmıştır.

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

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

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Doğrudan ortaklık oranı(%)	Ekin ortaklık oranı(%)	Doğrudan ortaklık oranı(%)	Ekin ortaklık oranı(%)
Fuzul Yapı - Yol İnşaat	50	50	50	50
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	99	99	51	51

Finansal tabloların onaylanması

Şirket'in 30 Eylül 2023 itibari ile düzenlenmiş konsolide finansal tabloları Yönetim Kurulu tarafından 7 Kasım 2023 tarihinde onaylanmıştır. Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1.) Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

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

KGK tarafından yapılan 20 Ocak 2022 tarihli duyuruda TFRS'yi uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir. KGK tarafından enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin yeni bir duyuru yapılmadığından 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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

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

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

2.1.3.) Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

2.1.4.) Netleştirme

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

2.1.5.) İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2) Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3) Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

2.4) Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

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

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

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması

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

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

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

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

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

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

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

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

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

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk 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 Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükler

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

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

2.6) Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.6.1.) Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

Bağlı Ortaklıklar

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

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

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

Bağlı ortaklıklar, kontrolün Grup'a geçtiği tarihten itibaren konsolide edilmeye başlanmıştır ve kontrolün Grup'tan çıkması ile konsolide edilme işlemi son bulmaktadır. Bağlı Ortaklıklar için uygulanan muhasebe politikaları Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile tutarlılığın sağlanması amacıyla değiştirilir.

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bağlı ortaklıklara ait finansal durum tabloları ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş olup, Şirket ve bağlı ortaklıkların sahip olduğu payların kayıtlı iştirak değerleri, ilgili özkaynaklar ile karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile bağlı ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon işlemi sırasında netleştirilmiştir.

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

İştirakler

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

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

Finansal tablolarda iştiraklerin faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre bilançoda iştirakler, maliyet bedelinin iştirakin net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup'un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin, Grup'un iştirakteki payını aşan zararları kayıtlara alınmaz. 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibari ile özkaynak yöntemi ile konsolidasyona dahil edilen iştirak bulunmamaktadır.

Müşterek Faaliyetler

Grup, müşterek anlaşmalarına TFRS 11, Müşterek Anlaşmalar standardını uygulamaktadır. TFRS 11 kapsamında müşterek anlaşmalardaki yatırımlar yatırımcıların sözleşmedeki hak ve yükümlülüklerine bağlı olarak müşterek faaliyet veya iş ortaklığı olarak sınıflandırılırlar. Grup, Not 1'de detayları açıklanan proje ortaklık anlaşmalarının türünü değerlendirmiş ve müşterek faaliyet olduğuna karar vermiştir. Müşterek faaliyet, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar konsolide finansal tablolardan elimine edilmiştir. 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibari ile oransal konsolidasyon yöntemi ile konsolidasyona dahil edilen müşterek faaliyetlerin oy hakları ve etkin ortaklık oranları Not 1'de gösterilmiştir.

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6.2.) Hasılat

Gayrimenkul satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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

2.6.3.) Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

2.6.4.) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

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

Arsalar

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

2.6.5.) İlişkili taraflar

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

2.6.6.) Stoklar

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6.7.) Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten birimin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır.

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

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

2.6.8.) Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

2.6.9.) Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Grup'un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde 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 konsolide finansal tablolarda takip edilirler.

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6.10.) Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri

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

Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

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

2.6.11.) Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

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

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

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

2.6.13.) Kiralama işlemleri

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Kiralayan durumunda Grup

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

Finansal kiralama işlemleri

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

2.6.14) Vergilendirme

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibari ile bağlı ortaklıkları olan Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. ve Fzl Gayrimenkul Yapı Tic. A.Ş. ise, kurumlar vergisi mükellefidir.

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

2.6.15.) Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 23.490 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2022: 15.371).

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Kullanılmamış izin hakları

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

2.6.16.) Avanslar

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.6.17.) Borçlanma maliyetleri**

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

2.6.18.) Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

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

2.6.19.) Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

Nakit ve nakit benzeri değerler aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kasa	10.015	10.015
Vadesiz mevduat		
TL	1.091.713	1.959.540
Yabancı para (*)	-	238.382
Vadeli mevduat	126.777.247	-
TL (***)	126.777.247	-
Diğer menkul kıymetler (**)	159.011.223	3.806.281
Diğer nakit ve benzerleri (***)	-	92.164
Toplam	286.890.198	6.106.382

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

(**) Grup'un 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Diğer Menkul Kıymetler hesabında yer alan 159.011.223.- TL'lik tutar likit katılım fonlarından oluşmaktadır. (31 Aralık 2022: 3.806.281 TL katılım fonlarından oluşmaktadır.)

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

(****) İlgili mevduat, katılım bankalarında yer alan katılma hesaplarından oluşmaktadır. Katılma hesaplarının detayı aşağıdaki gibidir;

Döviz Cinsi	Kar Payı Oranı	Ortalama Vade tarihi	30 Eylül 2023
TL	31%-40%	13.10.2023	126.777.247
Toplam			126.777.247

4. FİNANSAL YATIRIMLAR**Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Hisse senetleri ve yatırım fonları	11.904.849	-
Toplam	11.904.849	-

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***5. FİNANSAL BORÇLANMALAR**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli banka kredileri	297.918.427	75.539.610
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	27.333.127	65.135.259
Kısa vadeli finansal kiralama borçları	15.833.239	1.714.057
Diğer mali borçlar	-	89.113
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	341.084.793	142.478.039
Uzun vadeli banka kredileri	6.099.305	5.829.212
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	17.869.333	-
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	23.968.638	5.829.212
Toplam finansal borçlar	365.053.431	148.307.251

Banka Kredileri

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Grup'un kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmaları Türk Lirası cinsinden olup, etkin faiz oranı %12,57-%56,84'tür.

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

Finansal borçların banka kredi vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içerisinde ödenecek	325.251.554	140.674.869
1- 2 yıl içerisinde ödenecek	6.099.305	5.829.212
Toplam	331.350.859	146.504.081

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

Finansal Kiralama Borçları

30.09.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansal kiralama borçlanmaları Türk Lirası cinsinden olup, etkin faiz oranı %19,61-%23,69'dur.

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***5.FİNANSAL BORÇLANIMLAR (devamı)****Finansal kiralamaaların vadeleri aşağıdaki gibidir;**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içerisinde ödenecek	15.833.239	1.714.057
1- 2 yıl içerisinde ödenecek	8.117.987	-
2- 3 yıl içerisinde ödenecek	6.267.402	-
3- 4 yıl içerisinde ödenecek	3.483.944	-
Toplam	33.702.572	1.714.057

Kullanım hakkı yükümlülükleri

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kullanım hakkı yükümlülükleri (*)	2.387.739	3.546.138
Toplam	2.387.739	3.546.138

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

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

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	225.385.412	3.200.406
Alacak senetleri (*)	25.791.386	29.498.175
Şüpheli ticari alacaklar	2.242.099	2.269.786
Şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(2.242.099)	(2.269.786)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar toplamı	251.176.798	32.698.581
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 25)	107.126.053	70.067.236
Toplam kısa vadeli ticari alacaklar	358.302.851	102.765.817

(*) Alacak senetleri Grup'un geliştirdiği projelerine ait yapılan ön satışlar nedeniyle müşterilerinden aldığı senetlerden oluşmaktadır. Alacak senetlerinin ortalama vadesi 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 9 gündür (31 Aralık 2022: 75 gün).

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)****Uzun Vadeli Ticari Alacaklar**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 25)	-	36.156.021
Toplam uzun vadeli ticari alacaklar	-	36.156.021

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar ve borç senetleri (*)	100.123.647	266.795.647
Diğer ticari borçlar	414.178	329.327
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar toplamı	100.537.825	267.124.974
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 25)	119.465.989	61.896.525
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	220.003.814	329.021.499

(*) Grup'un 30 Eylül 2023 tarihi itibarı ile 29 gün ortalama vadeli verilen çekleri mevcuttur (31 Aralık 2022: ve 65 gün ortalama vade).

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar (*)	36.099.817	36.986.538
Toplam uzun vadeli ticari borçlar	36.099.817	36.986.538

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

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

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	494.747	399.873
Diğer alacaklar(*)	2.736.546	1.753.621
Şüpheli diğer alacaklar	103.197	103.197
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(103.197)	(103.197)
Toplam kısa vadeli diğer alacaklar	3.231.293	2.153.494

(*) Diğer alacaklar bakiyesinin 2.330.950 TL'si İkitelli Vergi Dairesi Müdürlüğü'nden alınacak KDV iade alacaklarından oluşmaktadır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (devamı)**

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	10.493.955	4.772.699
Ödenecek vergi ve fonlar	7.601.085	-
Diğer borçlar	65.309	65.134
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar toplamı	18.160.349	4.837.833
İlişkili taraflara diğer borçlar toplamı (Dipnot 25)	32.466.701	36.698.022
Toplam kısa vadeli diğer borçlar	50.627.050	41.535.855

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır)

8. STOKLAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Tamamlanan konutlar	4.643.940	5.892.223
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	1.409.173.784	1.327.443.871
Toplam	1.413.817.724	1.333.336.094

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

İl	İlçe	Proje	Niteliği	Maliyet
İstanbul	Başakşehir	Başakcity	2 Adet Konut	1.805.332
İstanbul	Başakşehir	Olimpa Park	5 Adet Konut	2.296.762
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	1 Adet Konut	541.846
				4.643.940

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yapım aşamasındaki inşaat projelerinin listesi aşağıdaki gibidir;

Beşiktaş Barbaros 48 Projesi (*)	146.412.509
Başakşehir-Avrasya 2 Projesi (**)	649.303.403
Başakşehir Avrasya 3 Projesi (***)	612.747.922
Başakşehir Avrasya Bulvar Projesi (****)	709.950
Toplam	1.409.173.784

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

8.STOKLAR (devamı)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

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

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

Beşiktaş Barbaros 48 Projesi	68.607.333
Başakşehir-Avrasya 2 Projesi	539.068.864
Başakşehir Avrasya 3 Projesi	541.532.190
Başakşehir Avrasya Projesi (****)	178.235.484
Toplam	1.327.443.871

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta teminat tutarı 1.837.395.500 TL'dir (31 Aralık 2022: 408.243.485 TL).

(*) Beşiktaş Barbaros 48 Projesi

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

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1645 ada 55 no.lu parsel, 3.357,46 m² yüzölçümlü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 18.291,19 m²'dir. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde tek blok bulunmakta olup söz konusu blok 4 bodrum kat + zemin kat + 10 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 16 kat ve 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler, 1. bodrum katta 3 adet ticari ve 1. bodrum kat ve 10. normal kat arasında konumlu 48 adet daireden oluşmaktadır. Proje dahilinde 54 araçlık otopark, fitness, hamam, sauna ve havuz bulunmaktadır. 01.06.2022 tarihli "Mimari Proje" ve 07.06.2022 tarih, 2022/40279 no.lu "Yapı Ruhsatı" mevcuttur. 30.06.2023 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %16' dır.

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

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ziya Gökalp Mahallesi 1426 Ada 10 Parsel nolu, yüzölçümü 25.028,91 m², imar durumu konut alanı olan arsa %50'si peşin, %50'si 6 ay vadeli olarak 498.026.666,67 TL bedel karşılığında, 23.05.2022 tarihinde düzenlenen Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile T.C. Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Arsanın tapusu 11.11.2022 tarihinde Şirket adına tescil edilmiştir. Arsa üzerinde geliştirilen Başakşehir Avrasya 2 projesi 25.028,91 m² arsa üzerinde 7 blok, 410 konuttan meydana gelecektir. Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 71.180,71 m²'dir. 19.12.2022 tarih, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Aralık 2022 döneminde inşaatına başlanılan projenin tahmini tamamlanma süresi 36 aydır. Aralık 2022 döneminde inşaatına başlanılan projenin tahmini tamamlanma süresi 36 aydır. 30.09.2023 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %9,50'dir.

8.STOKLAR (devamı)**(***) 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. 30.09.2023 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %8,60' dır.

(**) Başakşehir Avrasya Projesi**

İstanbul İli Başakşehir İlçesi 993 Ada 4 Parsel nolu, 39.031,98 m² yüzölçümlü, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 95.965,23 m²'dir. Proje 19 blok, 453 Konut ve 47 ticari mağaza bulunan projenin yapı ruhsatı 19.06.2020 tarihinde alınmıştır. 30.09.2023 tarihi itibarı ile projenin tüm bağımsız bölümlerinin satışı tamamlanmış olup, projenin geçici kabulü için Emlak Konut GYO A.Ş.'ne başvuru yapılarak geçici kabul tutanağı imzalanmış, yapı kullanım izin belgesi alınmış ve tüm bağımsız bölümlerinin satışı da tamamlanmıştır.

(***) Başakşehir Avrasya Bulvar Projesi**

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

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

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller kira ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilir.

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller	394.157.539	399.425.637
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	144.552.524	103.939.998
Yatırım amaçlı arsalar	739.242.904	633.540.000
Toplam	1.277.952.967	1.136.905.635

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

9.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller için toplam sigorta teminat tutarı 21.145.106 TL'dir. (31 Aralık 2022: 15.818.606 TL).

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıda listelenmiştir.

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2023
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan(***)	43.025.000	-	-	(12.446.000)	30.579.000
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet dükkan	-	-	-	-	-
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan(***)	7.425.000	-	-	(425.000)	7.000.000
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	-	-	653.000	15.194.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 2 adet konut(**)	-	14.000.000	-	-	14.000.000
İstanbul Gaziosmanpaşa Tem Avrasya 2 adet konut(*****)	7.975.000	-	(7.975.000)	-	-
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	5.015.000	-	-	-	5.015.000
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	20.267.700	-	-	-	20.267.700
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	31.465.560	313.982	-	-	31.779.542
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	47.813.000	-	-	-	47.813.000
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	48.445.000	490.221	-	-	48.935.221
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	26.449.000	31.137	-	-	26.480.137
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	105.178.000	63.409	-	-	105.241.409
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet dükkan	29.123.000	26.153	-	-	29.149.153
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri					
Fatih Otel Projesi (*)	103.939.998	40.612.526	-	-	144.552.524
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	26.070.000	-	-	-	26.070.000
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel(****)	21.799.000	86.925.000	-	-	108.724.000
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	217.696.000	-	-	-	217.696.000
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	36.876.000	-	-	-	36.876.000
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	58.179.000	-	-	-	58.179.000
İstanbul Başakşehir 573/1 Parsel	-	-	-	-	-
İstanbul Başakşehir 578/1 Parsel	-	-	-	-	-
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	5.392.725	4.672.570	-	-	10.065.295
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	14.105.334	-	-	259.409.334
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	4.285.000	-	-	-	4.285.000
Genel Toplam	1.136.905.635	161.240.332	(7.975.000)	(12.218.000)	1.277.952.967

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 30 Eylül 2023 tarihi itibarı ile inşaat ilerleme seviyesi %80 oranındadır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

9.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

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

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

Çıkışlar

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıda listelenmiştir.

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2022
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	23.980.000	-	-	19.045.000	43.025.000
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet dükkan	2.255.000	-	(2.255.000)	-	-
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	4.140.000	-	-	3.285.000	7.425.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	5.635.000	-	-	4.478.377	10.113.377
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	1.445.000	-	-	1.145.000	2.590.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	8.100.000	-	-	6.441.000	14.541.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 2 adet konut	5.625.000	-	(5.625.000)	-	-
İstanbul Gaziosmanpaşa Tem Avrasya 2 adet konut	-	2.500.000	-	5.475.000	7.975.000
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	-	1.705.647	-	3.309.353	5.015.000
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	-	2.124.000	-	18.143.700	20.267.700
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	-	2.382.135	-	29.083.425	31.465.560
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	-	7.416.360	-	40.396.640	47.813.000
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	-	18.188.026	-	30.256.974	48.445.000
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	-	5.187.893	-	21.261.107	26.449.000
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	-	10.564.916	-	94.613.084	105.178.000
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet dükkan	-	4.357.884	-	24.765.116	29.123.000
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri					
Fatih Otel Projesi (*)	-	40.718.529	-	63.221.469	103.939.998
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	14.530.000	1.991.243	-	9.548.757	26.070.000
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	12.150.000	342.997	-	9.306.003	21.799.000
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	121.340.000	1.935.811	-	94.420.189	217.696.000
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	20.555.000	409.950	-	15.911.050	36.876.000
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	32.430.000	-	-	25.749.000	58.179.000
İstanbul Başakşehir 573/1 Parsel	77.770.000	-	(77.770.000)	-	-
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	3.000.000	-	-	2.392.725	5.392.725
İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel	640.000	-	-	508.275	1.148.275
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	-	2.040.000	-	14.750.000	16.790.000
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	-	137.545.778	-	107.758.222	245.304.000
İstanbul Başakşehir O/1743 Parsel	-	1.620.000	-	2.665.000	4.285.000
Konsolidasyon kapsamı dışında kalanlar (**)	72.969.200	-	(72.969.200)	-	-
Genel Toplam	406.564.200	241.031.169	(158.619.200)	647.929.466	1.136.905.635

9.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

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

İlaveler

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

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

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

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

9.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

Çıkışlar

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

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

Gerçeğe uygun değer tahmini

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***9.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

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

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Değer Tarihi	Seviye	Rayiç Değeri
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	43.025.000
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	7.425.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	10.113.377
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	2.590.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	14.541.000
İstanbul Gaziosmanpaşa Tem Avrasya 2 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	7.975.000
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	5.015.000
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	20.267.700
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	31.465.560
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	47.813.000
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	Maliyet yaklaşımı	31.12.2022	3	48.445.000
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	26.449.000
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	105.178.000
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	29.123.000
Toplam				399.425.637
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri				
Fatih Otel Projesi	Maliyet Yaklaşımı	31.12.2022	3	103.939.998
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar				
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	26.070.000
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	21.799.000
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	217.696.000
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	36.876.000
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	58.179.000
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	5.392.725
İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	1.148.275
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	16.790.000
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	245.304.000
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	4.285.000
Toplam				633.540.000
Genel Toplam				1.136.905.635

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***10. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

30 Eylül 2023 dönemine ait maddi varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır

Maliyet değeri	1 Ocak 2023	İlaveler	Müşterek faaliyet ortaklık oranındaki değişim	Çıkışlar	30 Eylül 2023
Taşıtlar	3.571.844	169.492	-	(3.227.559)	513.777
Demirbaşlar	4.088.815	1.253.336	1.510.093	(139.879)	6.712.365
Özel maliyetler	166.360	36.930	-	-	203.290
Toplam	7.827.019	1.459.758	1.510.093	(3.367.438)	7.429.432
Birikmiş amortismanlar:					
Taşıtlar	(2.075.483)	(269.358)	-	2.030.781	(314.060)
Demirbaşlar	(1.644.456)	(642.687)	(101.511)	-	(2.388.654)
Özel maliyetler	(5.052)	(29.351)	-	-	(34.403)
Toplam	(3.724.991)	(941.396)	(101.511)	2.030.781	(2.737.117)
Net defter değeri	4.102.028				4.692.315

Maliyet değeri	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2022
Binalar (*)	2.904.569	-	-	(2.904.569)	-
Taşıtlar	5.140.877	900.000	(2.469.033)	-	3.571.844
Demirbaşlar	1.620.952	2.467.863	-	-	4.088.815
Özel maliyetler	-	166.360	-	-	166.360
Maliyet değeri toplamı	9.666.398	3.534.223	(2.469.033)	(2.904.569)	7.827.019
Birikmiş amortismanlar:					
Binalar	(291.563)	-	291.563	-	-
Taşıtlar	(2.657.518)	(1.159.036)	1.741.070	-	(2.075.484)
Demirbaşlar	(1.022.237)	(622.218)	-	-	(1.644.455)
Özel maliyetler	-	(5.052)	-	-	(5.052)
Birikmiş amortismanlar toplamı	(3.971.318)	(1.786.306)	2.032.633	-	(3.724.991)
Net defter değeri	5.695.080				4.102.028

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

30 Eylül 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.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

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

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2023
Maliyet				
Haklar (*)	643.006	229.085	-	872.091
Toplam	643.006	229.085	-	872.091
Birikmiş amortismanlar (-)				
Haklar	(397.762)	(115.541)	-	(513.303)
Toplam	(397.762)	(115.541)	-	(513.303)
Net defter değeri	245.244			358.788

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

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

12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

30 Eylül 2023 dönemine ait kullanım hakkı varlıkları ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2023
Taşıtlar	2.093.047	-	-	2.093.047
Gayrimenkuller	4.159.465	-	-	4.159.465
Amortisman	(2.169.083)	(1.050.518)	-	(3.219.601)
Net Değer	4.083.429	(1.050.518)	-	3.032.911

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Kısa vadeli borç karşılıkları:	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dava karşılıkları (*)	2.487.321	1.478.253
Toplam	2.487.321	1.478.253

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

Hukuksal Durum:

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Adet	Toplam	Adet	Toplam
Grup tarafından açılan davalar	32	1.335.469	11	616.430
Grup tarafından yürütülen icra takipleri	5	252.243	6	1.212.565
Grup aleyhine açılan davalar	91	2.447.331	62	2.197.518
Grup aleyhine yürütülen icra takipleri	27	647.862	25	607.867

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

Alınan Teminatlar

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Fuzul GYO A.Ş.'nin devam eden projeleri kapsamında taşeron firmalardan alınan 684.934 TL teminat senedi bulunmaktadır. İş Ortaklıklarının Başakşehir Avrasya projesi kapsamında taşeron ve tedarikçi firmalardan alınan 2.757.696 TL teminat mektubu ile 31.828.222 TL teminat senedi vardır.

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

<u>Verilen Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler</u>	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Verilen Teminat Mektupları	238.692.034	100.237.818
Verilen İpotekler	1.479.118.982	963.073.982
Verilen Kefaletler	-	-
Toplam	1.717.811.016	1.063.311.800

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***13.KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	1.717.811.016	1.063.311.800
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	1.717.811.016	1.063.311.800

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

Fuzul GYO A.Ş.'nin raporlama tarihi itibarıyla kendi tüzel kişiliği adına kendi mülkleri üzerinde kredi verenler lehine vermiş olduğu 1.406.728.982 TL 1.derece, 200.000.000 TL 2.derece ipoteği mevcuttur. (31.12.2022: 1.derece 397.000.000 TL, 2.derece 200.000.000 TL)

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

Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 30.09.2023 tarihi itibarıyla Fuzul GYO A.Ş. adına kendi mülkleri üzerinde kredi verenler lehine vermiş olduğu 32.390.000 TL 1.derece, 160.000.000 TL 2.derece ipoteği mevcuttur. (31.12.2022: 1.derece 33.245.000 TL, 2.derece 160.000.000 TL).

Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.'nin 30.09.2023 tarihi itibarıyla Fuzul GYO A.Ş. adına kendi mülkleri üzerinde kredi verenler lehine vermiş olduğu 40.000.000 TL 1.derece ipoteği mevcuttur. (31.12.2022: 1.derece 40.000.000 TL)

Fuzul GYO A.Ş.'nin 30.09.2023 tarihi itibarıyla diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu kefaleti bulunmamaktadır. (31.12.2022: bulunmamaktadır).

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	1.611.766	1.322.908
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.616.701	1.250.605
Toplam	3.228.467	2.573.513

İzin Karşılıkları

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmayan izin karşılığı	1.288.809	663.237
Toplam	1.288.809	663.237

İzin karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak İtibariyle Bakiye	663.237	437.527
Dönem içerisindeki artış	625.572	225.710
Ödemeler	-	-
Toplam	1.288.809	663.237

Kıdem Tazminat Karşılıkları

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	3.219.614	4.465.520
Toplam	3.219.614	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.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 23.490 TL ile sınırlandırılmıştır. (31 Aralık 2022: 15.371 TL).

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***14.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)**

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak itibarıyla karşılık	4.465.520	1.196.428
Hizmet maliyeti	628.369	3.324.766
Faiz maliyeti	18.473	47.433
Ödemeler	(1.755.451)	(408.380)
Aktüeryal kayıp / kazanç	(137.297)	305.273
Toplam	3.219.614	4.465.520

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Beşiktaş Barbaros 48 Projesi için verilen avanslar	125.735.428	1.869.570
Başakşehir Avrasya Projesi için verilen avanslar	-	59.827.925
Başakşehir Avrasya 2 Projesi için verilen avanslar	15.071.526	3.141.742
Fatih Otel Projesi için verilen avanslar	6.115.000	3.603.783
Başakşehir Avrasya Projesi idare gelir payı	-	139.157.839
Başakşehir Avrasya Bulvar Projesi için verilen avanslar	247.730.000	-
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	264.428	278.357
Kayaşehir Otel Projesi için verilen avanslar	358.660	-
Tem Avrasya Projesi için verilen avanslar	80.045	80.045
Başakşehir Avrasya 3 Projesi için verilen avanslar	10.718.115	65.118
Arsa/gayrimenkul alımı için verilen avanslar	-	4.386.653
İlişkili olmayan taraflara verilen diğer avanslar	2.667.446	2.855.009
Toplam	408.740.648	215.266.041

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Arsa alımı için verilen avanslar (*)	15.285.112	-
Başakşehir Avrasya Projesi idare gelir payı	2.875.379	-
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	1.098.658	175.077
Kooperatiflere verilen avanslar (**)	-	52.139.648
Toplam	19.259.149	52.314.725

(*) 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 itibari ile ortaklarının toplu işyeri ihtiyacını karşılamak ana amacıyla kurulan S.S.Avrasya Yapı Malz.San.Loj.Toplu Yapı Kooperatifi ve S.S.Kuzey Marmara Toplu Konut İşyeri Yapı Kooperatifi'nde üyelikleri mevcuttur Şirket'in 31.12.2022 itibariyle ödediği 52.139.648 TL avans tutarı, kooperatif üyelikleri kapsamında Kooperatiflere arsa alımları için yaptığı ödemeler ve üyelik aidatlarından oluşmaktadır. Şirket'in Kooperatif üyelikleri 17.03.2023 tarihinde FZL Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'ne devredilmiş olup, 30.09.2023 tarihi itibariyle Kooperatif üyeliği bulunmamaktadır.

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (*)	7.562.435	356.064.650
Toplam	7.562.435	356.064.650

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (*)	1.362.072.603	812.882.830
Toplam	1.362.072.603	812.882.830

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

Alınan avansların proje bazında dağılımı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Başakşehir Avrasya Projesi	3.294.038	353.128.699
Diğer ertelenmiş gelirler	4.268.397	2.935.951
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	7.562.435	356.064.650
Başakşehir Avrasya Projesi 2	896.070.287	657.033.746
Başakşehir Avrasya Projesi 3	267.296.723	155.849.084
Beşiktaş Barbaros 48 Projesi	198.705.593	-
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	1.362.072.603	812.882.830
Toplam ertelenmiş gelirler	1.369.635.038	1.168.947.480

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

16. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	60.199.961	36.517.035
İş avansları	6.733	-
Personel avansları	12.000	16.113
Diğer	1.602	2.250
Toplam	60.220.296	36.535.398
Diğer Yükümlülükler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	-	1.530.210
Toplam	-	1.530.210

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

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.250.000.000 TL'dir. Çıkarılmış sermayesi 318.000.000.TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 318.000.000 adet paydan oluşmaktadır. (31.12.2022: 254.140.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 254.140.000 adet paydan oluşmaktadır)

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

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***17.SERMAYE YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)**

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibari ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir.

Hissedarlar	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı
Mahmut Akbal	0,16	508.280	0,20	508.280
Eyüp Akbal	0,13	406.625	0,16	406.625
Zeki Akbal	0,13	406.625	0,16	406.625
Fuzul Holding A.Ş. (*)	70,70	224.818.470	99,48	252.818.470
Halka Açık Kısım	28,88	91.860.000	-	-
Toplam sermaye	100	318.000.000	100	254.140.000

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

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Aktüeryal kazanç ve kayıplar	(292.089)	(427.584)
Dönem Sonu	(292.089)	(427.584)

Paylara İlişkin Primler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Hisse Senedi İhraç Primleri	474.031.190	-
Toplam	474.031.190	-

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

Kar Yedekleri	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler	5.528.005	24.908
Toplam	5.528.005	24.908

Birikmiş Karlar /(Zararları) ile Dönem Net Karı Zararı

Birikmiş Karlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Geçmiş yıllar karları/zararları	779.449.203	205.829.411
Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi	(16.720.296)	-
Net dönem karı/zararı	180.397.013	620.335.635
Toplam	943.125.920	826.165.046

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Fuzul Holding A.Ş.	1.820.767	1.826.263
Toplam	1.820.767	1.826.263

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***17.SERMAYE YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)****Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler**

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
Birikmiş Karlar		
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında hesaplanan aktüeryal kayıplar	135.495	32.989
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	-	(6.598)
Toplam	135.495	26.391

18. HÂSILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Satış gelirleri	878.248.374	11.449.765	862.361.147	3.025.075
Satış iadeleri ve iskontoları (-)	-	(17.572)	-	-
Net satışlar	878.248.374	11.432.193	862.361.147	3.025.075
Satışların maliyeti	(763.813.449)	(1.473.216)	(762.565.164)	(583.102)
Brüt kâr	114.434.925	9.958.977	99.795.983	2.441.973

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

30 Eylül 2023	Brüt hasılat	Satışların maliyeti	İadeler/İskontolar	Brüt kar/(zarar)
Olimpa Evleri	14.000.000	(1.248.285)	-	12.751.715
Başakşehir Avrasya Projesi	861.659.346	(762.565.164)	-	99.094.182
Kira Gelirleri	1.969.181	-	-	1.969.181
Diğer Gelirler	619.847	-	-	619.847
Toplam	878.248.374	(763.813.449)	-	114.434.925

30 Eylül 2022	Brüt hasılat	Satışların maliyeti	İadeler/İskontolar	Brüt kar/(zarar)
Kira Gelirleri	2.180.011	(1.473.216)	-	706.795
Proje Satışları	6.525.131	-	-	6.525.131
Diğer Gelirler	2.744.623	-	(17.572)	2.727.051
Toplam	11.449.765	(1.473.216)	(17.572)	9.958.977

19. ARAŞTIRMA GELİŞTİRME, PAZARLAMA SATIŞ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (*)	5.040.514	2.841.055	1.553.634	837.043
Genel Yönetim Giderleri (**)	28.700.290	16.134.289	8.009.820	8.409.844
Toplam	33.740.804	18.975.344	9.563.454	9.246.887

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***19.ARAŞTIRMA GELİŞTİRME, PAZARLAMA SATIŞ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (devamı)**

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Ücret giderleri	2.430.889	1.821.306	902.584	588.751
Reklam giderleri	1.832.799	269.644	279.546	71.050
Personel sosyal güvenlik giderleri	541.846	403.122	209.906	125.834
Kıdem tazminatı karşılığı	93.664	295.551	93.664	-
Diğer çeşitli giderler	141.316	51.432	67.934	51.408
Toplam	5.040.514	2.841.055	1.553.634	837.043

(**) Genel Yönetim Giderlerinin ayrıntısı aşağıda verilmiştir

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Ücret giderleri	8.791.818	4.647.336	3.344.697	2.114.701
Vergi resim ve harçlar	5.015.074	1.470.717	2.209.651	489.669
Kira, aidat ve komisyon giderleri	2.613.567	2.051.876	728.326	1.000.816
Müşavirlik giderleri	2.316.600	960.025	(1.301.420)	738.587
Amortisman giderleri	1.967.051	2.718.094	610.338	2.077.635
Personel sosyal güvenlik giderleri	1.352.836	939.475	494.716	432.718
Personel kıdem ve izin karşılığı	1.109.060	443.743	(742.467)	84.284
Büro giderleri	1.094.204	91.412	576.002	39.531
Enerji, yakıt ve su giderleri	862.369	728.486	378.466	393.584
Dava, icra ve noter giderleri	834.910	130.112	516.715	18.963
Haberleşme giderleri	641.595	142.726	529.188	69.894
Sigorta giderleri	393.593	177.812	86.207	85.136
Bakım onarım giderleri	390.353	664.888	116.748	383.111
Temsil ve ağırlama giderleri	389.141	132.101	144.539	40.786
Seyahat giderleri	115.697	229.913	28.297	83.988
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	27.775	3.965	22.093	2.954
Diğer çeşitli giderler	784.647	601.608	267.724	353.487
Toplam	28.700.290	16.134.289	8.009.820	8.409.844

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER**

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Marka patent geliri ^(*)	82.757.265	-	-	-
Araç satış gelirleri	23.595.523	866.957	10.377.655	-
Maddi duran varlık satış gelirleri	-	-	-	-
SGK prim indirim gelirleri	636.138	346.787	290.229	132.508
İştirak satış kazancı	-	10.398.889	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	-	1.186.528	-	-
Maaş promosyonu	916.741	167.022	263.613	-
Diğer gelir	690.244	4.880.389	400.431	4.918.759
Toplam	108.595.911	17.846.572	11.331.928	5.051.267

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

Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Vergi artırımı giderleri	10.375.107	-	2.187.621	-
Komisyon giderleri	7.193.808	1.814.457	-	233.429
Bağış ve yardımlar	8.585.000	2.814.250	4.000.000	635.000
Karşılık giderleri	1.223.939	12.000	(117.337)	12.000
Diğer giderler	2.178.200	819.021	891.788	338.941
Toplam	29.556.054	5.459.728	6.962.072	1.219.370

21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerden Gelirler	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Menkul kıymet satış geliri	23.014.035	3.373.130	22.865.777	1.733.092
Kur korumalı mevduat geliri	364.840	-	111.528	-
Toplam	23.378.875	3.373.130	22.977.305	1.733.092

Yatırım Faaliyetlerden Giderler (-)

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Zararları	15.241.800	78.503.887	-	-
Toplam	15.241.800	78.503.887	-	-

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)**

Finansman gelirleri	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Vadeli mevduat faiz gelirleri	9.067.662	1.814.244	4.353.873	397.106
Reeskont geliri	6.207.165	17.193.617	2.762.336	59.252
Komisyon gelirleri	-	-	(1.203.203)	-
Kambiyo karları	604.683	1.199.555	604.683	516.605
Toplam	15.879.510	20.207.416	6.517.689	972.963

Finansman giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Faiz giderleri	55.732.869	9.806.419	33.191.099	3.479.057
Kambiyo zararları	433.981	400.915	366.291	396.921
Reeskont gideri	4.859.952	12.426.996	4.859.007	(2.352.806)
Toplam	61.026.802	22.634.330	38.416.397	1.523.172

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

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarı ile bağlı ortaklıkları olan Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. ve Fzl Gayrimenkul Yapı Tic. A.Ş. ise, kurumlar vergisi mükellefidir.

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

Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı %25'dir (31 Aralık 2022: %23). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir. Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir.

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

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

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait konsolide gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.011.493	1.652.162
Toplam	1.011.493	1.652.162
Cari vergi yükümlülüğü:	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	57.667.754	16.200.164
Vergi gideri	57.667.754	16.200.164

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***23.GELİR VERGİLERİ (Ertelenmiş Vergi Varlığı ve Yükümlülüğü Dâhil) (devamı)**

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

	Kümüle Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yükümlülüğü)	
	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
	Toplam Geçici Farklar	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı / Yükümlülüğü	Ertelenen Vergi Varlığı / Yükümlülüğü
Ertelenmiş vergi varlıkları				
Kıdem tazminatı karşılığı	-	3.142.040	-	628.408
İzin karşılığı	-	465.235	-	93.047
Dava karşılığı	-	1.478.253	-	295.651
Şüpheli alacak karşılığı	-	1.000.404	-	200.081
Reeskont geliri / gideri	-	10.522.612	-	2.104.521
Kullanım hakkı varlıkları amortismanı	-	2.169.083	-	433.817
Kullanım hakkı yükümlülükleri	-	3.546.138	-	709.228
Diğer	-	-	-	-
TOPLAM	-	22.323.765	-	4.464.753
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri				
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar farkları	(1.356.171)	(3.675.958)	(271.234)	(735.299)
Reeskont geliri / gideri	(2.379)	(1.930.555)	(476)	(352.764)
Kullanım hakkı varlıkları	-	(6.252.512)	-	(1.250.502)
Diğer karşılıkların iptali	-	(339.283)	-	(74.544)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer artışı	(264.494.399)	(564.449.935)	(52.898.878)	(112.889.987)
TOPLAM	(265.852.949)	(576.648.243)	(53.170.588)	(115.303.096)
Ertelenmiş vergi varlığı karşılığı	(265.852.949)	(554.324.478)	(53.170.588)	(110.838.343)

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

Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(110.838.343)	(67.137.146)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	57.667.755	16.200.164
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	-	67.876
Bağlı ortaklık çıkışı	-	180.759
Kapanış bakiyesi	(53.170.588)	(50.688.347)

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***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.

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Net dönem kârı / zararı	180.397.013	(57.874.216)
Hisse adedi	318.000.000	254.140.000
Hisse başına kâr / zarar	0,5673	(0,2277)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**a) İlişkili Taraflardan Alacaklar**

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş. (*)	49.678.136	32.664.020
Mahmut Akbal (**)	22.751.990	14.927.147
Eyüp Akbal (**)	17.061.492	11.195.361
Zeki Akbal (**)	17.061.492	11.195.361
Fuzul Holding A.Ş.(****)	12.969	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.(***)	-	-
Meç Gıda Ltd.Şti.	9.400	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. (*****)	138.959	-
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş. (*****)	409.815	52.519
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş. (**)	1.800	32.828
Toplam	107.126.053	70.067.236

(*) Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'nin Grup'a olan 35.170.470 TL borcu, 31.12.2022 döneminde Grup'un %30 oranında pay sahibi olduğu Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.'deki paylarının tamamını Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'ne satışından oluşmaktadır. Grup'un S.S.Avrasya Yapı Malz.San.Loj.Toplu Yapı Kooperatifi ve S.S.Kuzey Marmara Toplu Konut İşyeri Yapı Kooperatifi üyeliklerinin Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'ne devri nedeniyle oluşan alacağı ise 53.075.090 TL'dir.

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

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

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***25.İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar (*)	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Mahmut Akbal (*)	-	14.462.405
Eyüp Akbal (*)	-	10.846.808
Zeki Akbal (*)	-	10.846.808
Toplam	-	36.156.021

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

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş. (*)	48.375.516	-
Toplam	48.375.516	-

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

b) İlişkili Taraflara Borçlar

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (*)	119.101.057	53.960.885
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. (**)	88.754	52.057
Fuzul Holding A.Ş. (***)	-	7.603.446
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. (****)	-	265.809
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş. (*****)	-	9.667
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Pazarlama A.Ş. (*****)	276.178	4.661
Toplam	119.465.989	61.896.525

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

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

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***25.İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

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

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

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

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Fuzul Holding A.Ş.	32.246.126	-
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	-	36.681.720
Mahmut Akbal	100.575	16.302
Zeki Akbal	60.000	-
Eyüp Akbal	60.000	-
Toplam	32.466.701	36.698.022

c) İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar

Unvanı	01.01.2023- 30.09.2023			
	Kira	Masraf Yansıtma	Taşıt Satışı	Diğer
Akva Sigorta Aracılık Hizm.A.Ş.	-	29.877	-	-
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	-	245.936	-	-
Fuzul Holding A.Ş.	97.268	227.847	-	4.610.956(**)
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	32.423	37.083	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	2.741.227	19.207.921	82.757.265(*)
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş	-	3.858	-	-
FZL Yapı İnşaat Ve Pazarlama A.Ş.	32.423	724.947	-	-
Meç Gıda Ltd.Şti.	-	19.550	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	-	408.833	-	-
Nevin Turizm ve Otelcilik A.Ş.	226.028	598.716	-	-
Rubik Elektronik Para Ödeme Hiz.A.Ş	-	141.031	-	13.500
Fuzul Arsa Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	55.816	-	-
Toplam	388.142	5.234.721	19.207.921	87.381.721

(*) Marka satış gelirlerinden oluşmaktadır.

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

Unvan	01.01.2022- 30.09.2022					
	Kira	Araç Kira	Masraf Yansıtma	İştirak Hisse Satışı	Taşıt Satışı	Diğer
Akva Sigorta Aracılık Hizm.A.Ş.	-	-	47.105	-	-	-
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	-	-	617.497	-	-	-
Fuzul Holding A.Ş.	11.700	-	54.492	80.973.940	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz. A.Ş.	17.700	-	10.357	-	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	551.407	2.391.053	-	-	125.125
Meç Gıda Ltd.Şti.	-	-	10.400	-	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	-	172.623	284.774	-	7.360.379	548.008
Nevin Turizm ve Otelcilik A.Ş.	141.410	-	254.878	-	-	-
Rubik Elektronik Para Ödeme Hiz.A.Ş	-	-	130.272	-	-	9.000
Toplam	170.810	724.030	3.800.828	80.973.940	7.360.379	682.133

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

25.İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**d) İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar****01.01.2023- 30.09.2023**

Unvanı	Kira	Masraf Yansıtma	İştirak Hisse Satışı	Komisyon	Hakediş	Araç Kira
Fuzul Holding A.Ş.	22.820	3.167.094	-	-	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	-	597.884	-	-	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	3.086.387	23.768.885	-	-	-
Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	-	-	-	-	184.201.533	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	-	115.960	-	13.461.807	-	142.000
Toplam	22.820	6.967.325	23.768.885	13.461.807	184.201.533	142.000

01.01.2022- 30.09.2022

Unvan	Masraf Yansıtma	Sabit Kıymet	Komisyon	İş Makine Kira
Fuzul Holding A.Ş.	1.063.378	652.733	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	98.807	-	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	339.379	-	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	-	-	13.625.391	70.490
Nevvin Turizm ve Otelcilik A.Ş.	6.705	-	-	-
Toplam	1.508.269	652.733	13.625.391	70.490

e) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler

Grup'un Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Personeline cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 5.106.875 TL'dir. (31.12.2022: 21.367 TL)

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

-31.10.2023 tarihli satış sözleşmesi ile Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesiinde bulunan ve T.C. Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 812 Ada,3 Parselde kayıtlı 2965,83 m2 alanlı arsa 168.000.000 TL +KDV bedelle satılmıştır.

27. KONSOLİDE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Tanımlamaları:

a) Genel

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

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

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

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

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

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

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

b) Kredi riski

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

Grup'un maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin bireysel karakteristik özelliklerinden etkilenir. Grup'un müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Grup gayrimenkul alanında faaliyet göstermektedir.

Müşteri kredi riskinin gözlemlenmesinde müşteriler, coğrafi konum, endüstri yapısı, ödeme profili, vade ve önceki finansal zorluklara göre gruplanır.

c) Piyasa riski

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

Döviz kur riski

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

d) Likidite riski

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

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

e) Operasyonel risk

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

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

Grup'un amacı bir yandan finansal zararlardan ve Grup'un itibarına zarar vermekten kaçınarak diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir. Operasyonel riskten kaçınmadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletmedeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel Grup standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:

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

Sermaye yönetimi

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

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

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

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Toplam finansal borçlanmalar	367.441.170	151.853.389
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(286.890.198)	(6.106.382)
Net borç	80.550.972	145.747.007
Öz kaynaklar	1.742.213.793	1.081.728.633
Toplam kaynaklar	3.849.415.482	2.931.622.470
Net borçlanma/Öz kaynaklar oranı	5%	13%

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***27.KONSOLİDE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****27.1. Kredi riski açıklamaları**

30 Eylül 2023	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	107.126.053	142.083.957	-	3.231.293	286.880.183
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	107.126.053	142.083.957	-	3.231.293	286.880.183
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)	-	2.242.099	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(2.242.099)	-	-	-
Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***27.KONSOLİDE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****27.1. Kredi riski açıklamaları**

31 Aralık 2022	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	106.223.257	32.698.581	-	2.153.494	6.096.367
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	106.223.257	32.698.581	-	2.153.494	6.096.367
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)	-	2.269.786	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(2.269.786)	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***27.KONSOLİDE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****27.2. Likidite riski**

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

30 Eylül 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	671.784.112	671.784.112	427.495.268	185.456.614	60.068.455	-
Banka kredileri	331.350.859	331.350.859	152.508.634	172.742.921	6.099.305	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	33.702.572	33.702.572	3.119.546	12.713.693	17.869.333	-
Ticari borçlar	256.103.631	256.103.631	220.003.814	-	36.099.817	-
Diğer borçlar	50.627.050	50.627.050	50.627.050	-	-	-

31 Aralık 2022

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***27.KONSOLİDE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****27.3. Piyasa riski açıklamaları****a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analiz**

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

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu:

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

31 Aralık 2022				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	23.838	(23.838)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	23.838	(23.838)	-	-
TOPLAM	23.838	(23.838)	-	-

b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

Faiz Pozisyonu Tablosu			
	Sabit faizli finansal araçlar	30.09.2023	31.12.2022
Finansal yükümlülükler	Krediler	331.350.859	146.593.194
	Finansal Kiralamalar	33.702.572	1.714.057