

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR ve
DİPNOTLAR**

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.....	6-67
1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI.....	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10
3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	27
4. FİNANSAL YATIRIMLAR	28
5. FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	28
6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	30
7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	31
8. STOKLAR.....	32
9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	35
10. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	40
11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	41
12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	41
13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	42
14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	43
15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	45
16. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	46
17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	47
18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	48
19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	49
20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-).....	50
21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)	50
22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)	51
23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ DÂHİL)	51
24. PAY BAŞINA KAZANÇ.....	53
25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	54
26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	57
27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	58

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2023 ve 31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN 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		2.543.088.785	1.695.928.248
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	286.032.056	6.095.963
Finansal Yatırımlar	4	11.904.386	-
Ticari Alacaklar		358.276.985	100.919.172
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	107.100.187	70.067.238
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	251.176.798	30.851.934
Diğer Alacaklar		3.212.658	2.153.493
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	3.212.658	2.153.493
Stoklar	8	1.413.817.724	1.333.336.094
Peşin Ödenmiş Giderler		408.730.139	215.235.920
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	25	48.375.516	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	360.354.623	215.235.920
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	1.011.493	1.652.162
Diğer Dönen Varlıklar	16	60.103.344	36.535.444
Duran Varlıklar		1.040.959.845	970.432.164
Finansal Yatırımlar	4	54.669.923	54.669.923
Ticari Alacaklar		-	36.156.021
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	-	36.156.021
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	958.986.805	818.864.375
Maddi Duran Varlıklar	10	4.654.687	4.102.028
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	357.337	241.663
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	3.032.911	4.083.429
Peşin Ödenmiş Giderler	15	19.258.182	52.314.725
TOPLAM VARLIKLAR		3.584.048.630	2.666.360.412

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 OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU***(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).*

KAYNAKLAR	Not	Sınırlı	Bağımsız
		Denetimden Geçmemiş Cârî Dönem 30 Eylül 2023	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler		626.343.904	878.827.540
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	297.918.427	75.539.610
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	27.333.127	65.135.259
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	5	1.677.440	3.546.138
Diğer Finansal Yükümlülükler	5	-	89.113
Finansal Kiralama Borçları	5	15.833.239	1.714.057
Ticari Borçlar		222.442.445	329.001.587
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	122.053.835	61.900.143
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	100.388.610	267.101.444
Ertelenmiş Gelirler	15	3.816.353	356.064.650
Diğer Borçlar		50.344.558	41.516.652
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	25	32.246.126	36.681.720
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	18.098.432	4.834.932
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	3.202.185	4.073.368
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	-	5.616
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.426.070.971	917.867.168
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	6.099.305	5.829.212
Finansal Kiralama Borçları	5	17.869.333	-
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	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
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	3.219.614	4.465.520
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	-	57.703.068
ÖZKAYNAKLAR		1.531.633.755	869.665.704
Ödenmiş Sermaye	17	318.000.000	254.140.000
Paylara ilişkin primler	17	474.031.190	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(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	569.212.537	196.276.315
Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi		(16.720.296)	-
Net Dönem Karı/Zararı (-)	17	181.874.408	419.652.065
TOPLAM KAYNAKLAR		3.584.048.630	2.666.360.412

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

Kâr ve Zarar Tablosu	Not	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı
		Denetimden Geçmemiş 01 Ocak- 30 Eylül 2023	Denetimden Geçmemiş 01 Ocak- 30 Eylül 2022	Denetimden Geçmemiş 01 Temmuz- 30 Eylül 2023	Denetimden Geçmemiş 01 Temmuz- 30 Eylül 2022
Sürdürülen Faaliyetler					
Hâsılat	18	878.048.930	11.432.193	862.305.348	3.025.075
Satışların Maliyeti (-)	18	(763.813.449)	(1.473.216)	(762.565.164)	(583.102)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kâr		114.235.481	9.958.977	99.740.184	2.441.973
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(26.892.801)	(16.103.925)	(7.047.986)	(8.379.480)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	19	(5.040.514)	(2.841.055)	(1.553.634)	(837.043)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	108.577.828	17.846.571	11.327.942	4.938.865
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(29.495.962)	(5.459.727)	(6.962.059)	(1.219.370)
Esas Faaliyet Kârı / Zararı (-)		161.384.032	3.400.841	95.504.447	(3.055.055)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	23.377.012	3.373.129	22.975.442	1.733.092
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	21	(15.241.800)	(78.503.887)	-	-
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Kârı/Zararı		169.519.244	(71.729.917)	118.479.889	(1.321.963)
Finansman Gelirleri	22	15.677.871	20.207.416	6.464.430	972.963
Finansman Giderleri (-)	22	(61.025.775)	(22.634.320)	(38.416.322)	(1.523.162)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı		124.171.340	(74.156.821)	86.527.997	(1.872.162)
- Dönem Vergi Gelir / Gideri (-)	23	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	23	57.703.068	16.200.164	-	294.094
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı/Zararı		181.874.408	(57.956.657)	86.527.997	(1.578.068)
Hisse başına kazanç / (kayıp)		0,5719	(0,2281)	0,1968	0,0852
Net Dönem Kârı/Zararı		181.874.408	(57.956.657)	86.527.997	(1.578.068)
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		135.495	947	(839.453)	42.783
-Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		135.495	1.184	(839.453)	53.479
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	-	-	-	-
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları Vergi Etkisi	17	-	(237)	-	(10.696)
Yabancı Para Çevirim Farkları					
Diğer Kapsamlı Gelir / Gider		135.495	947	(839.453)	42.783
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		182.009.903	(57.955.710)	85.688.544	(1.535.285)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2023 ve 30 EYLÜL 2022 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

	Not	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primi	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Birikmiş Kârlar		Toplam Özkaynaklar
				Tanımlanmış Fayda Planları Kazançları/Kayıpları	Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmesi	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Kar/Zararları (-)	Dönem Net Kârı/Zararı (-)	
1 Ocak 2022 bakiyesi	17	180.000.000	-	(183.417)	-	24.908	45.843.766	150.432.549	376.117.806
Sermaye Arttırımı		74.140.000	-	-	-	-	-	-	74.140.000
Transferler		-	-	-	-	-	150.432.549	(150.432.549)	-
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	947	-	-	-	(57.956.657)	(57.955.710)
30 Eylül 2022 bakiyesi	17	254.140.000	-	(182.470)	-	24.908	196.276.315	(57.956.657)	392.302.096
1 Ocak 2023 bakiyesi	17	254.140.000	-	(427.584)	-	24.908	196.276.315	419.652.065	869.665.704
Sermaye Arttırımı		63.860.000	474.031.190	-	-	-	-	-	537.891.190
Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi		-	-	-	(16.720.296)	-	-	-	(16.720.296)
Transferler		-	-	-	-	5.503.097	414.148.968	(419.652.065)	-
Temettü ödemesi		-	-	-	-	-	(41.212.746)	-	(41.212.746)
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	135.495	-	-	-	181.874.408	182.009.903
30 Eylül 2023 bakiyesi	17	318.000.000	474.031.190	(292.089)	(16.720.296)	5.528.005	569.212.537	181.874.408	1.531.633.755

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ
30 EYLÜL 2023 ve 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01 Ocak- 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01 Ocak- 30 Eylül 2022
A. ESAS FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI			
	Not		
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(290.264.337)	(52.411.532)
Dönem Karı (Zararı)		181.874.408	(57.956.657)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(78.382.174)	64.214.814
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10,11,12	2.147.003	1.255.768
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		524.229	317.615
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(484.839)	317.615
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	14	1.009.068	-
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	23	(57.703.068)	(16.199.927)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	5	245.185	337.470
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(23.595.523)	78.503.888
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(394.397.240)	(57.268.514)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)		(11.904.386)	68.508.138
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(221.201.792)	(134.488.180)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	25	(876.928)	(52.132.479)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	6	(220.324.864)	(82.355.701)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.059.165)	20.421.671
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	25	-	17.845.493
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	7	(1.059.165)	2.576.178
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	8	(80.481.630)	(1.274.304.606)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	15	(160.437.676)	(64.357.966)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(100.637.274)	522.368.098
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	25	66.962.281	30.426.533
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	6	(167.599.555)	491.941.565
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	14	(871.183)	120.464
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		8.827.906	5.420.091
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	25	(4.435.594)	5.204.916
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	7	13.263.500	215.175
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	15	196.941.476	810.838.036
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(23.573.516)	(11.794.260)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	16	(23.567.900)	(11.793.360)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)	16	(5.616)	(900)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(290.905.006)	(51.010.357)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	23	640.669	(1.401.175)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		(118.291.725)	(25.723.083)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	10,11	23.480.209	527.549
Maddi ve maddi olmayan varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10,11	(1.649.504)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(140.122.430)	(26.250.632)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		688.492.155	75.806.220
Sermaye artırımı		537.891.190	74.140.000
Ortak Kontrole Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)		(23.528.885)	-
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışlar	5	(1.403.584)	(459.155)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	216.746.180	2.125.375
Ödenen Temettüleri		(41.212.746)	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		279.936.093	(2.328.395)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Benzerlerinde Meydana Gelen Net Artış	3	279.936.093	(2.328.395)
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		6.095.963	4.718.831
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	3	286.032.056	2.390.436

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

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

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

Genel Bilgi

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

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

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

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

30 Eylül 2023 tarihi itibari ile, Şirket’in müşterek faaliyetleri ile birlikte personel sayısı 36 kişidir. (31 Aralık 2022: 128 kişi)

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

Sermaye Yapısı

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

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

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

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

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

1.ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI (devamı)

Şirket'in 30.09.2023, 31.12.2022 tarihleri itibari ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

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

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

Bağlı Ortaklık/İştirakler

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

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
		30.09.2023	31.12.2022
Bağlı Ortaklıklar			
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	98,64	98,64
Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	100	100

Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.

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

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

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

1.ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI (devamı)

Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.

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

Müşterek Faaliyetler

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

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

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

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

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

1.ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI (devamı)

Fuzul Fuzul İş Ortaklığı

Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap 993 ada, 4 parsel "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi"ni (Başakşehir Avrasya Projesi) yapmak üzere Şirket ile Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (Eski Adı:Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.) arasında 05.02.2020 tarihinde kurulmuştur. Projede Fuzul Fuzul İş Ortaklığının gelir paylaşım oranı %68, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %32'dir. 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 İşi"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 şirketin Fuzul Fuzul İş Ortaklığı'ndaki toplam hisse oranı %99 olup toplam hisse adeti 495.000 adet olmuştur.

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

	30.09.2023		31.12.2022	
	Doğrudan ortaklık oranı (%)	Ekin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ortaklık oranı (%)	Ekin ortaklık oranı (%)
Fuzul Yapı- Yol İnşaat	50	50	50	50
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	99	99	51	51

Finansal tabloların onaylanması

Şirket'in 30.09.2023 tarihi itibari ile düzenlenmiş bireysel finansal tabloları Yönetim Kurulu tarafından 7 Kasım 2023 tarihinde onaylanmıştır. Bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1.) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1.) Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

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

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

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

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

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

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

2.1.3.) Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

2.1.4.) Netleştirme

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

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1.5.) İşletmenin sürekliliği

Şirket, bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2) Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

2.3) Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

2.4) Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

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

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

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

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

TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması

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

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

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

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kâr veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021’de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler “sınıflandırmanın örtüştürülmesi”ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir

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

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler’de belirtilen değişiklikler, raporlama tarihinde, işletmenin borcun kısa vadeli veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını değerlendirirken gelecekte uyulması gereken kredi sözleşmesi şartlarını dikkate almasına gerek olup olmadığına açıklık getirmektedir. İşletmeler kredi sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin ödemesini erteleme hakkının; raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlanmasına bağlı olması durumunda, söz konusu yükümlülükler uzun vadeli olarak sınıflandırılabilir.

Bu tür durumlarda işletme, finansal tablo kullanıcılarının yükümlülüklerin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde geri ödenme riski taşıdığını anlamalarını sağlayacak bilgileri dipnotlarda açıklar. Bu değişikliklerle, yatırımcıların bu tür borçların erken ödenebilir hale gelme riskini anlamalarına yardımcı olmak amacıyla uzun vadeli borçlar hakkında sağlanan bilgileri iyileştirilmiştir.

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

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükler

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

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

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

2.5) Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.5.1.) Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

Şirket, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak 30 Eylül 2023, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. İlişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 30 Eylül 2023, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansı ve nakit akımları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket'in 30 Eylül 2023, 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklık ve iştiraklerine ilişkin bilgiler Not 1'de gösterilmiştir.

Müşterek Faaliyetler

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

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

2.5.2.) Hasılat

Gayrimenkul satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5.3.) Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

2.5.4.) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

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

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

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

Arsalar

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

2.5.5.) İlişkili taraflar

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

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5.6.) Stoklar

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

2.5.7.) Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

2.5.8.) Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

- Seviye 1: Özdeğer 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.

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5.9.) Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını “itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen”, “gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan” ve “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket’in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Ticari alacaklar ve değer düşüklüğü

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

Ticari borçlar

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile bireysel finansal tablolarda takip edilirler. Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

2.5.10.) Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri

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

Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

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

2.5.11.) Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

2.5.13.) Kiralama işlemleri

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

Kiralayan durumda Şirket

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

Finansal kiralama işlemleri

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

2.5.14) Vergilendirme

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

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

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

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

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

2.5.15.) Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

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

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki bireysel finansal tablolarda yansıtılmıştır. Tüm aktüeryal kayıp/kazançlar dönem kâr zararında muhasebeleştirilmektedir. Kullanılmamış izin hakları finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

2.5.16.) Avanslar

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

2.5.17.) Borçlanma maliyetleri

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

2.5.18.) Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

2.5.19.) Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

2.5.20.) Kur değişiminin etkileri

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

2.6.) Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

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

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
Kasa	-	10.015	-	10.015
Vadesiz Mevduat		976.043		2.187.503
TL	976.043	976.043	-	1.949.121
USD	-	-	12.749	238.382
EUR	-	-	-	-
Vadeli Mevduat (***)		126.777.247		-
TL	-	126.777.247	-	-
Diğer Menkul Kıymetler (*)	-	158.268.751	-	3.806.281
Diğer Nakit ve Benzerleri (**)	-	-	-	92.164
Toplam	-	286.032.056	12.749	6.095.963

(*) Şirket'in 30.09.2023 tarihi itibarıyla Diğer Menkul Kıymetler hesabında yer alan 158.268.751 TL'lik tutar likit katılım fonlarından oluşmaktadır. (31.12.2022: 3.806.281 TL katılım fonlarından oluşmaktadır.)

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

(***) 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

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

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Hisse Senetleri ve Yatırım Fonları	11.904.386	-
Toplam	11.904.386	-

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	34.559.229	34.559.229
Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.	20.110.694	20.110.694
Toplam	54.669.923	54.669.923

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

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR

Finansal Borçlar:

	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
Diğer mali borçlar	-	89.113
Kısa vadeli finansal kiralama borçları	15.833.239	1.714.057
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

30.09.2023 tarihi itibariyle Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmaları Türk Lirası cinsinden olup, etkin faiz oranı aralığı %12,57-%56,84'tür.

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

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

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

5.FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

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
	331.350.859	146.504.081

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.

Finansal kiralama vadelere 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	-
	33.702.572	1.714.057

Kullanım hakkı yükümlülükleri

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

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

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

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	225.385.412	1.980.741
Alacak senetleri (*)	25.791.386	28.871.193
Şüpheli ticari alacaklar	2.242.099	2.269.786
Şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(2.242.099)	(2.269.786)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar toplamı	251.176.798	30.851.934
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 25)	107.100.187	70.067.238
Toplam kısa vadeli ticari alacaklar	358.276.985	100.919.172

(*) Alacak senetleri Şirket'in geliştirdiği projelerine ait satışlar nedeniyle müşterilerinden aldığı senetlerden oluşmaktadır. Alacak senetlerinin ortalama vadesi 30.09.2023 tarihi itibarıyla 9 gündür. (31.12.2022: 75 gün)

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

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 artış	-	-
Konusu kalmayan karşılık	27.687	1.250.945
Dönem sonu bakiye	(2.242.099)	(2.269.786)

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ticari Borçlar	28.253.471	46.591.209
Borç Senetleri (*)	71.720.961	220.510.235
Diğer Ticari Borçlar	414.178	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar toplamı	100.388.610	267.101.444
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 25)	122.053.835	61.900.143
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	222.442.445	329.001.587

(*) Borç senetleri Şirket'in geliştirdiği projeler için verilen çeklerden oluşmaktadır. 30.09.2023 tarihi itibarıyla verilen çeklerin ortalama vadesi 29 gündür. (31.12.2022: 65 gün)

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

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

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
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar toplamı	36.099.817	36.986.538

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

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	476.112	399.872
Diğer alacaklar(*)	2.736.546	1.753.621
Şüpheli diğer alacaklar	103.197	103.197
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(103.197)	(103.197)
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar toplamı	3.212.658	2.153.493
İlişkili taraflardan diğer alacaklar toplamı (Dipnot 25)	-	-
Toplam kısa vadeli diğer alacaklar	3.212.658	2.153.493

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

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı bakiye	(103.197)	(118.197)
Konusu kalmayan karşılıklar	-	15.000
Dönem sonu bakiye	(103.197)	(103.197)

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

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

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	10.491.055	4.772.699
Ödenecek vergi ve fonlar	6.160.115	-
Taksitlendirilmiş borçlar	1.385.824	-
Diğer borçlar	61.438	62.233
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar toplamı	18.098.432	4.834.932
İlişkili taraflara diğer borçlar toplamı (Dipnot 25)	32.246.126	36.681.720
Toplam kısa vadeli diğer borçlar	50.344.558	41.516.652

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Taksitlendirilmiş borçlar	-	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar toplamı	-	-

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

30.09.2023 itibariyle 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

30.09.2023 tarihi itibariyle yapım aşamasındaki inşaat projelerinin listesi aşağıdaki gibidir;

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

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

8.STOKLAR (devamı)

31.12.2022 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	7 Adet Konut	3.545.045
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	1 Adet Konut	541.846
				5.892.223

31.12.2022 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.
(31.12.2022: 408.243.485 TL)

(*) Beşiktaş Barbaros 48 Projesi

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

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. 30.09.2023 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %16' dir.

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

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

8.STOKLAR (devamı)

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

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ziya Gökalp Mahallesi 1426 Ada 10 Parsel nolu, yüzölçümü 25.028,91 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. 30.09.2023 tarihi itibari ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %9,50'dir.

(*) 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 itibari ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %8,60'dir.

(**) Başakşehir Avrasya Projesi**

İstanbul İli Başakşehir İlçesi 993 Ada 4 Parsel nolu, 39.031,98 m² yüzölçümlü, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 95.965,23 m²'dir. Proje 19 blok, 453 Konut ve 47 ticari mağaza bulunan projenin yapı ruhsatı 19.06.2020 tarihinde alınmıştır. 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.

(***) 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 Karşılıklı Gelir Paylaşımı İşi" düzenlenmiştir. Sözleşmeye göre Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %40, Fuzul GYO A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %60 olarak belirlenmiştir.

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

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

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

8.STOKLAR (devamı)

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

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 ölçülmürler. 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	79.476.377	85.669.377
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	144.552.524	103.939.998
Yatırım amaçlı arsalar	734.957.904	629.255.000
Toplam	958.986.805	818.864.375

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller için toplam sigorta teminat tutarı 21.145.106 TL'dir. (31.12.2022: 15.818.606 TL)

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

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

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

9.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	01.01.2023	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30.09.2023
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan(***)	43.025.000	-	-	(12.446.000)	30.579.000
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)	-	-
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri					
Fatih Otel Projesi (*)	103.939.998	40.612.526	-	-	144.552.524
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 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
Genel Toplam	818.864.375	160.315.430	(7.975.000)	(12.218.000)	958.986.805

İlaveler

(*) İstanbul İli Fatih İlçesi, Akşemsettin Mah. 2028 Ada, 49 Parsel, 446,22 m2 yüzölçümlü Şirket'in kendi arsası üzerinde geliştirilen otel projesi 4 yıldızlı, toplam 47 oda (96 yatak, 96 kişilik), 1 adet lokanta (aynı zamanda kahvaltı salonu), 2 adet 20 kişilik toplantı salonu, 1 adet 18 kişilik çok amaçlı salon, lobi bar, aletli spor salonu, hamam, sauna, 1 adet satış birimi, kat ofisinden meydana gelmektedir. 3.354,81 m2 inşaat alanına sahip olan Fatih Otel Projesinin 28.12.2021 tarihli "Onaylı Mimari Proje" ve 20.10.2008 tarih, 2008/763 no.lu ve 31.12.2021 tarih 2021/400527 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Projenin Fatih Otel Projesinin 30.09.2023 tarihi itibari ile inşaat ilerleme seviyesi %80 oranındadır.

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

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

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

9.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

(***) 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.

31.12.2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıda listelenmiştir.

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

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

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

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

9.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

İlaveler

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

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

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

Çıkışlar

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

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

Gerçeğe uygun değer tahmini

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

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

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

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

9.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi

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

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

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Müşterek faaliyet ortaklık oranındaki değişim	30.09.2023
Maliyet					
Taşıtlar	3.571.844	169.492	(3.227.559)	-	513.777
Demirbaşlar	4.088.813	1.213.999	(139.879)	1.510.093	6.673.026
Özel maliyetler	166.360	36.930	-	-	203.290
Toplam	7.827.017	1.420.421	(3.367.438)	1.510.093	7.390.093
Birikmiş amortismanlar (-)					
Taşıtlar	(2.075.482)	(269.358)	2.030.781	-	(314.059)
Demirbaşlar	(1.644.455)	(684.365)	43.387	(101.511)	(2.386.944)
Özel maliyetler	(5.052)	(29.351)	-	-	(34.403)
Toplam	(3.724.989)	(983.074)	2.074.168	(101.511)	(2.735.406)
Net defter değeri	4.102.028				4.654.687
	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar		31.12.2022
Maliyet					
Binalar (*)	2.904.569	-	(2.904.569)		-
Makina Tesisler ve Cihazlar	137.773	-	(137.773)		-
Taşıtlar	5.140.877	900.000	(2.469.033)		3.571.844
Demirbaşlar	1.620.953	2.467.860	-		4.088.813
Özel maliyetler	-	166.360	-		166.360
Toplam	9.804.172	3.534.220	(5.511.375)		7.827.017
Birikmiş amortismanlar (-)					
Binalar	(291.563)	-	291.563		-
Makina Tesisler ve Cihazlar	(97.199)	-	97.199		-
Taşıtlar	(2.657.518)	(1.159.036)	1.741.072		(2.075.482)
Demirbaşlar	(1.022.237)	(622.218)	-		(1.644.455)
Özel maliyetler	-	(5.052)	-		(5.052)
Toplam	(4.068.517)	(1.786.306)	2.129.834		(3.724.989)
Net defter değeri	5.735.655				4.102.028

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

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 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN 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.

	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	30.09.2023
Maliyet				
Haklar	634.304	229.085	-	863.389
Toplam	634.304	229.085	-	863.389
Birikmiş amortismanlar (-)				
Haklar	(392.641)	(113.411)	-	(506.052)
Toplam	(392.641)	(113.411)	-	(506.052)
Net defter değeri	241.663			357.337

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, şirketin 357.337 TL tutarında hakları bulunmakta olup, bu tutar program yazılım lisansından oluşmaktadır. (31 Aralık 2022: 241.663 TL)

12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

30.09.2023 dönemine ait kullanım hakkı varlıkları ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.2023	İlaveler	Çıkışlar	30.09.2023
Taahhütler	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

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN 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

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

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

Alınan Teminatlar

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

Verilen Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Verilen Teminat Mektupları	238.692.034	80.237.818
Verilen İpotekler	1.406.728.982	729.828.982
Verilen Kefaletler	-	-
Toplam	1.645.421.016	810.066.800

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	1.645.421.016	810.066.800
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	1.645.421.016	810.066.800
Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİK'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı (%)	-	-

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

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

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

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

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

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	1.597.416	1.322.908
Ödenecek vergi borçları	438.361	1.499.855
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.166.408	1.250.605
Toplam	3.202.185	4.073.368

Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılıkları**İzin Karşılığı**

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

Dönem içindeki kullanılmayan izin karşılığının hareketleri aşağıda açıklanmıştır.

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

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

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

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

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 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, Şirket'in çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

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

Kıdem Tazminatı Karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	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	47.435
Ödemeler	(1.755.451)	(408.382)
Aktüeryal kayıp / kazanç	(137.297)	305.273
Toplam	3.219.614	4.465.520

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

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

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

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
İlişkili olmayan taraflara verilen diğer avanslar	2.667.447	2.855.008
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	253.918	248.236
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
Başakşehir Avrasya Bulvar Projesi için verilen avanslar	247.730.000	-
Arsa/gayrimenkul alımı için verilen avanslar	-	4.386.654
Toplam	408.730.139	215.235.920

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	1.097.691	175.077
Kooperatiflere verilen avanslar (**)	-	52.139.648
Toplam	19.258.182	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.Loç.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.

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

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

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (devamı)

Ertelenmiş Gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (*)	3.816.353	356.064.650
Toplam	3.816.353	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

(*) Şirket'in 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	522.315	2.935.951
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	3.816.353	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	-
Diğer ertelenmiş gelirler	-	-
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	1.362.072.603	812.882.830
Toplam ertelenmiş gelirler	1.365.888.956	1.168.947.480

16. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	60.083.223	36.521.438
İş avansları	6.733	14.006
Diğer	13.388	-
Toplam	60.103.344	36.535.444

Diğer Yükümlülükler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Gider Tahakkukları	-	-
Ödenecek diğer yükümlülükler	-	5.616
Toplam	-	5.616

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

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

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

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

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

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

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

Şirket'in 30.09.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibari ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

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)

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 /(Zararlar) ile Dönem Net Karı Zararı

Birikmiş Karlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Geçmiş yıllar karları/zararları	569.212.537	196.276.315
Net dönem karı/zararı	181.874.408	419.652.065
Toplam	751.086.945	615.928.380

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında hesaplanan aktüeryal kayıplar	135.495	1.184
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	-	(237)
Toplam	135.495	947

18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07- 30.09.2023	01.07- 30.09.2022
Satış Gelirleri	878.048.930	11.449.765	862.305.348	3.025.075
Satış iadeleri ve iskontoları (-)	-	(17.572)	-	-
Net satışlar	878.048.930	11.432.193	862.305.348	3.025.075
Satışların maliyeti	(763.813.449)	(1.473.216)	(762.565.164)	(583.102)
Brüt kar	114.235.481	9.958.977	99.740.184	2.441.973

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

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

18.SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ (devamı)

30.09.2023 tarihi itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler 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
Kira Gelirleri	1.969.181	-	-	1.969.181
Başakşehir Avrasya Projesi	861.659.346	(762.565.164)	-	99.094.182
Diğer Gelirler	420.403	-	-	420.403
Toplam	878.048.930	(763.813.449)	-	114.235.481

30.09.2022 tarihi itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

30 Eylül 2022	Brüt hasılat	Satışların maliyeti	İadeler/İskontolar	Brüt kar/(zarar)
Kira Gelirleri	2.180.011	-	-	2.180.011
Proje Satışları	6.525.131	(1.473.216)	-	5.051.915
Diğer Gelirler	2.744.623	-	(17.572)	2.727.051
Toplam	11.449.765	(1.473.216)	(17.572)	9.958.977

19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	01.01.30.09.2023	01.01.-30.09.2022	01.07.30.09.2023	01.07.30.09.2022
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (*)	5.040.514	2.841.055	1.553.634	837.043
Genel Yönetim Giderleri (**)	26.892.801	16.103.925	7.047.986	8.379.480
Toplam	31.933.315	18.944.980	8.601.620	9.216.523

(*) Pazarlama Giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	01.01.30.09.2023	01.01.-30.09.2022	01.07.30.09.2023	01.07.30.09.2022
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	209.905	125.834
Kıdem tazminatı karşılığı	93.664	295.551	93.664	-
Diğer	141.316	51.432	67.935	51.408
Toplam	5.040.514	2.841.055	1.553.634	837.043

(**) Genel Yönetim Giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022	01.07.-30.09.2023	01.07.-30.09.2022
Ücret giderleri	7.081.085	4.647.336	2.702.313	2.114.701
Vergi resim ve harçlar	4.841.098	1.470.717	2.194.222	489.669
Kira, aidat ve komisyon giderleri	3.655.512	2.051.876	1.012.354	1.000.816
Müşavirlik giderleri	2.294.500	960.025	(1.310.745)	738.587
Amortisman giderleri	1.965.943	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
Dava, icra ve noter giderleri	809.215	130.112	516.715	18.963
Enerji, yakıt ve su giderleri	786.113	728.486	324.940	393.584
Haberleşme giderleri	641.595	142.726	529.188	69.894
Sigorta giderleri	391.391	177.812	85.704	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
Büro giderleri	279.445	91.412	73.894	39.531
Seyahat giderleri	115.697	229.913	28.297	83.988
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	7.904	3.965	2.240	2.954
Diğer çeşitli giderler	781.913	571.244	264.990	323.123
Toplam	26.892.801	16.103.925	7.047.986	8.379.480

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

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

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-)

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	01.01.-	01.01.-	01.07.-	01.07.-
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Marka Patent Geliri(*)	82.757.265	-	-	-
Maddi Duran Varlık Satış Gelirleri	23.595.523	866.957	10.377.655	-
Maaş promosyonu	916.741	167.022	263.614	-
Sgk Prim İndirim Gelirleri	628.418	346.787	286.243	132.508
Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	1.186.528	-	-
İştirak Satış Kazancı	-	10.398.889	-	-
Diğer Gelirler	679.881	4.880.388	400.430	4.806.357
Toplam	108.577.828	17.846.571	11.327.942	4.938.865

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

Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	01.01.-	01.01.-	01.07.-	01.07.-
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
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	2.118.108	819.020	891.775	338.941
Toplam	29.495.962	5.459.727	6.962.059	1.219.370

21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Yatırım Faaliyetlerden Gelirler	01.01.-	01.01.-	01.07.-	01.07.-
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Menkul kıymet satış geliri	23.012.172	3.373.129	22.863.914	1.733.092
Kur korumalı mevduat geliri	364.840	-	111.528	-
Toplam	23.377.012	3.373.129	22.975.442	1.733.092

Yatırım Faaliyetlerden Giderler

Yatırım Faaliyetlerden Giderler	01.01.-	01.01.-	01.07.-	01.07.-
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
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 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Finansman Gelirleri:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Vadeli mevduat faiz gelirleri	9.013.550	1.814.244	3.098.487	397.106
Kambiyo karları	604.683	1.199.555	604.683	516.605
Reeskont geliri	6.059.638	17.193.617	2.761.260	59.252
Toplam	15.677.871	20.207.416	6.464.430	972.963

Finansman Giderleri:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Faiz giderleri	55.732.787	9.806.409	33.191.024	3.479.047
Kambiyo zararları	433.981	400.915	366.291	396.921
Reeskont gideri	4.859.007	12.426.996	4.859.007	(2.352.806)
Toplam	61.025.775	22.634.320	38.416.322	1.523.162

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

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

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

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

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

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

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

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, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait bireysel 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
	01.01.-	01.01.-
Cari vergi yükümlülüğü:	30.09.2023	30.09.2022
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	57.703.068	16.200.164
Vergi gideri	57.703.068	16.200.164

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

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

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

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

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı / Yükümlülüğü	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı / Yükümlülüğü
Ertelenmiş vergi varlıkları				
Kıdem tazminatı karşılıkları	-	-	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	2.104.522
Kullanım hakkı varlıkları amortismanı	-	-	2.169.083	433.817
Kullanım hakkı yükümlülükleri	-	-	3.546.138	709.228
Diğer	-	-	(116.376)	(23.276)
TOPLAM	-	-	22.207.389	4.441.478
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri				
Amortisman farkları	-	-	(3.672.378)	(734.476)
Reeskont geliri/gideri	-	-	(1.929.886)	(385.977)
Kullanım hakkı varlıkları	-	-	(6.252.512)	(1.250.502)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer artışı	-	-	(298.867.954)	(59.773.591)
TOPLAM			(310.722.730)	(62.144.546)
Ertelenmiş vergi varlığı karşılığı	-	-	(288.515.341)	(57.703.068)

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

	30.09.2023	30.09.2022
Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(57.703.068)	(70.612.835)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	57.703.068	16.200.164
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	-	(237)
Kapanış bakiyesi	-	(54.412.908)

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Net dönem kârı / zararı	181.874.408	(57.956.657)
Hisse adedi	318.000.000	254.140.000
Hisse başına kâr / zarar	0,5719	(0,2281)

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

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

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraplardan 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
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. (***)	126.062	-
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş. (****)	409.815	52.519
Meç Gıda Ltd.Şti.	9.400	-
Diğer	1.800	32.830
Toplam	107.100.187	70.067.238

(*) Şirket'in S.S.Avrasya Yapı Malz.San.Loj.Toplu Yapı Kooperatifi ve S.S.Kuzey Marmara Toplu Konut İşyeri Yapı Kooperatifi üyeliklerinin Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'ne devri nedeniyle oluşan alacağı ise 49.678.136 TL'dir.

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

(***) Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.'nin Şirket'e olan borcu masraf yansıtılmalarından oluşmaktadır.

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

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

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

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

25.İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili Taraplara 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 ve Pazarlama A.Ş.'ne devam eden projeler için ödenen avans tutarıdır.

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

İlişkili Taraplara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (*)	119.094.152	53.960.885
FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş. (**)	2.600.000	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Pazarlama A.Ş. (*****)	276.178	15.778
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. (****)	79.225	52.057
Fuzul Holding A.Ş. (*****)	-	7.603.446
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. (*****)	-	265.809
Fuzul İnşaat ve Tic. A.Ş. (***)	4.280	2.168
Toplam	122.053.835	61.900.143

(*) Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'nin Şirket'ten olan alacaklarının 23.768.865 TL'lik kısmı Fuzul Fuzul İş Ortaklığı ortaklık pay devrinden kaynaklanmaktadır. 94.050.000 TL'lik kısmı 24 Temmuz 2023 tarihinde devredilen Başakşehir Avrasya projesinin daha önce müteşebbis ortağı olması nedeniyle İş Ortaklığı'na proje kapsamında ödenen inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır. Geriye kalan 1.275.287 TL'lik tutar ise masraf yansıtılmalarından kaynaklanmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

25.İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer 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
Toplam	32.246.126	36.681.720

İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar

01.01.2023-30.09.2023

Unvanı	Kira	Masraf Yansıtma	Taahhüt 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 İnşaat Ve Tic.A.Ş.	-	18.914	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taahhütler 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 Danışmanlık A.Ş.	-	728.034	-	-
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	226.028	598.716	-	-
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A.Ş.	-	154.531	-	-
Fuzul Arsa Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	55.816	-	-
FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.	32.423	-	-	-
Toplam	420.565	5.586.336	19.207.921	87.368.221

(*) Marka satış gelirlerinden oluşmaktadır.

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

01.01.2022-30.09.2022

	Kira	Araç Kira	Masraf Yansıtma	İştirak Hisse Satışı	Taahhüt 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 İnşaat Ve Tic.A.Ş.	3.900	-	228	-	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taahhütler 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 Danışmanlık A.Ş.	-	172.623	284.774	-	7.360.379	548.008
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	141.410	-	254.878	-	-	-
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A.Ş.	-	-	130.272	-	-	9.000
Toplam	174.710	724.030	3.801.056	80.973.940	7.360.379	682.133

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

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

25.İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar

01.01.2022-30.09.2023

Unvan	Kira	Araç Kira	Masraf Yansıtma	Komisyon	İştirak Hisse Satışı	Hakediş
Fuzul Holding A.Ş.	22.820	-	3.169.219	-	-	-
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	1.190.201	-	-	-	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taş.Paz.A.Ş.	-	-	597.884	-	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	3.086.387	-	23.768.885	-
Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	-	-	6.766	-	-	184.201.533
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	-	262.000	115.960	13.461.807	-	-
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	-	-	73.180	-	-	-
Toplam	1.213.021	262.000	7.049.396	13.461.807	23.768.885	184.201.533

01.01.2022-30.09.2022

Unvan	Masraf Yansıtma	Sabit Kıymet	Komisyon	Araç Kira
Fuzul Holding A.Ş.	1.063.378	652.733	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taş.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

Üst yönetime sağlanan menfaatler

Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Personeline cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 3.568.076 TL'dir. (31.12.2022: 21.367 TL)

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

-31.10.2023 tarihli satış sözleşmesi ile Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesinde 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.

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

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Tanımlamaları:

a) Genel

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

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

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

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

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

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

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

27.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.

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

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

c) Piyasa riski

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

Döviz kur riski

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

d) Likidite riski

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

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

e) Operasyonel risk

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

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

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

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

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

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

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

Sermaye yönetimi

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

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

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

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	148.307.251
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(286.032.056)	(6.095.963)
Net borç	81.409.114	142.211.288
Özkaynaklar	1.531.633.755	869.665.704
Toplam kaynaklar	3.584.048.630	2.666.360.412
Net borçlanma/Özkaynaklar oranı	5%	16%

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

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

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

27.1. Kredi riski açıklamaları

30.09.2023	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) (*)	107.100.187	251.176.798	-	3.212.658	286.032.056
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	107.100.187	251.176.798	-	3.212.658	286.032.056
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 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 OLMAYAN FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

2.7.1. Kredi riski açıklamaları

31.12.2022	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	106.223.259	30.851.934	-	2.153.493	6.095.963
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	106.223.259	30.851.934	-	2.153.493	6.095.963
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 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 OLMAYAN FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

27.2. Likidite riski

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

30.09.2023

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	673.940.251	673.940.251	428.415.182	185.456.614	60.068.455	-
Banka kredileri	331.350.859	331.350.859	152.508.633	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	258.542.262	258.542.262	222.442.445	-	36.099.817	-
Diğer borçlar	50.344.558	50.344.558	50.344.558	-	-	-

31.12.2022

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

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

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

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

27.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analiz

	30.09.2023		31.12.2022	
	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 Yükümlükler (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	-	-	-	-

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

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

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu:

30.09.2023				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-	-	-	-
Avro kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	-	-	-	-
Diğer döviz kurlarının ortalama % 10 değişmesi halinde:				
7- Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	-	-	-	-

31.12.2022				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	23.838	(23.838)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	23.838	(23.838)	-	-
Avro kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	-	-	-	-
Diğer döviz kurlarının ortalama % 10 değişmesi halinde:				
7- Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	23.838	(23.838)	-	-

b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

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

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

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2023	31.12.2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	297.936.442	6.095.963
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a)	2.372.804.529	2.152.200.469
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	54.669.923	54.669.923
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		858.637.736	453.394.057
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.3/(p)	3.584.048.630	2.666.360.412
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	367.441.170	146.504.081
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	-	89.113
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	33.702.572	1.714.057
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23/(f)	32.246.126	36.681.720
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	1.531.633.755	869.665.704
	Diğer Kaynaklar		1.619.025.007	1.611.705.737
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.3/(p)	3.584.048.630	2.666.360.412
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2023	31.12.2022
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	285.045.998	4.044.663
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl utulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	-	-
J	Gayri nakdi Krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	238.692.034	80.237.818
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22 (1)	-	-

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

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2023	31.12.2022	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a),(b)	%66	%81	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%10	%2	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	%44	%30	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%8	%0	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%0	%0	≤ %10