

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 OCAK 2024 – 31 MART 2024 DÖNEMİ

FİNANSAL TABLO VE DİPNOTLARI

İÇİNDEKİLER SAYFA

FINANSAL DURUM TABLOSU1-2

KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU4

NAKİT AKIM TABLOSU 5

FINANSAL TABLO DİPNOTLARI 6-57

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	31.03.2024	31.12.2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	207.274.266	77.643.010
Ticari alacaklar	[6]	475.989.525	532.094.080
• İlişkili taraflardan ticari alacaklar		369.649.349	272.028.333
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		106.340.176	260.065.747
Diğer alacaklar	[7]	8.583.199	7.952.993
Stoklar	[9]	3.447.244.045	3.333.439.630
Peşin ödenmiş giderler	[14]	639.327.046	669.916.273
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		–	43.532.772
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		639.327.046	626.383.501
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[16]	82.118	1.850.892
Diğer dönen varlıklar	[17]	128.840.741	111.298.512
Toplam Dönen Varlıklar		4.907.340.940	4.734.195.390
Duran Varlıklar			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	[4]	108.755.352	108.755.352
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[10]	1.544.133.780	1.504.302.297
Maddi duran varlıklar	[11]	8.834.675	9.136.668
Kullanım Hakları	[12]	1.053.810	3.086.856
Maddi olmayan duran varlıklar	[13]	23.193	300.552
Peşin ödenmiş giderler	[14]	11.551.473	59.244.226
Toplam Duran Varlıklar		1.674.352.283	1.684.825.951
TOPLAM VARLIKLAR		6.581.693.223	6.419.021.341

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	31.03.2024	31.12.2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[5]	136.037.314	286.969.461
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[5]	8.274.219	28.641.259
Diğer finansal yükümlülükler	[5]	1.677.440	1.930.123
Ticari borçlar	[6]	287.538.695	378.302.270
• İlişkili taraflara ticari borçlar		91.316.645	214.669.891
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		196.222.050	163.632.379
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[8]	3.963.032	3.398.153
Diğer borçlar	[7]	100.610.221	9.309.979
• İlişkili taraflara diğer borçlar		94.080.651	967.736
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		6.529.570	8.342.243
Ertelenmiş gelirler	[14]	4.229.813	5.164.944
Kısa vadeli karşılıklar	[15]	3.146.278	3.620.222
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		658.957	758.220
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		2.487.321	2.862.002
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[17]	18.804.539	15.422.528
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		564.281.551	732.758.939
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	17.686.258	22.971.737
Diğer finansal yükümlülükler	[5]	–	372.997
Ticari borçlar	[6]	43.248.452	49.763.236
Ertelenmiş gelirler	[14]	3.197.914.531	2.801.342.737
Uzun vadeli karşılıklar	[15]	3.737.001	3.802.090
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.262.586.242	2.878.252.797
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		3.826.867.793	3.611.011.736
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		2.754.825.430	2.808.009.605
Ödenmiş sermaye	[19]	318.000.000	318.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[19]	931.208.610	931.208.610
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[19]	685.327.812	685.327.812
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[20]	-990.480	-1.140.331
– Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		-990.480	-1.140.331
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[21]	9.234.212	9.234.212
• Yasal yedekler		9.234.212	9.234.212
Geçmiş yıllar karları veya zararları		746.141.418	513.283.737
Net dönem karı veya zararı		65.903.858	352.095.565
Kontrol gücü olmayan paylar		–	–
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.754.825.430	2.808.009.605
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		6.581.693.223	6.419.021.341

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Mart 2024 Dönemine Ait Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
Hasılat	[22]	177.581.588	1.771.518
Satışların maliyeti	[22]	-155.678.308	0
BRÜT KAR/ZARAR		21.903.280	1.771.518
Genel yönetim giderleri	[23]	-20.978.922	-17.317.550
Pazarlama giderleri	[24]	-3.678.158	-2.630.742
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[25]	7.769.761	143.745.575
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[25]	-18.041.273	-17.074.730
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-13.025.312	108.494.071
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[26]	14.152.404	0
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		1.127.092	108.494.071
Finansman gelirleri	[27]	4.607.240	1.289.445
Finansman giderleri	[27]	-9.452.084	-15.546.798
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		69.621.610	64.945.320
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		65.903.858	159.182.038
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		0	119.290.935
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri		0	119.290.935
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		65.903.858	278.472.973
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	0	0	0
DÖNEM KARI/ZARARI		65.903.858	278.472.973
Pay Başına Kazanç	[28]	0,207245	0,875701
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		149.851	31.562
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[15]	149.851	31.562
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR		149.851	31.562
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		66.053.709	278.504.535

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 31 Mart 2024 Dönemi Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Dipnot No	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler (iskontolar)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayaca klar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar karları veya zararları	Dönem Karı Zararı	Toplam Özkaynak
01.01.2023	254.140.000	902.743.391	-		-462.925	177.790	-100.914.774	692.454.592	1.748.138.074
Transfer	-	-	-		-	-	692.454.592	-692.454.592	-
Net Dönem Karı	-	-	-		-	-	-	278.472.973	278.472.973
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-		-31.562	-	-	-	-31.562
31.03.2023	254.140.000	902.743.391	-		-494.487	177.790	591.539.818	278.472.973	2.026.579.485
01.01.2024	318.000.000	931.208.610	685.327.812		-1.140.331	9.234.212	513.283.737	352.095.565	2.808.009.605
Transfer	-	-	-		-	-	352.095.565	-352.095.565	-
Net Dönem Karı	-	-	-		-	-	-	65.903.858	65.903.858
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-		149.851	-	-	-	149.851
Temettü ödmeleri	-	-	-		-	-	-119.237.884	-	-119.237.884
31.12.2024	318.000.000	931.208.610	685.327.812		-990.480	9.234.212	746.141.418	65.903.858	2.754.825.430

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 31 Mart 2024 Dönemi Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	1.01.2024 31.03.2024	1.01.2023 31.03.2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		357.257.610	137.648.620
Dönem Karı/Zararı		65.903.858	278.472.973
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		-8.803.179	2.723.911
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[11,12,13]	-2.797.087	3.563.419
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		84.762	-839.508
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	[15]	84.762	-839.508
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	[6]	-5.765.489	0
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	[26]	-325.365	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		420.618.673	-152.488.559
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	63.167.394	-74.073.277
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	-630.206	-1.330.188
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[9]	-113.804.415	-120.041.825
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	[14]	78.281.980	130.173.293
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	-98.575.719	-329.947.941
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	91.569.530	-14.734.601
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	[14]	395.636.663	253.709.288
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[17]	4.973.446	3.756.692
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		477.719.352	128.708.325
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		-102.918.499	6.782
Vergi iadeleri (ödemeleri)	[16]	-17.543.243	8.933.513
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-34.096.633	-52.682.972
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[11,12,13]	-184.689	-7.354.207
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	[10]	174.445.764	0
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[10]	-208.357.708	-45.328.765
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-177.210.346	49.484.259
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	[5]	0	51.188.839
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	-168.383.594	-1.567.746
Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	-8.826.752	-136.834
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		145.950.631	134.449.907
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	0
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		145.950.631	134.449.907
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	77.643.010	11.557.562
Nakit üzerindeki parasal kayıp etkisi	0	-16.319.375	-134.234.858
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	207.274.266	11.772.611

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Genel Bilgi

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

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

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

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

31 Mart 2024 tarihi itibarı ile, Şirket'in müşterek faaliyetleri ile birlikte personel sayısı 36 kişidir. (31 Aralık 2023: 37 kişi)

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

Sermaye Yapısı

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarı ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024		31.12.2023	
Hissedar	Tutar TL	Oran %	Tutar TL	Oran %
Mahmut Akbal	508.280	0,16	508.280	0,16
Eyüp Akbal	406.625	0,13	406.625	0,13
Zeki Akbal	406.625	0,13	406.625	0,13
Fuzul Holding A.Ş.	224.818.470	70,70	224.818.470	70,70
Halka Açık Kısım	91.860.000	28,89	91.860.000	28,89
Toplam	318.000.000	100	318.000.000	100

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. (31.12.2023: 318.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 318.000.000 adet paydan oluşmaktadır)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Bağlı Ortaklık/İştirakler

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

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	31.03.2024	31.12.2023
		Hisse	Hisse
		Payı %	Payı %
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	98,64	98,64
Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	100,00	100,00

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.

Fzl Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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 gerçekleştirilmemiş 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	Müştebbis Ortak
Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş. & Yol İnş. Taah. Ltd. Şti. & Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı	Tem Avrasya projesinin tüm inşaat faaliyetlerini yürütmek	Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. & Yol İnş. Taah. Ltd. Şti.
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	Başakşehir Avrasya projesinin tüm inşaat faaliyetlerini yürütmek	Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.

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

11.10.2016 tarihinde Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş. (%99,90 ortaklık oranında) ile Yol İnş. Taah. Ltd. Şti. (%0,10 ortaklık oranında) arasında "T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul İli Gaziosmanpaşa İlçesi Karayolları Mahallesi 6619 ada 8 parsel, 10086 ada 1 parselde Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşini (Tem Avrasya Projesi) yapmak üzere "Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş., Yol İnş. Taah. Ltd. Şti., İş Ortaklığı" kurulmuştur. 24.02.2020 tarihli ek tadil sözleşmesi ile unvan ve ortaklık yapısı tadil edilmiştir. Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'nin %50 ortaklık oranı, Yol İnşaat Taah.San.ve Tic.Ltd.Şti.'nin %0,10 ortaklık oranı, Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin %49,90 ortaklık oranı şeklinde ortaklık yapısı değiştirilerek

"Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş., Yol İnş. Taah. Ltd. Şti., Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı" olmuştur. Projede İş Ortaklığının gelir paylaşım oranı %64, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın gelir paylaşım oranı %36'dır. İş Ortaklığının yürüttüğü Tem Avrasya Projesinin Mart 2020 tarihi itibarı ile inşaatı tamamlanmış olup, bağımsız bölümlerinin tamamı satılmıştır.

İş Ortaklığı 18 Ekim 2023 tarihi itibarı ile faaliyetini tamamlamıştır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Fuzul Fuzul İş Ortaklığı

Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap 993 ada, 4 parsel "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i"ni (Başakşehir Avrasya Projesi) yapmak üzere Şirket ile Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (Eski Adı:Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.) arasında 05.02.2020 tarihinde kurulmuştur. Projede Fuzul Fuzul İş Ortaklığının gelir paylaşım oranı %68, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %32'dir. 30.09.2023 tarihi itibarı ile projenin tüm bağımsız bölümlerinin satışı tamamlanmış olup, projenin geçici kabulü için Emlak Konut GYO A.Ş.'ne başvuru yapılarak geçici kabul tutanağı imzalanmış, yapı kullanım izin belgesi alınmış ve tüm bağımsız bölümlerinin satışı da tamamlanmıştır. 22.05.2024 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile projenin kesin kabul tutanağı imzalanmıştır.

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

Toplam sermayesi 500.000 TL olan Fuzul Fuzul İş Ortaklığı'nın Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'ne ait 245.000 adet hissenin 240.000 adet hissesi 23.768.885,28 TL'ye vadeli olarak satın alınmıştır. Hisse devrinden sonra 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:

	Ortaklık Oranı	
	31.03.2024	31.12.2023
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	99	99

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

Şirket, yasal muhasebe kayıtlarını Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak Türk Lirası ("TL") bazında hazırlamaktadır.

Ekli finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygunluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılarak düzenlenmiştir.

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarı ile düzenlenmiş bireysel finansal tabloları Yönetim Kurulu tarafından 14 Haziran 2024 tarihinde onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

2.1.3. Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

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

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarı ile Şirket'in bağlı ortaklık ve iştiraklerine ilişkin bilgiler Not 1'de gösterilmiştir.

2.1.4. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla "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.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.1.5. Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

Bir grup şirketinin faaliyetlerini müşterek yürütülen faaliyetler kapsamında gerçekleştirdiği durumlarda, müşterek faaliyetleri gerçekleştiren grup, aşağıdakileri müşterek faaliyetlerdeki payı oranında mali tablolarına dâhil eder;

- Müşterek faaliyetlerde sahip olduğu varlıklardaki payı ile varlıklarını,
- Müşterek faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile yükümlülükleri,
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürün/çıktının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelirini,
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıktının satışından elde edilen gelir payını ve
- Ortak olarak üstlenilen giderler ile payına düşen tüm giderlerini.

Şirket, müşterek faaliyet çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsayan TMS standardı uyarınca muhasebeleştirir.

2.1.6. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Finansal tablo ve dipnotlarda kullanılan para birimi "TL"(Türk Lirası)'dır.

2.1.7. Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyetli olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilmiştir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.1.8. Enflasyonist Ortamda Finansal Tabloların Hazırlanması

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Mart 2024 tarihinde veya sonrasında sona eren dönemlere ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına (TMS 29) göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, enflasyon düzeltmesi öncesinde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen canlı varlıklar haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır.

Şirket'in TMS 29'a uyarınca yaptığı düzeltme esas itibarıyla aşağıdaki gibidir;

- Parasal varlık ve yükümlülükler finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü cinsinden ifade edilmesinden dolayı düzeltilmemektedir. Önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarlar raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilirler.
- Parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilirler.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.
- Gelir ve gider hesapları oluştukları tarih itibarıyla endeksenerek düzeltilirler.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazan-kayıbı hesabına kaydedilmiştir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.1.9. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu; Geçici istisna, Mart 2024 yıl sonu için geçerli olup açıklama gereksinimleri 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren başlayan muhasebe dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilir. Bu değişiklikler, şirketlere Asgari Vergi Uygulama Kılavuzu uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesi konusunda geçici bir kolaylık sağlar. Ayrıca değişiklikler, etkilenen şirketler için açıklama gereksinimlerini de içerir. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

Söz konusu değişikliklerin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği ; 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar"; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Şirket, söz konusu standartların uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri yukarıda belirtilenler haricinde henüz belirlememiş olup, söz konusu farkların finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olmasını beklememektedir.

2.1.10. İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

- a) Bir TMS/IFRS tarafından gerekli kılıyorsa veya
- b) İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, finansal tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

Birçok finansal tablo kalemi, işletme faaliyetlerindeki mevcut belirsizlikler nedeniyle tam olarak ölçülemez, ancak tahmin edilebilirler. Tahminler en güncel ve güvenilir bilgilere dayanılarak yapılır.

Bir muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, değişikliğin yapıldığı cari dönemde ve gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.2.3. Hatalar

Finansal tablo kalemlerinin tanınması, ölçülmesi, sunulması ve açıklaması sırasında ortaya çıkan hatalar fark edildikten sonra onaylanacak ilk finansal tablo setinde geriye dönük olarak düzeltilir. Düzeltme işlemi:

- a) Hatanın yapıldığı döneme ait karşılaştırmalı tutarlarını yeniden düzenleyerek veya
- b) Hata sunulan en eski finansal tablo döneminden daha önce meydana gelmişse, söz konusu geçmiş döneme ait varlık, yabancı kaynak ve özkaynak açılış tutarlarının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilmelidir.

Hataya ilişkin tüm geçmiş dönemlerin kümülatif etkisinin cari dönemin başı için hesaplanamadığı durumlarda, işletme, karşılaştırmalı bilgilerini uygulamanın mümkün olduğu en yakın dönemin başından itibaren ileriye yönelik olarak yeniden düzenlenir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.3.1. Hasılat

Gayrimenkul satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.2. Stoklar

Şirket'in stokları, üzerinde satılmak üzere proje geliştirilecek ya da geliştirilmekte olan arsalardan veya tamamlanmamış projelerden oluşmaktadır.

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da elde etme maliyetinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların elde etme maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Maliyet, ağırlıklı ortalama metodu ile hesaplanmaktadır. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır.

Stokların net gerçekleşebilir değeri, maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

2.3.3. Hazır Değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler kasadaki nakdi, bankalardaki mevduatı içermektedir. Nakit ve nakit eşdeğeri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

Kasadaki paralar Türk Lirası ve dövizli bakiyelerden oluşmaktadır. Türk Lirası bakiyeler kayıtlı değeriyle, dövizli bakiyelerse bilanço tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru ile değerlendirilerek kayıtlarda gösterilmektedir.

Banka mevduatları, vadeli ve vadesiz mevduatlardan ve bu mevduatların faizlerinden oluşmaktadır. Türk Lirası mevduatlar maliyet değerleriyle, döviz tevdiat hesapları ise bilanço tarihindeki Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılmak suretiyle Türk Lirası'na çevrilmiş değerleriyle kayıtlarda gösterilmektedir.

Yabancı para cinsinden hazır değerlerin, bilanço tarihindeki geçerli kurlardan Türk Lirası'na çevrilmiş olması sebebiyle, bu varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kayıtlı değerlerine eşdeğer olduğu kabul edilmektedir.

Banka mevduatları, bu varlıkların kısa vadelerde elden çıkarılmaları ve değer düşüklüğü riski olmaması nedeniyle, gerçeğe uygun değerleriyle aynı olduğu varsayılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer; karşılıklı pazar ortamında, bilgili ve istekli şirketler arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.4. Alacaklar ve Borçlar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması veya bir satıcıdan ürün veya hizmet alınması sonucunda oluşan ticari alacaklar ve ticari borçlar ertelenmiş finansman gelirlerinden ve giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Ertelenmiş finansman gelirlerinin ve giderlerinin netleştirilmesi sonrası ticari alacaklar ve ticari borçlar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların ve borçların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Ticari alacakların/borçların paraya çevrilmesi için geçen süre, 12 aydan daha uzun olsa dahi işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde kabul edilmekte ve bu tür alacaklar dönen varlıklarda sınıflandırılmaktadır.

2.3.5. Şüpheli Alacaklar Karşılığı

Şirket, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değerinden alınan teminatların ve güvencelerin düşülmesinden sonra kalan tutardır.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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

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

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

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

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

Arsalar

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.7. Maddi Duran Varlıklar

İşletmede bir yıldan fazla süre kullanılacağı tahmin edilen maddi varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınırlar. Duran varlıklarında maliyet modeli esas alınarak değerlendirilmektedir. Varlıklar alındıkları tarihe ait ay endeksi kullanılarak TMS 29'a göre düzeltilirler.

Şirket duran varlıkların değerinin tespitinde "maliyet modelini" esas almaktadır. Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirilmiş tutarlardan birikmiş amortismanın düşülmesi ile gösterilmektedir. Şirket duran varlıklarını kıst dönemi dikkate alarak normal amortisman yöntemi kullanarak amortisman hesaplamaktadır. Arsa ve araziler, faydalı ömrünün sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortismanına tabi tutulmamaktadır.

Maddi varlıkların elden çıkartılması dolayısıyla oluşan kar ve zararlar, yatırım faaliyetlerinden gelirler/ giderler kalemleri altında muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların amortisman oranları, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Maddi Duran Varlık	Faydalı Ömür (Yıl)
Binalar	50
Taşıtlar	10-25
Demirbaşlar	5-10
Özel maliyetler	5

2.3.8. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

İşletmede bir yıldan fazla süre kullanılacağı tahmin edilen maddi olmayan varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınırlar. Daha sonraki dönemlerde maliyet modeli esas alınarak değerlendirilmektedir. Varlıklar alındıkları tarihe ait ay endeksi kullanılarak TMS 29'a göre düzeltilirler.

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürleri ile 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.

2.3.9. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Çeşitli olay ve durumlar karşısında duran varlıkların taşınan değerleri gerçekleşebilir /gelecekte o aktiften elde edilebilecek değerlerinin altına düştüğü tespit edilmesi halinde maddi ve maddi olmayan duran varlıklar değer kaybı açısından teste tabi tutulmaktadır. Maddi ve gayri maddi sabit kıymetin defter değerinin gerçekleşebilir veya o varlığın iktisabından ileride elde edilebilecek değerinin üstünde kalması halinde duran varlık değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.10. Borçlanma Maliyetleri

Faiz karşılığı alınan banka kredileri, alış maliyeti düşüldükten sonra alınan net tutar esasından kayıtlara yansıtılmaktadır. İtfa sürecinde veya yükümlülüklerin kayda alınması sırasında ortaya çıkan gelir veya giderler, gelir tablosu ile ilişkilendirilir. Borçlanma maliyetleri, ortaya çıktıkları dönemde vadelerinin gelmemesi durumunda da tahakkuk esasına muhasebeleştirilmekte ve kredilerde sınıflandırılmaktadır.

2.3.11. Muhasebe Tahminleri

Finansal tabloların hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir.

Şirket'in finansal tablolarını hazırlarken kullandığı önemli tahminler ve varsayımlara aşağıdaki gibidir;

- Alacak ve borçlar için uygulanan iskonto oranları,
- Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değerlemeleri,
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri, hurda değerleri,
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin olarak; emeklilik süresi, zam oranı, iskonto oranı, kıdem tazminatı almama oranı.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.12. Finansal Kiralama İşlemleri

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

Kiralayan durumunda Şirket

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

Finansal kiralama işlemleri

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.13. Vergilendirme

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

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

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

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibari ile bağlı ortaklıkları olan Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. ve Fzl Gayrimenkul Yapı Tic. A.Ş. ise, kurumlar vergisi mükellefidir.

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

2.3.14. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Tanımlanan fayda planı:

Şirket yürürlükteki kanunlara göre, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona erdirilen çalışanlara kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Tanımlanan fayda planlarına ilişkin tespit edilen aktüeryal kazanç / kayıp TMS 19 "Çalışanlara sağlanan faydalar" standardında yapılan değişiklikler kapsamında diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Tanımlanan katkı planları:

Şirket, Sosyal Güvenlik Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.15. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç / (kayıp), net karın / (zararın), dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı, dönem boyunca ihraç edilen ve zaman ağırlık faktörüyle (hisselerin mevcut olduğu gün sayısının dönemin toplam gün sayısına bölünmesi sonucu bulunan oran) çarpılan adi hisse senedi sayısı ile düzeltilmiş dönem başı adi hisse senedi sayısını ifade eder.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

2.3.16. Avanslar

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

2.3.17. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.3.1. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yetkilendirme tarihi arasında finansal tablolarda düzeltme gerektiren bir olayın ortaya çıkması durumunda finansal tablolara gerekli düzeltmeler yapılmakta, düzeltme gerektirmeyen durumlarda ilgili olay bilanço dipnotlarında açıklanmaktadır.

2.3.2. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Yabancı para işlemleri, işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kayıtlara geçirilmiş olan aktif ve pasif hesaplar dönem sonlarındaki kurlar esas alınarak evalüasyona tabi tutulmaktadır. Evalüasyon işleminden doğan kur farkları kambiyo karı veya zararı olarak gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.3. Nakit Akımının Raporlanması

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirketin esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirketin yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirketin finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

2.3.4. İlişkili Taraflar

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Kurum ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
 - Kurum üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - Kurum üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - Kurum veya Kurum'un bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Kurum ile ilişkili sayılır:
 - İşletme ve Kurum'un aynı grubun üyesi olması halinde,
 - Kurum'un, diğer Kurum'un (veya diğer Kurum'un de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
 - Her iki Kurum'un de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
 - İşletmelerden birinin üçüncü bir Kurum'un iş ortaklığı olması ve diğer Kurum'un söz konusu üçüncü Kurum'un iştiraki olması halinde,
 - Kurum'un, Kurum'un ya da Kurum ile ilişkili olan bir Kurum'un çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde (Kurum'un kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Kurum ile ilişkilidir),
 - Kurum'un (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
 - (a) maddesinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu Kurum'un (ya da bu Kurum'un ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Şirket'in ilişkili taraf işlemleri hakkında bilgiler dipnot 29'da verilmiştir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.5. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar:

Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan olası bir yükümlülük olması (hukuki veya yapısal yükümlülük), bu yükümlülüğün gelecekte yerine getirilmesi için gerekli aktif kalemlerde bir azalışın muhtemelen söz konusu olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde saptanabilmesi durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

Şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar:

Taahhüt ve şarta bağlı yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanınmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi muhtemel gözüken gelir ve karlar finansal tablolarda yansıtılmaktadır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Kasa	7.596	11.481
Banka	151.629.673	1.448.237
Yatırım fonları	55.522.417	76.149.119
Pos hesapları	114.580	34.173
Toplam	207.274.266	77.643.010

Nakit ve nakit benzerlerinin döviz yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
TL karşılığı		
TL	200.922.307	77.643.010
Usd	6.351.959	—
Toplam	207.274.266	77.643.010

(*) Yatırım fonları bakiyesi tutarının tamamı Kira Sertifikalarından oluşmaktadır (31.12.2023: Yatırım fonları bakiyesi tutarının tamamı Likit Fonlardan oluşmaktadır)

(**) Pos hesapları bakiyesi 1-30 gün vadeli kredi kartı ile yapılan tahsilatlardan oluşmaktadır.

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	70.626.746	70.626.746
Fzl Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.	38.128.606	38.128.606
Toplam	108.755.352	108.755.352

Şirket, bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklık ve iştiraklerindeki yatırımlarını, enflasyona göre düzeltilmiş maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleştirmektedir

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibari ile Şirket'in bağlı ortaklık ve iştiraklerine ilişkin bilgiler Not 1'de gösterilmiştir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

5. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Kısa vadeli borçlanmalar	31.03.2024	31.12.2023
Banka kredileri	136.037.314	286.969.461
Finansal kiralama işlemlerinden doğan borçlar	11.705.498	20.716.340
Ertelenmiş finansal kiralama borçları (-)	-3.899.433	-5.298.362
Uzun vadeli kredilerin anapara taksitleri ve faizleri	468.154	13.223.281
Kullanım hakkı yükümlülükleri	1.677.440	1.930.123
Toplam	145.988.973	317.540.843

Uzun vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli borçlanmalar	31.03.2024	31.12.2023
Banka kredileri	–	4.070.640
Finansal kiralama işlemlerinden doğan borçlar	21.232.437	23.970.383
Ertelenmiş finansal kiralama borçları (-)	-3.546.179	-5.069.286
Kullanım hakkı yükümlülükleri	–	372.997
Toplam	17.686.258	23.344.734

Kullanılan krediler Türk Lirası cinsinden olup, etkin faiz oranı aralığı %12,57-%62,66'dır.

Finansal kiralamalar Türk Lirası cinsinden olup, etkin faiz oranı %19,61-%23,69'dur.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

6. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Alıcılar	105.978.173	267.128.603
Alıcılar [İlişkili taraf]	369.649.352	272.028.326
Alacak senetleri	362.000	–
Alacak senetleri reeskontu (-)	–	-7.062.849
Şüpheli ticari alacaklar	3.708.660	4.267.319
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	-3.708.660	-4.267.319
Toplam	475.989.525	532.094.080

İlişkili taraflardan olan alacakların 161.588.482 TL'si Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.'ne yapılan arsa satışından (31.12.2023: 194.203.905 TL), 187.542.402 TL'si Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.'den kooperatif alacağından ve inşaat projeleri için alınan avanslardan kaynaklanmaktadır.

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31.03.2024	31.12.2023
Dönembaşı	3.708.660	2.269.786
Tahsilatlar/iptaller	–	1.438.874
İlaveler	–	–
Toplam	3.708.660	3.708.660
TMS 29 sunum etkisi	–	558.659
Dönemsonu	3.708.660	4.267.319

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Satıcılar	66.144.184	101.395.398
Ticari borçlar [İlişkili taraf]	91.316.645	214.669.891
Borç senetleri	127.752.973	62.744.403
Borç senetleri reeskontu (-)	–	-1.297.360
Diğer ticari borçlar	2.324.893	789.938
Toplam	287.538.695	378.302.270

İlişkili taraflara olan ticari borçların 83.164.371 TL'si FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.'ne, 7.886.846 TL'si Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'ne olan borçlardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Satıcılar	43.248.452	49.763.236
Toplam	43.248.452	49.763.236

Uzun vadeli ticari borçlar, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan satın alınan İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 987 Ada 4 Parselde bulunan arsanın uzun vadeli borç tutarından oluşmaktadır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

7. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Ortaklardan alacaklar	–	1.077.497
Verilen depozito ve teminatlar	4.412.923	4.104.025
Diğer çeşitli alacaklar	4.170.276	2.771.471
Şüpheli diğer alacaklar	170.041	195.655
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	-170.041	-195.655
Toplam	8.583.199	7.952.993

Diğer çeşitli alacakların 2.058.760 TL'si vergi dairesinden olan alacaklardan oluşmaktadır (31.12.2023: 2.705.765 TL)

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31.03.2024	31.12.2023
Dönembaşı	170.041	103.197
Tahsilatlar/iptaller	–	66.844
İlaveler	–	–
Toplam	170.041	170.041
TMS 29 sunum etkisi	4.000.235	2.601.430
Dönemsonu	4.170.276	2.771.471

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Alınan depozito ve teminatlar	6.364.668	8.328.435
Ortaklara borçlar	10.000	967.687
Diğer çeşitli borçlar	164.902	13.808
Diğer çeşitli borçlar [İlişkili taraf]	94.070.651	–
Toplam	100.610.221	9.309.979

İlişkili taraflara olan 94.070.651 TL Fuzul Fuzul İş Ortaklığının inşaat projesi kapsamında Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'den aldığı avanslardan oluşmaktadır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

8. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Personele borçlar	2.087.193	1.817.905
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.875.839	1.580.248
Toplam	3.963.032	3.398.153

9. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Tamamlanan konutlar	23.170.700	23.170.700
Yapımı devam eden konutlar	3.424.073.345	3.310.268.930
Toplam	3.447.244.045	3.333.439.630

31 Mart 2024 itibarıyla tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

İl	İlçe	Proje	Niteliği	31.03.2024	31.12.2023
İstanbul	Başakşehir	Başakçity	2 Adet Konut	8.093.824	8.093.824
İstanbul	Başakşehir	Olimpa Park	5 Adet Konut	12.198.936	12.198.936
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	1 Adet Konut	2.877.940	2.877.940
Toplam				23.170.700	23.170.700

31 Mart 2024 ve 31.12.2023 itibarıyla yapım aşamasındaki inşaat projelerinin listesi aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Beşiktaş Dikilitaş Projesi (*)	452.037.255	401.410.448
Başakşehir-Avrasya 2 Projesi (**)	1.587.406.620	1.570.504.091
Başakşehir Avrasya 3 Projesi (***)	1.379.298.506	1.337.256.007
Başakşehir Avrasya Bulvar Projesi (****)	5.330.964	1.098.384
Toplam	3.424.073.345	3.310.268.930

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta teminat tutarı 3.682.000.099 TL'dir (31.12.2023: 2.024.953.462 TL TL).

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

(*) 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. 31 Mart 2024 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %31' dir.

() 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. 31 Mart 2024 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %35'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. 31 Mart 2024 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %25' tir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

(**) Başakşehir Avrasya Projesi**

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

(***) Başakşehir Avrasya Bulvar Projesi**

Şirket ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 29.08.2023 tarihli, 055323 no.lu "İstanbul Başakşehir Ayazma 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" 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.

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller	517.101.823	119.383.909
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	–	189.360.205
Yatırım amaçlı arsalar	1.027.031.957	1.195.558.183
Toplam	1.544.133.780	1.504.302.297

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller için toplam sigorta teminat tutarı 29.615.606 TL'dir. (31.12.2023: 29.615.606 TL)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız değerleme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Bu değerleme şirketi, SPK'nın belirlediği akredite bağımsız değerleme kuruluşudur.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Yatırım amacı gayrimenkullerde dönem içinde meydana gelen değişim aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.03.2024
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller;					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	50.504.313	–	–		50.504.313
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	10.355.726	–	–		10.355.726
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	15.841.189	–	–		15.841.189
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	4.280.367	–	–		4.280.367
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	15.372.500	–	–		15.372.500
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 2 adet konut	23.029.817		–		23.029.817
Fatih Otel Projesi	–	397.717.913			397.717.913
Toplam	119.383.912	397.717.913	–	–	517.101.825
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri					
Fatih Otel Projesi	189.360.205	208.357.708	-397.717.913	–	–
Toplam	189.360.205	208.357.708	-397.717.913	–	–
Yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	45.785.105	–	–		45.785.105
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	387.118.880	–	–		387.118.880
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	64.762.656	–	-64.762.656		–
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	103.763.569	–	-103.763.569		–
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	13.543.391		–		13.543.391
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	27.833.891		–		27.833.891
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	552.750.688		–		552.750.688
Toplam	1.195.558.180	–	-168.526.225	–	1.027.031.955
Genel Toplam	1.504.302.297	606.075.621	-566.244.138	–	1.544.133.780

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2023
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller;					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	81.572.685	–	–	-31.068.372	50.504.313
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	14.077.331	–	–	-3.721.605	10.355.726
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	19.174.324	–	–	-3.333.135	15.841.189
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	4.910.477	–	–	-630.110	4.280.367
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	27.568.818	–	–	-12.196.318	15.372.500
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 2 adet konut	–	23.029.817	–	–	23.029.817
İstanbul Gaziosmanpaşa Tem Avrasya 2 adet konut	15.120.097	–	-15.120.097	–	–
Toplam	162.423.732	23.029.817	-15.120.097	-50.949.540	119.383.912
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri					-
Fatih Otel Projesi	197.063.678	88.002.928	–	-95.706.401	189.360.205
Toplam	197.063.678	88.002.928	–	-95.706.401	189.360.205
Yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	49.427.075	–	–	-3.641.970	45.785.105
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	41.329.529	115.070.515	-156.400.044	–	–
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	412.737.881	–	–	-25.619.001	387.118.880
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	69.914.569	–	–	-5.151.913	64.762.656
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	110.303.713	–	–	-6.540.144	103.763.569
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	10.224.266	3.307.156	–	11.969	13.543.391
İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel	2.177.057	–	-2.177.057	–	–
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	31.832.781	–	–	-3.998.890	27.833.891
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	465.080.906	23.761.563	–	63.908.219	552.750.688
Toplam	1.193.027.777	142.139.234	-158.577.101	18.968.270	1.195.558.180
Genel Toplam	1.552.515.187	253.171.979	-173.697.198	-127.687.671	1.504.302.297

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Tarihi	Seviye	Rayiç Değeri
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	50.504.313
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	10.355.726
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	15.841.189
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	4.280.367
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	15.372.500
İstanbul Olimpa 566/2-4 nolu bölüm, Olimpa 565/12-nolu	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	23.029.817
Fatih Otel Projesi	Maliyet yaklaşımı	29.12.2023	3	397.717.913
				517.101.825
Yatırım amaçlı arsalar				
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	45.785.105
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	387.118.880
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	13.543.391
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	27.833.891
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	Maliyet yaklaşımı	29.12.2023	3	552.750.688
			Toplam	1.027.031.955
			Genel Toplam	1.544.133.780

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

31 Mart 2024 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise 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. Maliyet yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, birim maliyet ve yıpranma payıdır. Değerleme uzmanlarının takdirine göre gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller üçüncü seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

Değerleme uzmanı gayrimenkulün değerlendirme yöntemini seçerken elde ettiği somut kanıtlarla vardığı değer söz konusu gayrimenkullerin en uygun değeri olup olmadığı konusunda kendi profesyonel uzmanlığını kullanır. Ayrıca değer takdirine varırken pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin benzer yaklaşımlara göre değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.03.2024
Varlıklar				
Taşıtlar	1.608.633	184.689	–	1.793.322
Demirbaşlar	17.875.245	–	–	17.875.245
Özel maliyetler	318.474	–	–	318.474
Toplam	19.802.352	184.689	–	19.987.041
				–
Amortismanlar				
Taşıtlar	-1.033.122	-80.432	–	-1.113.554
Demirbaşlar	-9.559.186	-384.203	–	-9.943.389
Özel maliyetler	-73.376	-22.047	–	-95.423
Toplam	-10.665.684	-486.682	–	-11.152.366
Genel Toplam	9.136.668	-301.993	–	8.834.675
	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Varlıklar				
Taşıtlar	17.656.819	–	-16.048.186	1.608.633
Demirbaşlar	13.249.163	4.626.082	–	17.875.245
Özel maliyetler	318.474	–	–	318.474
Toplam	31.224.456	4.626.082	-16.048.186	19.802.352
Amortismanlar				
Taşıtlar	-12.348.917	–	11.315.795	-1.033.122
Demirbaşlar	-8.453.918	-1.105.268	–	-9.559.186
Özel maliyetler	-9.681	-63.695	–	-73.376
Toplam	-20.812.516	-1.168.963	11.315.795	-10.665.684
Genel Toplam	10.411.940	3.457.119	-4.732.391	9.136.668

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

12. KULLANIM HAKLARI

Kullanım haklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.03.2024
Varlıklar				
Taşıtlar	5.719.189	–	–	5.719.189
Demirbaşlar	6.926.521	–	–	6.926.521
Amortisman	-9.558.854	-2.033.046	–	-11.591.900
Toplam	3.086.856	-2.033.046	–	1.053.810
	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Varlıklar				
Taşıtlar	5.719.189	–	–	5.719.189
Demirbaşlar	6.926.521	–	–	6.926.521
Amortisman	-4.903.786	-4.655.068	–	-9.558.854
Toplam	7.741.924	-4.655.068	–	3.086.856

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.03.2024
Varlıklar				
Haklar	3.527.277	–	-2.671.173	856.104
Toplam	3.527.277	–	-2.671.173	856.104
Amortismanlar				
Haklar	-3.226.725	-277.359	2.671.173	-832.911
Toplam	-3.226.725	-277.359	2.671.173	-832.911
Genel Toplam	300.552	-277.359	–	23.193
	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Varlıklar				
Haklar	3.242.817	284.460	–	3.527.277
Toplam	3.242.817	284.460	–	3.527.277
Amortismanlar				
Haklar	-2.485.913	-740.812	–	-3.226.725
Toplam	-2.485.913	-740.812	–	-3.226.725
Genel Toplam	756.904	-456.352	–	300.552

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

14. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER / ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli Peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.03.2024	31.12.2023
Verilen sipariş avansları	637.026.390	623.024.200
Verilen sipariş avansları [İlişkili taraf]	–	43.532.772
Gelecek aylara ait giderler	2.300.656	3.359.301
Toplam	639.327.046	669.916.273

Verilen sipariş avansların Şirket'in devam eden projeleri kapsamında tedarikçilere ödenen iş avanslarından oluşmaktadır

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.03.2024	31.12.2023
Verilen avanslar	11.154.005	59.153.182
Gelecek yıllara ait giderler	397.468	91.044
Toplam	11.551.473	59.244.226

Ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	4.229.813	5.164.944
Uzun vadeli alınan sipariş avansları	3.197.914.531	2.801.342.737
Toplam	3.202.144.344	2.806.507.681

Alınan sipariş avansları, Şirket'in tamamlanmış ve yapım aşamasındaki inşaat projelerinin satışlardan tahsil edilen avans tutarlarından oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

15. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Dava karşılıkları	2.487.321	2.862.002
Kullanılmamış izin karşılıkları	658.957	758.220
Toplam	3.146.278	3.620.222

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

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Kıdem tazminatı karşılığı	3.737.001	3.802.090
Toplam	3.737.001	3.802.090

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %50,75 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %53,75 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise %0 olarak alınmıştır.,

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Dönembaşı	3.802.090	4.465.520
Ödemeler	–	-1.152.626
Cari hizmet maliyeti	212.924	557.616
Faiz maliyeti	369.591	135.491
Aktüeryal kazaç/zararlar	-149.851	-31.562
TMS 29 sunum etkisi	-497.753	-172.349
Dönemsonu	3.737.001	3.802.090

(*) Aktüeryal kazanç/zararlar diğer kapsamlı gelir tablosunda raporlanmaktadır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

16. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	82.118	1.850.892
Toplam	82.118	1.850.892

17. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Devreden kdv	128.834.008	111.290.765
İş avansları	6.733	7.747
Toplam	128.840.741	111.298.512

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Ödenecek vergi ve fonlar	18.468.865	14.532.865
Taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	307.958	885.874
Gider tahakkukları	27.716	–
Ödenecek diğer yükümlülükler	–	3.789
Toplam	18.804.539	15.422.528

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

18. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	1.364.034.272	1.981.450.701
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler	—	—
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler	—	—
D Diğer verilen TRİK'ler	—	—
• Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'ler	—	—
• B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'ler	—	—
• C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'ler	—	—
Toplam	1.364.034.272	1.981.450.701

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Verilen teminat mektupları	267.034.272 TL	574.721.719 TL
Verilen ipotekler TL	1.097.000.000 TL	1.406.728.982 TL
Toplam TL karşılığı	1.364.034.272	1.981.450.701

Koşullu varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Alınan teminat mektupları	13.121.233 TL	12.358.733 TL
Alınan teminat mektupları	10.500 \$	10.500 \$
Toplam TL karşılığı	13.460.230	12.369.233

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

19. ÖDENMİŞ SERMAYE

Sermaye hesabının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024		31.12.2023	
Hissedar	Tutar TL	Oran %	Tutar TL	Oran %
Mahmut Akbal	508.280	0,16	508.280	0,16
Eyüp Akbal	406.625	0,13	406.625	0,13
Zeki Akbal	406.625	0,13	406.625	0,13
Fuzul Holding A.Ş.	224.818.470	70,70	224.818.470	70,70
Halka Açık Kısım	91.860.000	28,89	91.860.000	28,89
Toplam	318.000.000	100	318.000.000	100

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 adete denk gelen pay tutarı da B grubudur.

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.

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

Sermaye enflasyon düzeltme olumlu farkları;

Şirket'in sermaye enflasyon düzeltme olumlu farklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Kayıtlı tutar	1.207.122.689	1.207.122.689
TMS 29 farkları	-275.914.079	-275.914.079
Toplam	931.208.610	931.208.610

Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin SPK Finansal Raporlama Standartları'na göre düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder. Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Paylara ilişkin primler (iskontolar);

	31.03.2024	31.12.2023
Kayıtlı tutar	553.199.628	553.199.628
TMS 29 farkları	132.128.184	132.128.184
Toplam	685.327.812	685.327.812

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

20. KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMiŞ DiĞER KAPSAMLI GELİRLER (GİDERLER)

Diğ er kapsamlı gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Kıdem tazminatı aktüeryal farkları	-990.480	-1.140.331
Toplam	-990.480	-1.140.331

21. KARDAN KISITLANMiŞ YEDEKLER

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedeklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Kayıtlı yasal yedekler	7.204.417	7.204.417
TMS 29 farkları	2.029.795	2.029.795
Toplam	9.234.212	9.234.212

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, önceki dönemin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımı dışındaki belli amaçlar için ayrılmış yedeklerdir.

Genel Kanuni Yasal Yedekler, Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesine göre ayrılır ve bu maddede belirlenen esaslara göre kullanılır. Bu esaslar aşağıdaki gibidir;

1) Yıllık kârın yüzde beşi, ödenmiş sermayenin yüzde yirmisine ulaşıncaya kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır.

2) Birinci fıkradaki sınıra ulaşıldıktan sonra da;

- Yeni payların çıkarılması dolayısıyla sağlanan primin, çıkarılma giderleri, itfa karşılıkları ve hayır amaçlı ödemeler için kullanılmamış bulunan kısmı,
- Iskat sebebiyle iptal edilen pay senetlerinin bedeli için ödenmiş olan tutardan, bunların yerine verilecek yeni senetlerin çıkarılma giderlerinin düşülmesinden sonra kalan kısmı,
- Pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın yüzde onu,

genel kanuni yedek akçeye eklenir.

3) Genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

4) İkinci fıkranın (c) bendi ve üçüncü fıkra hükümleri, başlıca amacı başka işletmelere katılmaktan ibaret olan holding şirketler hakkında uygulanmaz.

5) Özel kanunlara tabi olan anonim şirketlerin yedek akçelerine ilişkin hükümler saklıdır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

22. HASILAT /SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasıllara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024	1.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Konut, arsa satışları	176.283.545	–
Kira gelirleri	1.298.043	1.771.518
Konut, arsa satışları maliyeti	-155.678.308	–
Toplam	21.903.280	1.771.518

23. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	01.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Personel giderleri	-5.094.115	-5.929.776
Müşavirlik giderleri	-1.368.256	-3.296.782
Kira, aidat ve komisyon giderleri	-2.085.181	-2.129.010
Vergi resim ve harçlar	-4.164.283	-989.359
Amortisman giderleri	-6.229.858	-2.671.536
Muhtelif giderler	-2.037.229	-2.301.087
Toplam	-20.978.922	-17.317.550

24. PAZARLAMA GİDERLERİ

Pazarlama giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir

	01.01.2024	01.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Personel giderleri	-336.302	-1.726.821
Reklam giderleri	-184.575	-903.921
Satış komisyonları	-1.980.930	–
Tapu harçları	-1.033.564	–
Muhtelif giderler	-142.787	–
Toplam	-3.678.158	-2.630.742

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	01.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Marka, patent satış geliri (*)	–	142.996.763
Sgk prim indirim gelirleri	423.170	392.395
Reeskont faiz gelirleri	6.357.142	–
Muhtelif giderler	989.449	356.417
Toplam	7.769.761	143.745.575

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	01.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Komisyon giderleri	-1.615.376	-12.217.345
Bağış ve yardımlar	-7.767.501	-2.738.731
Karşılık giderleri	–	-639.467
Reeskont faiz giderleri	-1.167.730	–
Tamamlanmış işlere ait giderleri	-5.877.738	–
Muhtelif giderler	-1.612.928	-1.479.187
Toplam	-18.041.273	-17.074.730

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	01.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Duran varlık satış karları	325.365	–
Kar payı gelirleri	13.827.039	–
Toplam	14.152.404	–

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

27. FİNANSMAN GELİRLERİ / FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	01.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Nakit ve nakit benzerlerine ait kar payları	4.428.137	1.196.794
Fon satış gelirleri	179.103	92.651
Toplam	4.607.240	1.289.445

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	01.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Faiz giderleri	-9.452.084	-15.546.798
Toplam	-9.452.084	-15.546.798

28. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01.2024	01.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Dönem karı (zararı)	65.903.858	278.472.973
Hisse sayısı	318.000.000	318.000.000
Hisse başına kar (zarar)	0,207245	0,875701

Hisse başına kazanç / (zarar), dönem net karı veya zararının cari dönemde adi hisse senedi sahiplerine ait adi hisse senetleri adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

29. İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Alacaklar	31.03.2024	31.12.2023
Mahmut Akbal	13.225.814	14.711.173
Eyüp Akbal	–	139.988
Zeki Akbal	2.856.529	3.478.093
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	–	4.142
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	488.933	625.866
Fzl Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş.	–	58.398.706
Meç Gıda Ltd.Şti.	–	466.454
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	161.588.482	194.203.905
FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	–	43.532.772
Fuzul İnşaat ve Tic. A.Ş.	3.537.636	–
Fuzul Holding A.Ş.	160.391	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	187.542.402	–
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	249.167	–
Toplam	369.649.353	315.561.099

İlişkili taraflardan olan alacakların 161.588.482 TL'si Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.'ne yapılan arsa satışından (31.12.2023: 194.203.905 TL), 187.542.402 TL'si Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.'den kooperatif alacağından ve inşaat projeleri için alınan avanslardan kaynaklanmaktadır.

Borçlar	31.03.2024	31.12.2023
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	7.886.846	105.648.869
Fuzul İnşaat ve Tic. A.Ş.	5.806	172.650
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	–	90.601
Fuzul Holding A.Ş.	–	108.667.170
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	94.070.651	–
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	259.622	–
FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.	83.164.371	–
Eyüp Akbal	10.000	–
Toplam	185.397.296	214.579.290

İlişkili taraflara olan 94.070.651 TL Fuzul Fuzul İş Ortaklığının inşaat projesi kapsamında Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'den aldığı avanslardan oluşmaktadır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

İlişkili taraflardan gelir detayları aşağıdaki gibidir;

31.03.2024	Kira	Diğer
Fuzul Holding A.Ş.	80.782	–
Meç Gıda Ltd.Şti.	466.050	–
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	17.175	–
Toplam	564.008	0

31.03.2023	Kira	Diğer
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (*)	–	142.996.763
Fuzul Holding A.Ş.	56.024	–
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	18.663	–
FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	18.675	–
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	145.581	304.706
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A.Ş.	–	7.776
Toplam	238.943	143.309.245

(*) Marka patent satışından oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan gider detayları aşağıdaki gibidir;

31.03.2024	Araç Kira	Diğer
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	–	133.074
Fuzul Holding A.Ş.	50.422	678.720
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	–	661.390
Meç Gıda Ltd.Şti.	–	-27.697
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. (*)	–	36.486.945
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	5.924	57.997
Toplam	56.346	37.990.429

31.03.2023	Araç Kira	Diğer
Fuzul Holding A.Ş.	36.626	–
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	120.953	–
Toplam	157.580	0

(*) 36.486.945 TL Konut satış komisyonlarından oluşmaktadır.

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	01.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Üst düzey yöneticilere sağlanan menffatler	1.925.655	1.750.524
Toplam	1.925.655	1.750.524

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski:

Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket yönetimi, ticari alacaklarını geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durumu göz önüne alarak değerlendirmektedir. Şirket yönetimi ticari alacakları ile ilgili ek risk öngörmemektedir.

31.03.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	369.649.349	106.340.176	-	639.327.046	207.152.090	7.596
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	369.649.349	106.340.176	-	639.327.046	207.152.090	7.596
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.708.660	-	170.041	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-3.708.660	-	-170.041	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

31.12.2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	272.028.333	260.065.747	43.532.772	626.383.501	77.597.356	11.481
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	272.028.333	260.065.747	43.532.772	626.383.501	77.597.356	11.481
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)	-	4.267.319	-	195.655	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-4.267.319	-	-195.655	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Likidite Riski: Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

31.03.2024						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	161.997.791	161.997.791	76.357.739	67.953.794	17.686.258	–
Finansal Borçlar	161.997.791	161.997.791	76.357.739	67.953.794	17.686.258	–
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	431.397.368	431.397.368	–	431.397.368	–	–
Ticari Borçlar	330.787.147	330.787.147	–	330.787.147	–	–
Diğer Borçlar	100.610.221	100.610.221	–	100.610.221	–	–

31.12.2023						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	338.582.457	338.582.457	142.697.288	172.913.432	22.971.737	–
Finansal Borçlar	338.582.457	338.582.457	142.697.288	172.913.432	22.971.737	–
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	437.375.485	437.375.485	–	387.612.249	49.763.236	–
Ticari Borçlar	428.065.506	428.065.506	–	378.302.270	49.763.236	–
Diğer Borçlar	9.309.979	9.309.979	–	9.309.979	–	–

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Kur Riski:

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

31.03.2024	31.03.2024 Satınalma Gücü	TL Karşılığı 31.03.2024	USD
Ticari Alacaklar	-	-	-
Parasal Finansal Varlıklar	6.351.959	6.351.959	196.744
Dönen Varlıklar	6.351.959	6.351.959	196.744
Toplam Varlıklar	6.351.959	6.351.959	196.744
Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	6.351.959	6.351.959	196.744
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	6.351.959	6.351.959	196.744

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla döviz mevcudu ve kur riski bulunmamaktadır.

Faiz Riski

Şirket'in faiz riski bulunmamaktadır.

Faiz Pozisyonu		31.03.2024	31.12.2023
Sabit faizli finansal araçlar		-	-
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	55.522.417	76.149.119
	İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Finansal Varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		161.997.791	338.582.457
Değişken faizli finansal araçlar		-	-
Finansal varlıklar		-	-
Finansal yükümlülükler		-	-

31. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket 8 Mayıs 2024 tarihinde İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 987 Ada, 4 Parselde 10.221-m2 Alanlı Arsa tüm tapu masrafları alıcı tarafından karşılanmak üzere 480.000.000-TL+KDV bedelle vadeli olarak satılmıştır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

32. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan 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 bireysel finansal tablolar üzerinden hazırlanmıştır.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	31.03.2024	31.12.2023
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	207.274.266	77.643.010
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.544.133.780	1.504.302.297
C İştirakler	Md.24/(b)	108.755.352	108.755.352
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		4.721.529.825	4.728.320.682
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	6.581.693.223	6.419.021.341
E Finansal Borçlar	Md.31	161.997.791	340.885.577
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	1.677.440	2.303.120
G Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ Özkaynaklar	Md.31	2.754.825.430	2.808.009.605
Diğer Kaynaklar		3.663.192.562	3.267.823.039
D Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	6.581.693.223	6.419.021.341

Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	31.03.2024	31.12.2023
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma Hesabı	Md.24/(b)	55.522.417	76.149.119
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	1.097.000.000	1.406.728.982
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (l)	55.522.417	76.149.119

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	31.03.2024	31.12.2023	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%17	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a) (b)	%23	%23	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%5	%3	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	%6	%12	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Md.24/(b) Katılma Hesabı		%1	%1	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%1	%1	≤ %10