

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

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

**A. FİNANSAL TABLOLARIN BAĞIMSIZ DENETİMİ**

**1. Görüş**

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 31 Mart 2023 tarihli finansal durum tablosu ile ve 31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve 31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

**2. Görüşün Dayanağı**

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KOK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") ve Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KOK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etige ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

**3. Kilit Denetim Konuları**

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

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

### 3.Kilit Denetim Konuları (Devamı)

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



#### 4. Diğer Husus

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

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

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

#### 6. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamalar dahil olmak üzere genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları, gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.



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

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

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

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

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

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

**Mehmet Akif AK**



**Sorumlu Denetçi, YMM**

**22 Mayıs 2023, İstanbul**

|           | İÇİNDEKİLER                                                  | Sayfa No |
|-----------|--------------------------------------------------------------|----------|
|           | FINANSAL DURUM TABLOSU                                       | I-III    |
|           | KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU                     | IV       |
|           | ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU                                    | V        |
|           | NAKİT AKIM TABLOSU                                           | VI       |
| DİPNOT 1  | ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU                    | 8-10     |
| DİPNOT 2  | FINANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR                 | 10-23    |
| DİPNOT 3  | NAKİT VE AKİT BENZERLERİ                                     | 24       |
| DİPNOT 4  | FINANSAL YATIRIMLAR                                          | 24       |
| DİPNOT 5  | FINANSAL BORÇLANMALAR                                        | 25       |
| DİPNOT 6  | TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR                                     | 26-27    |
| DİPNOT 7  | DİĞER ALACAK VE BORÇLAR                                      | 27-28    |
| DİPNOT 8  | STOKLAR                                                      | 28-29    |
| DİPNOT 9  | YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER                                | 30-32    |
| DİPNOT 10 | MADDİ DURAN VARLIKLAR                                        | 33       |
| DİPNOT 11 | MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR                                | 34       |
| DİPNOT 12 | KULLANIM HAKKI VARLIKLARI                                    | 34       |
| DİPNOT 13 | KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER                 | 35-36    |
| DİPNOT 14 | ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR           | 36-37    |
| DİPNOT 15 | PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER                | 37-38    |
| DİPNOT 16 | DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER                                | 39       |
| DİPNOT 17 | SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ                | 39-40    |
| DİPNOT 18 | SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ                              | 40       |
| DİPNOT 19 | GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ                 | 41       |
| DİPNOT 20 | ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER               | 41-42    |
| DİPNOT 21 | YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER                | 42       |
| DİPNOT 22 | FINANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ                             | 42       |
| DİPNOT 23 | GELİR VERGİLERİ                                              | 43-45    |
| DİPNOT 24 | PAY BAŞINA KAZANÇ                                            | 45       |
| DİPNOT 25 | İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI                                  | 45-48    |
| DİPNOT 26 | FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ | 49-56    |
| EK DİPNOT | PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ                      | 57-58    |

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

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

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



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

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

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.





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

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



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

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

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



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

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



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

| A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları                                                | Not      | Carli Dönem<br>1 Ocak<br>31 Mart 2023 | Önceki Dönem<br>1 Ocak<br>31 Mart 2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------|----------------------------------------|
| İşletme faaliyetlerinden nakit akımları                                                            |          | (35.020.212)                          | (17.193.365)                           |
| Dönem karı (zararı)                                                                                |          | 113.402.782                           | (6.560.617)                            |
| Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler                                          |          | (55.755.468)                          | 376.251                                |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler                                                   | 10,11,12 | 914.808                               | 418.589                                |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler                 | 14       | 580.982                               | (31.851)                               |
| Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                     | 13       | 370.082                               | -                                      |
| Vergi(Geliri) Gideri ile ilgili düzeltmeler                                                        | 23       | (57.703.068)                          | (122.977)                              |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                              | 5        | 81.728                                | 112.490                                |
| İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı                                       |          | (94.273.813)                          | (11.042.828)                           |
| Finansal yatırımlardaki azalış (artış)                                                             |          | -                                     | (200.000)                              |
| Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler                                         |          | (61.125.617)                          | (23.276.645)                           |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)                                           | 25       | (55.178.166)                          | (21.736.345)                           |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)                                   | 6        | (5.947.451)                           | (1.540.300)                            |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)                                            |          | (1.059.103)                           | 11.471.801                             |
| İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)                       | 25       | -                                     | 9.417.178                              |
| İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)               |          |                                       |                                        |
| Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler                                            | 7        | (1.059.103)                           | 2.054.623                              |
| Pesin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)                                                          | 8        | (69.472.434)                          | (144.513.228)                          |
| Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler                                           | 15       | 43.059.450                            | (32.026.129)                           |
| İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)                                               |          | (149.992.608)                         | 112.433.638                            |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)                                       | 25       | (19.875.883)                          | 26.509.374                             |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)                                | 6        | (130.116.725)                         | 85.924.264                             |
| Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler                     | 14       | (1.622.257)                           | (427.512)                              |
| İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)                           |          | (1.307.502)                           | 10.216.128                             |
| İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)                   | 25       | (4.201.687)                           | 9.451.180                              |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)                                                             | 7        | 2.894.185                             | 764.948                                |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler                       | 15       | 146.830.505                           | 57.150.039                             |
| Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)                                            |          | 415.753                               | (1.870.920)                            |
| Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)                                        | 16       | 421.369                               | (1.870.020)                            |
| Faaliyetlerden elde edilen nakit akımları                                                          | 16       | (5.616)                               | (900)                                  |
| Vergi tadeleri (ödemeleri)                                                                         | 23       | (36.626.499)                          | (17.227.194)                           |
| B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları                                             |          | 1.606.287                             | 33.829                                 |
|                                                                                                    |          | (12.389.912)                          | (3.193.611)                            |
| Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri                                     | 10,11    | (2.052.338)                           | (217.110)                              |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                   | 9        | (10.337.574)                          | (2.978.501)                            |
| C. Finansman faaliyetlerinden nakit akımları                                                       |          | 48.301.066                            | 23.916.820                             |
| Kısa Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışlar                          | 5        | (467.861)                             | (459.155)                              |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                           | 5        | 48.768.927                            | 24.375.975                             |
| Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerilerindeki net artış (azalış) |          | 890.942                               | 3.527.844                              |
| Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi                        |          |                                       |                                        |
| Nakit ve nakit benzerilerindeki net artış (azalış)                                                 | 4        | 890.942                               | 3.527.844                              |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri                                                               |          | 6.095.963                             | 4.718.831                              |
| Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri                                                               | 4        | 6.986.905                             | 8.246.675                              |



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

**NOT 1- ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU**

**Genel Bilgi**

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

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

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

31 Mart 2023 tarihi itibarı ile, Şirket'in müşterek faaliyetleri ile birlikte personel sayısı 79 kişidir. (31 Aralık 2022: 128 kişi)

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

**Sermaye Yapısı**

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

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

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

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



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

**NOT 1- ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (devamı)**

**Bağlı Ortaklık/İştirakler**

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

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

**Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.**

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

**Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.**

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

**Müşterek Faaliyetler**

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

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

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



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

## **NOT 1- ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU(Devamı)**

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

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

### *Fuzul Fuzul İş Ortaklığı*

Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap 993 ada, 4 parsel "Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İş'i"ni (Başakşehir Avrasya Projesi) yapmak üzere Şirket ile Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (Eski Adı:Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.) arasında 05.02.2020 tarihinde kurulmuştur. Projede Fuzul Fuzul İş Ortaklığının gelir paylaşım oranı %68, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %32'dir. 31.12.2022 tarihi itibarı ile Başakşehir Avrasya projesinin inşaat ilerleme seviyesi %95 olup, bağımsız bölümlerinin tamamı satılmıştır.

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

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

### **Finansal tabloların onaylanması**

Şirket'in 31.03.2023 tarihi itibarı ile düzenlenmiş bireysel finansal tabloları Yönetim Kurulu tarafından 22 Mayıs 2023 tarihinde onaylanmıştır. Bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur.

## **NOT 2- BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

### **2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

#### **2.1.1.) Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli**

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

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





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

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

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

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

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

### **2.1.3.) Fonksiyonel ve raporlama para birimi**

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

### **2.1.4.) Netleştirme**

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

### **2.1.5.) İşletmenin sürekliliği**

Şirket, bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

## **2.2) Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi**

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





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

**2.3) Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri**

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

**Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü**

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

**2.4) Muhasebe Politikalarında Değişiklikler**

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

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

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

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

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

**TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

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



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

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

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

**TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması**

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

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

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

**TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

**b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

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

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

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

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

**TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükler**

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

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



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

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

### **2.5) Önemli muhasebe politikalarının özeti**

#### **2.5.1.) Konsolidasyona ilişkin esaslar**

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

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

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

#### **Müşterek Faaliyetler**

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

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

#### **2.5.2.) Hasılat**

##### **Gayrimenkul satış**

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

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





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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

### 2.5.3.) Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

### 2.5.4.) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Arsalar

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

### 2.5.5.) İlişkili taraflar

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



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

### 2.5.6.) Stoklar

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

### 2.5.7.) Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

### 2.5.8.) Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

### 2.5.9.) Finansal varlıklar

#### Sınıflandırma

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



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

### Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

### Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

### Ticari alacaklar ve değer düşüklüğü

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

### Ticari borçlar

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

### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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





**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

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

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

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

*Nakit ve nakit benzerleri*

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

*Finansal yükümlülükler*

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

*Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti*

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

**2.5.10.) Ödenmiş sermaye**

*Adi hisse senetleri*

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

*Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç*

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

**2.5.11.) Raporlama tarihinden sonraki olaylar**

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

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

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



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

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

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

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

### 2.5.13.) Kiralama işlemleri

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

#### *Kiralayan durumunda Şirket*

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

#### *Finansal kiralama işlemleri*

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

#### *Kullanım hakkı varlıkları*

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

### 2.5.14) Vergilendirme

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



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

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

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

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

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

### 2.5.15.) Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 19.983 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2022: 15.371 TL).

### Kıdem tazminatı karşılığı

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

### 2.5.16.) Avanslar

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

### 2.5.17.) Borçlanma maliyetleri

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



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

**2.5.18.) Maddi duran varlıklar**

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

**2.5.19.) Maddi olmayan duran varlıklar**

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3-15 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir. Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

**2.5.20.) Kur değişiminin etkileri**

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

**2.6.) Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları**

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



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

**NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

Nakit ve nakit benzeri değerler aşağıda açıklanmıştır.

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

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

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

**NOT 4- FİNANSAL YATIRIMLAR**

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

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

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



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

**NOT 5 – FİNANSAL BORÇLANMALAR**

**Kısa vadeli finansal borçlar:**

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

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

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

**Finansal borçların banka kredi vadeleri aşağıdaki gibidir;**

|                              | 31.03.2023         | 31.12.2022         |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 yıl içerisinde ödenecek    | 194.815.153        | 140.674.869        |
| 1- 2 yıl içerisinde ödenecek | 413.550            | 5.829.212          |
|                              | <b>195.228.703</b> | <b>146.504.081</b> |

**Kullanım hakkı yükümlülükleri**

|                                   | 31.03.2023 | 31.12.2022 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Kullanım hakkı yükümlülükleri (*) | 3.160.004  | 3.546.138  |

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





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

**NOT 6- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

**Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

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

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

| <b>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar</b> | <b>31.03.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 25)</b>         | <b>16.056.299</b> | <b>36.156.021</b> |
| <b>Toplam uzun vadeli ticari alacaklar</b>                       | <b>16.056.299</b> | <b>36.156.021</b> |

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

|                          | <b>31.03.2023</b>  | <b>31.12.2022</b>  |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Dönem başı bakiye        | (2.269.786)        | (3.520.731)        |
| Dönem içindeki artış     | -                  | -                  |
| Konusu kalmayan karşılık | 27.687             | 1.250.945          |
| <b>Dönem sonu bakiye</b> | <b>(2.242.099)</b> | <b>(2.269.786)</b> |

**Kısa Vadeli Ticari Borçlar**

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

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



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

**NOT 6- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR(Devamı)**

**Uzun Vadeli Ticari Borçlar:**

| <b>İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli ticari borçlar</b> | <b>31.03.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ticari borçlar (*)</b>                                    | <b>42.052.721</b> | <b>36.986.538</b> |
| <b>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar toplamı</b>     | <b>42.052.721</b> | <b>36.986.538</b> |

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

**NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

**Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

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

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

|                             | <b>31.03.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Dönem başı bakiye           | (103.197)         | (118.197)         |
| Konusu kalmayan karşılıklar | -                 | 15.000            |
| Dönem sonu bakiye           | (103.197)         | (103.197)         |

**Kısa Vadeli Diğer Borçlar**

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



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

**NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR(Devamı)**

**Uzun Vadeli Diğer Borçlar**

Bulunmamaktadır. (31.12.2022: Bulunmamaktadır.)

**NOT 8 – STOKLAR**

|                                     | 31.03.2023           | 31.12.2022           |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tamamlanan konutlar                 | 5.892.223            | 5.892.223            |
| Yapım aşamasındaki inşaat projeleri | 1.396.916.305        | 1.327.443.871        |
| <b>Toplam</b>                       | <b>1.402.808.528</b> | <b>1.333.336.094</b> |

31.03.2023 itibarıyla tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

| İl       | İlçe       | Proje       | Niteliği     | Maliyet          |
|----------|------------|-------------|--------------|------------------|
| İstanbul | Başakşehir | Başakçy     | 2 Adet Konut | 1.805.332        |
| İstanbul | Başakşehir | Olimpa Park | 7 Adet Konut | 3.545.045        |
| İstanbul | Başakşehir | Vadiyaka    | 1 Adet Konut | 541.846          |
|          |            |             |              | <b>5.892.223</b> |

31.03.2023 tarihi itibarıyla yapım aşamasındaki inşaat projelerinin listesi aşağıdaki gibidir;

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Beşiktaş Barbaros 48 Projesi (*)   | 79.231.520           |
| Başakşehir-Avrasya 2 Projesi (**)  | 553.832.970          |
| Başakşehir Avrasya 3 Projesi (***) | 555.029.483          |
| Başakşehir Avrasya Projesi (****)  | 208.822.332          |
| <b>Toplam</b>                      | <b>1.396.916.305</b> |

31.12.2022 tarihi itibarıyla tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

| İl       | İlçe       | Proje       | Niteliği     | Maliyet          |
|----------|------------|-------------|--------------|------------------|
| İstanbul | Başakşehir | Başakçy     | 2 Adet Konut | 1.805.332        |
| İstanbul | Başakşehir | Olimpa Park | 7 Adet Konut | 3.545.045        |
| İstanbul | Başakşehir | Vadiyaka    | 1 Adet Konut | 541.846          |
|          |            |             |              | <b>5.892.223</b> |

31.12.2022 tarihi itibarıyla yapım aşamasındaki inşaat projelerinin listesi aşağıdaki gibidir;

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Beşiktaş Barbaros 48 Projesi (*)   | 68.607.333           |
| Başakşehir-Avrasya 2 Projesi (**)  | 539.068.864          |
| Başakşehir Avrasya 3 Projesi (***) | 541.532.190          |
| Başakşehir Avrasya Projesi (****)  | 178.235.484          |
| <b>Toplam</b>                      | <b>1.327.443.871</b> |

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

**(\*) Beşiktaş Barbaros 48 Projesi**

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



**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

**NOT 8 – STOKLAR(Devamı)**

İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1645 ada 55 no.lu parsel, 3.357,46 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 18.291,19 m<sup>2</sup>'dir. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde tek blok bulunmakta olup söz konusu blok 4 bodrum kat + zemin kat + 10 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 16 kat ve 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler, 1. bodrum katta 3 adet ticari ve 1. bodrum kat ve 10. normal kat arasında konumlu 48 adet daireden oluşmaktadır. Proje dahilinde 54 araçlık otopark, fitness, hamam, sauna ve havuz bulunmaktadır. 01.06.2022 tarihli "Mimari Proje" ve 07.06.2022 tarih, 2022/40279 no.lu "Yapı Ruhsatı" mevcuttur. 31.03.2023 tarihi itibarıyla arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesine göre Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ödenen gelir payı 46.100.000 TL'dir. (31 Aralık 2022 46.100.000 TL)

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

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ziya Gökalp Mahallesi 1426 Ada 10 Parsel nolu, yüzölçümü 25.028,91 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 7 blok, 410 konuttan meydana gelecektir. Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 71.180,71 m<sup>2</sup>'dir. 19.12.2022 tarih, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Aralık 2022 döneminde inşaatına başlanılan projenin tahmini tamamlanma süresi 36 aydır.

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

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ziya Gökalp Mahallesi 1426 Ada 11 Parsel nolu, yüzölçümü 20.301,01 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 7 blok, 296 konuttan meydana gelecektir.

Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 63.867,34 m<sup>2</sup>'dir. 30.12.2022 tarih, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Aralık 2022 döneminde inşaatına başlanılan projenin tahmini tamamlanma süresi 36 aydır.

**(\*\*\*\*) Başakşehir Avrasya Projesi**

İstanbul İli Başakşehir İlçesi 993 Ada 4 Parsel nolu, 39.031,98 m<sup>2</sup> yüzölçümü, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 95.965,23 m<sup>2</sup>'dir. Proje 19 blok, 453 Konut ve 47 ticari mağaza bulunan projenin yapı ruhsatı 19.06.2020 tarihinde alınmıştır. 31.03.2023 tarihi itibarıyla projenin inşaat ilerleme seviyesi %95 olup, tüm bağımsız bölümlerinin satışı tamamlanmıştır.

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



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

**NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

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

|                                           | 31.03.2023         | 31.12.2022         |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller | 85.669.377         | 85.669.377         |
| Yapım aşamasındaki inşaat projeleri       | 106.447.660        | 103.939.998        |
| Yatırım amaçlı arsalar                    | 637.084.912        | 629.255.000        |
| <b>Toplam</b>                             | <b>829.201.949</b> | <b>818.864.375</b> |

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

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

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

**İlaveler**

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



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

**NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

31.12.2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıda listelenmiştir.

|                                                     | 01.01.2022         | İlavele            | Çıkışlar            | Gerçeğe uygun değer değişimi | 31.12.2022         |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|------------------------------|--------------------|
| <b>Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>    |                    |                    |                     |                              |                    |
| İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan  | 23.980.000         | -                  | -                   | 19.045.000                   | 43.025.000         |
| İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet dükkan  | 2.255.000          | -                  | (2.255.000)         | -                            | -                  |
| İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan    | 4.140.000          | -                  | -                   | 3.285.000                    | 7.425.000          |
| İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan | 5.635.000          | -                  | -                   | 4.478.377                    | 10.113.377         |
| İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand         | 1.445.000          | -                  | -                   | 1.145.000                    | 2.590.000          |
| İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut    | 8.100.000          | -                  | -                   | 6.441.000                    | 14.541.000         |
| İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 2 adet konut    | 5.625.000          | -                  | (5.625.000)         | -                            | -                  |
| İstanbul Gaziosmanpaşa Tem Avrasya 2 adet konut     | -                  | 2.500.000          | -                   | 5.475.000                    | 7.975.000          |
| <b>Yapım aşamasındaki inşaat projeleri</b>          |                    |                    |                     |                              |                    |
| Fatih Otel Projesi (*)                              | -                  | 40.718.529         | -                   | 63.221.469                   | 103.939.998        |
| <b>Yatırım amaçlı arsalar</b>                       |                    |                    |                     |                              |                    |
| İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel                    | 14.530.000         | 1.991.243          | -                   | 9.548.757                    | 26.070.000         |
| İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel                    | 12.150.000         | 342.997            | -                   | 9.306.003                    | 21.799.000         |
| İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel                    | 121.340.000        | 1.935.811          | -                   | 94.420.189                   | 217.696.000        |
| İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel                    | 20.555.000         | 409.950            | -                   | 15.911.050                   | 36.876.000         |
| İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel                    | 32.430.000         | -                  | -                   | 25.749.000                   | 58.179.000         |
| İstanbul Başakşehir 573/1 Parsel                    | 77.770.000         | -                  | (77.770.000)        | -                            | -                  |
| İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel                   | 3.000.000          | -                  | -                   | 2.392.725                    | 5.392.725          |
| İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel                   | 640.000            | -                  | -                   | 508.275                      | 1.148.275          |
| İstanbul Beykoz 134/1 Parsel                        | -                  | 2.040.000          | -                   | 14.750.000                   | 16.790.000         |
| İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel                    | -                  | 137.345.778        | -                   | 107.758.222                  | 245.304.000        |
| <b>Genel Toplam</b>                                 | <b>333.595.000</b> | <b>187.484.308</b> | <b>(85.650.000)</b> | <b>383.435.067</b>           | <b>818.864.375</b> |

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

**İlavele**

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

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

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





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

**NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

**Cıkışlar**

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

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

**Gerçeğe uygun değer tahmini**

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi

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



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

**NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

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

|                                   | 01.01.2022         | Girşler            | Çıkışlar           | 31.12.2022         |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Maliyet</b>                    |                    |                    |                    |                    |
| Binalar (*)                       | 2.904.569          | -                  | (2.904.569)        | -                  |
| Makina Tesisler ve Cihazlar       | 137.773            | -                  | (137.773)          | -                  |
| Taşıtlar                          | 5.140.877          | 900.000            | (2.469.033)        | 3.571.844          |
| Demirbaşlar                       | 1.620.953          | 2.467.860          | -                  | 4.088.813          |
| Özel maliyetler                   | -                  | 166.360            | -                  | 166.360            |
| <b>Toplam</b>                     | <b>9.804.172</b>   | <b>3.534.220</b>   | <b>(5.511.375)</b> | <b>7.827.017</b>   |
| <b>Birikmiş amortismanlar (-)</b> |                    |                    |                    |                    |
| Binalar                           | (291.563)          | -                  | 291.563            | -                  |
| Makina Tesisler ve Cihazlar       | (97.199)           | -                  | 97.199             | -                  |
| Taşıtlar                          | (2.657.518)        | (1.159.036)        | 1.741.072          | (2.075.482)        |
| Demirbaşlar                       | (1.022.237)        | (622.218)          | -                  | (1.644.455)        |
| Özel maliyetler                   | -                  | (5.052)            | -                  | (5.052)            |
| <b>Toplam</b>                     | <b>(4.068.517)</b> | <b>(1.786.306)</b> | <b>2.129.834</b>   | <b>(3.724.989)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>          | <b>5.735.655</b>   |                    |                    | <b>4.102.028</b>   |

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

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



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

**NOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

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

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

|                                   | 1.01.2022        | Girışler         | Çıkışlar         | 31.12.2022       |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Maliyet</b>                    |                  |                  |                  |                  |
| Haklar                            | 818.762          | 208.217          | (392.675)        | 634.304          |
| <b>Toplam</b>                     | <b>818.762</b>   | <b>208.217</b>   | <b>(392.675)</b> | <b>634.304</b>   |
| <b>Birikmiş amortismanlar (-)</b> |                  |                  |                  |                  |
| Haklar                            | (678.566)        | (106.750)        | 392.675          | (392.641)        |
| <b>Toplam</b>                     | <b>(678.566)</b> | <b>(106.750)</b> | <b>392.675</b>   | <b>(392.641)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>          | <b>140.196</b>   |                  |                  | <b>241.663</b>   |

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, şirketin 660.847 TL tutarında hakları bulunmakta olup, bu tutar program yazılım lisansından oluşmaktadır. (31 Aralık 2022: 241.663 TL)

**NOT 12 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

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

|                  | 01.01.2023       | İlaveler         | Çıkışlar | 31.03.2023       |
|------------------|------------------|------------------|----------|------------------|
| Taahhütler       | 2.093.047        | -                | -        | 2.093.047        |
| Gayrimenkuller   | 4.159.465        | -                | -        | 4.159.465        |
| Amortisman       | (2.169.083)      | (350.173)        | -        | (2.519.256)      |
| <b>Net Değer</b> | <b>4.083.429</b> | <b>(350.173)</b> | <b>-</b> | <b>3.733.256</b> |

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

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



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

**NOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

| Kısa vadeli borç karşılıkları: | 31.03.2023       | 31.12.2022       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Dava karşılıkları (*)          | 1.848.335        | 1.478.253        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>1.848.335</b> | <b>1.478.253</b> |

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

**Hukuksal Durum:**

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

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

**Alınan Teminatlar**

31.03.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projeleri kapsamında taşeron firmalardan alınan 2.395.000 TL tutarında teminat mektubu, 777.549 TL teminat senedi olmak üzere toplam 3.172.549 TL alınan teminatı vardır.

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

**Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler**

|                            | 31.03.2023         | 31.12.2022         |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Verilen Teminat Mektupları | 131.254.034        | 80.237.818         |
| Verilen İpotekler          | 729.828.982        | 729.828.982        |
| Verilen Kefaletler         | -                  | -                  |
| <b>Toplam</b>              | <b>861.083.016</b> | <b>810.066.800</b> |

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

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



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

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

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

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

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

**NOT 14- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**

**Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

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

**Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılıkları**

**İzin Karşılığı**

|                              | 31.03.2023 | 31.12.2022 |
|------------------------------|------------|------------|
| Kullanılmayan izin karşılığı |            |            |
| Toplam                       | 1.183.302  | 663.237    |
|                              | 1.183.302  | 663.237    |

Dönem içindeki kullanılmayan izin karşılığının hareketleri aşağıda açıklanmıştır.

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

|                           | 31.03.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------|------------|------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı |            |            |
| Toplam                    | 4.545.168  | 4.465.520  |
|                           | 4.545.168  | 4.465.520  |

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



**NOT 14- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)**

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

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

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

Kıdem Tazminatı Karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

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

**NOT 15 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

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

| Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler                 | 31.03.2023  | 31.12.2022  |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Başakşehir Avrasya Projesi idare gelir payı (*)    |             |             |
| Başakşehir Avrasya Projesi için verilen avanslar   | 144.394.703 | 139.157.839 |
| Beşiktaş Barbaros 48 Projesi için verilen avanslar | 27.868.183  | 59.827.925  |
| Fatih Otel Projesi için verilen avanslar           | 15.312.266  | 1.869.570   |
| Başakşehir Avrasya 2 Projesi için verilen avanslar | 12.242.433  | 3.603.783   |
| Peşin ödenmiş sigorta giderleri                    | 2.857.242   | 3.141.742   |
| Kayaşehir Otel Projesi için verilen avanslar       | 1.143.841   | 248.236     |
| Tem Avrasya Projesi için verilen avanslar          | 360.000     | -           |
| Başakşehir Avrasya 3 Projesi için verilen avanslar | 80.045      | 80.045      |
| Arsa/gayrimenkul alımı için verilen avanslar       | 12.000      | 65.118      |
| İlişkili olmayan taraflara verilen diğer avanslar  | -           | 4.386.653   |
| Toplam                                             | 1.162.689   | 2.855.009   |
|                                                    | 205.433.402 | 215.235.920 |
| Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler                 | 31.03.2023  | 31.12.2022  |
| Arsa alımı için verilen avanslar (**)              |             |             |
| Peşin ödenmiş sigorta giderleri                    | 18.150.459  | 175.077     |
| Kooperatiflere verilen avanslar (***)              | 907.334     | 52.139.648  |
| Toplam                                             | 19.057.793  | 52.314.725  |





**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

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

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

(\*\*) 21.12.2022 tarihinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın düzenlediği arsa müzayedesinde 1956/1 parsel arsanın 3.503,73 m<sup>2</sup> hissesi 53.600.000 TL tutarında, 48 ay vadeli eşit taksitler halinde ödemeli olarak ihale ile satın alınmıştır. Arsa devri öncesinde ödenen bedeller peşin ödenmiş giderle takip edilmiştir.

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

**Ertelenmiş Gelirler**

| Kısa vadeli ertelenmiş gelirler | 31.03.2023         | 31.12.2022         |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Alınan sipariş avansları (*)    | 377.380.760        | 356.064.650        |
| <b>Toplam</b>                   | <b>377.380.760</b> | <b>356.064.650</b> |
| Uzun vadeli ertelenmiş gelirler | 31.03.2023         | 31.12.2022         |
| Alınan sipariş avansları (*)    | 938.397.225        | 812.882.830        |
| <b>Toplam</b>                   | <b>938.397.225</b> | <b>812.882.830</b> |

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

Alınan avansların proje bazında dağılımı aşağıdaki gibidir;

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



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

**NOT 16 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

| <b>Diğer Dönen Varlıklar</b> | <b>31.03.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Devreden KDV                 |                   |                   |
| İş avansları                 | 35.792.573        | 36.521.438        |
| Diğer                        | 10.944            | 14.006            |
| <b>Toplam</b>                | <b>310.558</b>    | <b>-</b>          |
|                              | <b>36.114.075</b> | <b>36.535.444</b> |
| <b>Diğer Yükümlülükler</b>   | <b>31.03.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
| Ödenecek diğer yükümlülükler |                   |                   |
| <b>Toplam</b>                | <b>-</b>          | <b>5.616</b>      |
|                              | <b>-</b>          | <b>5.616</b>      |

**NOT 17 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**

**Ödenmiş Sermaye**

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

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

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

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

**Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler**

**Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları**

|                              | <b>31.03.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Aktüeryal kazanç ve kayıplar | (446.315)         | (427.584)         |
| <b>Dönem Sonu</b>            | <b>(446.315)</b>  | <b>(427.584)</b>  |



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

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

**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

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

| <b>Kar Yedekleri</b> | <b>31.03.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Yasal yedekler       | 24.908            | 24.908            |
| <b>Toplam</b>        | <b>24.908</b>     | <b>24.908</b>     |

**Birikmiş Karlar /(Zararlar) ile Dönem Net Karı Zararı**

| <b>Birikmiş Karlar</b>          | <b>31.03.2023</b>  | <b>31.12.2022</b>  |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Geçmiş yıllar karları/zararları | 615.928.380        | 196.276.315        |
| Net dönem karı/zararı           | 113.402.782        | 419.652.065        |
| <b>Toplam</b>                   | <b>729.331.162</b> | <b>615.928.380</b> |

**Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler**

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

**NOT 18 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

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

31.03.2023 tarihi itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

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

31.03.2022 tarihi itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

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



**NOT 19 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ**

|                                           | 01.01.-<br>31.03.2023 | 01.01.-<br>31.03.2022 |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (*) | (1.522.503)           | (1.134.001)           |
| Genel Yönetim Giderleri (**)              | (8.860.671)           | (3.399.420)           |
| <b>Toplam</b>                             | <b>(10.383.174)</b>   | <b>(4.533.421)</b>    |

(\*) Pazarlama Giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

|                    | 01.01.-<br>31.03.2023 | 01.01.-<br>31.03.2022 |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personel giderleri | (999.372)             | (993.582)             |
| Reklam giderleri   | (523.131)             | (140.419)             |
| <b>Toplam</b>      | <b>(1.522.503)</b>    | <b>(1.134.001)</b>    |

(\*\*) Genel Yönetim Giderlerin ayrıntısı aşağıda verilmiştir

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

**NOT 20 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

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

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



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

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

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

**NOT 21 – YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER**

| <b>Yatırım Faaliyetlerden Gelirler</b> | <b>01.01.-<br/>31.03.2023</b> | <b>01.01.-<br/>31.03.2022</b> |
|----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Menkul kıymet satış geliri             | 53.620                        | 105.317                       |
| <b>Toplam</b>                          | <b>53.620</b>                 | <b>105.317</b>                |

**Yatırım Faaliyetlerden Giderler**

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

**NOT 22 – FİNANSMAN GİDERLERİ / GELİRLERİ**

**Finansman Gelirleri:**

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

**Finansman Giderleri:**

| <b>Finansman Giderleri</b> | <b>01.01.-<br/>31.03.2023</b> | <b>01.01.-<br/>31.03.2022</b> |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Kambiyo zararları          | (18.336)                      | (3.842)                       |
| Reeskont gideri            | -                             | (349.746)                     |
| Faiz giderleri             | (8.997.480)                   | (2.727.313)                   |
| <b>Toplam</b>              | <b>(9.015.816)</b>            | <b>(3.080.901)</b>            |



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

Şirket 2022 yılı içinde SPK'ya, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm için yapmış olduğu başvuru, SPK tarafından 02.03.2023 tarih 12/241 sayılı karar uyarınca onaylanmış ve söz konusu dönüşüm ve ana sözleşme değişikliği 21.03.2023 tarihinde tescil edilmiştir. Bu tarihten sonra, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsündeki kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15' inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %60 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

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

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

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

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

**Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar**

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

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





**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

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

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

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



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

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

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

**NOT 24 – PAY BAŞINA KAZANÇ**

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

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

**NOT 25– İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

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

(\*) Fzl Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş.'nin Şirket'e olan 32.648.252 TL borcu, 31.12.2022 döneminde Şirket'in %30 oranında pay sahibi olduğu Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.'deki paylarının tamamını Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'ne satışından oluşmaktadır. Şirket'in S.S.Avrasya Yapı Malz.San.Loj.Toplu Yapı Kooperatifi ve S.S.Kuzey Marmara Toplu Konut İşyeri Yapı Kooperatifi üyeliklerinin Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'ne devri nedeniyle oluşan alacağı ise 53.075.090 TL'dir.

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

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



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

**NOT 25-- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

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

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

| İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar (*) | 31.03.2023        | 31.12.2022        |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Mahmut Akbal                                          |                   |                   |
| Eyüp Akbal                                            | 6.422.517         | 14.462.405        |
| Zeki Akbal                                            | 4.816.891         | 10.846.808        |
| <b>Toplam</b>                                         | <b>4.816.891</b>  | <b>10.846.808</b> |
|                                                       | <b>16.056.299</b> | <b>36.156.021</b> |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

**NOT 25- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)**

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

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

| <b>İlişkili Taraplara Kısa Vadeli Ticari Olmayan Borçlar</b> | <b>31.03.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.                  | 32.480.033        | 36.681.720        |
| <b>Toplam</b>                                                | <b>32.480.033</b> | <b>36.681.720</b> |

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

**İlişkili Taraplara Yapılan Satışlar**

01.01.2023- 31.03.2023

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

01.01.2022-31.03.2022

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



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

**NOT 25- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

**İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar**

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

**Üst yönetime sağlanan menfaatler**

Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Personeline cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 613.190 TL'dir. 31.12.2022 tarihi itibarı ile Şirket'in üst düzey yöneticileri, Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyeleri olarak değerlendirilmiştir. (31.12.2022: 21.367 TL)



## NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

### Risk Tanımlamaları:

#### a) Genel

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

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

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

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

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

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

#### b) Kredi riski

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

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin bireysel karakteristik özelliklerinden etkilenir. Şirket'in müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Şirket gayrimenkul alanında faaliyet göstermektedir. Müşteri kredi riskinin gözlemlenmesinde müşteriler, coğrafi konum, endüstri yapısı, ödeme profili, vade ve önceki finansal zorluklara göre gruplanır.

#### c) Piyasa riski

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





**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

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

***Döviz kur riski***

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

**d) Likidite riski**

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

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

**e) Operasyonel risk**

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

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

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

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

**Sermaye yönetimi**

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



**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

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

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

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

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

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



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

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

26.1. Kredi riski açıklamaları

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



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

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

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



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

**NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**  
**26.2. Likidite riski**

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

| 31.03.2023                           |  | Sözleşme uyarınca vadeler | Defter Değeri | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı<br>(=I+II+III+IV) | 3 aydan kısa<br>(I) | 3-12 ay<br>arası (II) | 1-5 yıl arası<br>(III) | 5 yıldan uzun<br>(IV) |
|--------------------------------------|--|---------------------------|---------------|------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler |  |                           | 453.280.845   | 453.280.845                                                | 266.905.351         | 143.909.223           | 42.466.271             | -                     |
| Banka kredileri                      |  |                           | 195.228.703   | 195.228.703                                                | 50.905.930          | 143.909.223           | 413.550                | -                     |
| Finansal kiralama yükümlülükleri     |  |                           | 1.847.475     | 1.847.475                                                  | 1.847.475           | -                     | -                      | -                     |
| Ticari borçlar                       |  |                           | 215.995.517   | 215.995.517                                                | 173.942.796         | -                     | 42.052.721             | -                     |
| Diğer borçlar                        |  |                           | 40.209.150    | 40.209.150                                                 | 40.209.150          | -                     | -                      | -                     |
| 31.12.2022                           |  | Sözleşme uyarınca vadeler | Defter Değeri | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı<br>(=I+II+III+IV) | 3 aydan kısa<br>(I) | 3-12 ay<br>arası (II) | 1-5 yıl arası<br>(III) | 5 yıldan uzun<br>(IV) |
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler |  |                           | 555.722.915   | 555.722.915                                                | 463.115.202         | 49.791.963            | 42.815.750             | -                     |
| Banka kredileri                      |  |                           | 146.504.081   | 146.504.081                                                | 90.882.906          | 49.791.963            | 5.829.212              | -                     |
| Finansal kiralama yükümlülükleri     |  |                           | 1.714.057     | 1.714.057                                                  | 1.714.057           | -                     | -                      | -                     |
| Ticari borçlar                       |  |                           | 365.988.125   | 365.988.125                                                | 329.001.587         | -                     | 36.986.538             | -                     |
| Diğer borçlar                        |  |                           | 41.516.652    | 41.516.652                                                 | 41.516.652          | -                     | -                      | -                     |



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

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

**26.3. Piyasa riski açıklamaları**

**a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analiz**

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





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

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu:**

|                                                         | 31.03.2023                               |                                           | Özkaynaklar                           |                                           |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                         | Yabancı<br>Paranın<br>Değer<br>Kazanması | Yabancı<br>Paranın<br>Değer<br>Kaybetmesi | Yabancı<br>Paranın Değer<br>Kazanması | Yabancı<br>Paranın<br>Değer<br>Kaybetmesi |
| ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:              |                                          |                                           |                                       |                                           |
| 1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü                    | 97.419                                   | (97.419)                                  | -                                     | -                                         |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)               | -                                        | -                                         | -                                     | -                                         |
| 3- ABD Doları Net Etki (1+2)                            | 97.419                                   | (97.419)                                  | -                                     | -                                         |
| Avro kurunun % 10 değişmesi halinde:                    |                                          |                                           |                                       |                                           |
| 4- Avro net varlık/yükümlülüğü                          | -                                        | -                                         | -                                     | -                                         |
| 5- Avro riskinden korunan kısım (-)                     | -                                        | -                                         | -                                     | -                                         |
| 6- Avro Net Etki (4+5)                                  | -                                        | -                                         | -                                     | -                                         |
| Diğer döviz kurlarının ortalama % 10 değişmesi halinde: |                                          |                                           |                                       |                                           |
| 7- Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü                   | -                                        | -                                         | -                                     | -                                         |
| 8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)         | -                                        | -                                         | -                                     | -                                         |
| 9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)                | -                                        | -                                         | -                                     | -                                         |
| TOPLAM (3+6+9)                                          | 97.419                                   | (97.419)                                  | -                                     | -                                         |

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

**b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi**

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

**Faiz Pozisyonu Tablosu**

| Sabit faizli finansal araçlar |          | 31.03.2023  | 31.12.2022  |
|-------------------------------|----------|-------------|-------------|
| Finansal yükümlülükler        | Krediler | 197.076.178 | 148.307.251 |



**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

**EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

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

| Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo          |                                                                                                                   | Tebliğteki İlgili Düzenleme             |  | 31.03.2023    | 31.12.2022    |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Ana Hesap Kalemleri                                |                                                                                                                   | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24(b)   |  | 6.986.905     | 6.095.963     |
| A                                                  | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                                                 | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24(a)   |  | 2.232.010.477 | 2.152.200.469 |
| B                                                  | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                          | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24(b)   |  | 54.669.923    | 54.669.923    |
| C                                                  | İştirakler                                                                                                        | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23(f)   |  | -             | -             |
|                                                    | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                                                                   | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.3(p)    |  | 471.629.200   | 453.394.057   |
|                                                    | Diğer Varlıklar                                                                                                   | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31      |  | 2.765.296.505 | 2.666.360.412 |
| D                                                  | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)                                                                                  | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31      |  | 195.228.703   | 146.504.081   |
| E                                                  | Finansal Borçlar                                                                                                  | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31      |  | -             | 89.113        |
| F                                                  | Diğer Finansal Yükümlülükler                                                                                      | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23(f)   |  | 1.847.475     | 1.714.057     |
| G                                                  | Finansal Kira ve Borçlar                                                                                          | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31      |  | 32.480.033    | 36.681.720    |
| H                                                  | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                                                                       | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31      |  | 983.049.755   | 869.665.704   |
| I                                                  | Özkaynaklar                                                                                                       | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31      |  | 1.552.690.539 | 1.611.705.737 |
| D                                                  | Diğer Kaynaklar                                                                                                   | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31      |  | 2.765.296.505 | 2.666.360.412 |
|                                                    | Toplam Kaynaklar                                                                                                  | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31      |  | -             | -             |
| Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler |                                                                                                                   | Tebliğteki İlgili Düzenleme             |  | 31.03.2023    | 31.12.2022    |
| A1                                                 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı                            | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24(b)   |  | -             | -             |
| A2                                                 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24(b)   |  | 4.727.270     | 4.044.663     |
| A3                                                 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                                 | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24(d)   |  | -             | -             |
| B1                                                 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                  | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24(d)   |  | -             | -             |
| B2                                                 | Aul unulan Arsa/Araziler                                                                                          | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24(e)   |  | -             | -             |
| C1                                                 | Yabancı İştirakler                                                                                                | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24(d)   |  | -             | -             |
| C2                                                 | İletemeci Şirketler                                                                                               | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24(d)   |  | -             | -             |
| J                                                  | Gayri nakdi Krediler                                                                                              | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28/1(a) |  | -             | -             |
| K                                                  | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyet Ortaklığı Ait Olmayan İpotekli Arsa ve İpotek Bedelleri                    | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31      |  | 131.254.034   | 80.237.818    |
| L                                                  | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                       | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22 (1)  |  | -             | -             |



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

**EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)**

| Portföy Sınırlamaları                                                                                                     | Tebliğdeki İlgili Düzenleme                | 31.03.2023 | 31.12.2022 | Asgari/Azami Oran |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------|------------|-------------------|
| 1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Araçların İpotek Bedelleri                       | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(e)     | %0         | %0         | ≤ %10             |
| 2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                                | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a),(b) | %81        | %81        | ≥ %51             |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                        | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)     | %2         | %2         | ≤ %49             |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)     | %0         | %0         | ≤ %49             |
| 5 Atıl Tünel Arsa/Araziler                                                                                                | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(c)     | %0         | %0         | ≤ %20             |
| 6 İşletmecisi Şirkete İştirak                                                                                             | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28/(a)     | %0         | %0         | ≤ %10             |
| 7 Borçlanma Sınırı                                                                                                        | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31         | %37        | %30        | ≤ %500            |
| 8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı       | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)     | %0         | %0         | ≤ %10             |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımının Toplamı                                                | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(1)     | %0         | %0         | ≤ %10             |

