

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022, 31 ARALIK 2021, 31 ARALIK 2020, HESAP
DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLAR VE ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022, 31 ARALIK 2021
31 ARALIK 2020,
HESAP DÖNEMİNE ERİNE ALT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARI HAKKINDA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

A. FİNANSAL TABLOLARIN BAĞIMSIZ DENETİMİ

1. Görüş

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerindeki paylarının 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020, tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine 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, Grup'un 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020, tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine 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 ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporunuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grupları bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etike 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:

Kilit Denetim Konusu**Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı****Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değeri ile Değerlemesi**

Dipnot 9'da açıklandığı üzere Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 2022,2021 ve 2020 yılları itibarıyla gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilmiştir.

Dipnot 9'da belirtildiği gibi Şirket aktifinde yer alan yatırım amaçlı arsalar gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmesinin sonucu oluşan yeni değerler yıllar itibarıyla 2022;633.540.000,2021; 342.139.200 2020;114.800.000.-TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu arsalar üzerinde geliştirilecek projelerin finansman maliyetleri de dikkate alınması ile tamamlanması durumunda Şirketin aktif büyüklüğü ve karlılığına önemli düzeyde etkisi olacaktır. Bu husus tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:

Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı Gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir.

Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 9'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir.

Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.

Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemli dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

Denetim çalışmalarına dayanarak, Şirket'in finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği TFRS'ler açısından uygun bulunmuştur.

Şirket yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamalar makroekonomik veriler çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Projelerin tamamlanabilmesinde ihtiyaç duyulan finansal araçlar	
Dipnot 8'de açıklandığı üzere, 31.12.2022 tarihi itibarıyla maliyet bedeli 5.892.223.-TL olan konutlar tamamlanmıştır. Yine 31.12.2022 tarihi itibarıyla proje ve yapım aşamasında olan konutların maliyet bedeli ise 1.327.443.871.-TL'dir. Proje ve yapım aşamasındaki konutların ön satışından alınan avans tutarı 812.882.830.-TL'dir. Şirket'in aktif büyüklüğünün %50'sine tekabül eden stoklarda yer alan proje ve yapım aşamasında konutlarını tamamlanabilmesi için, şirketin yabancı kaynak kullanarak borçlanma yoluna gitmesi veya bu projelerle ilgili olarak ön satışlar gerçekleştirerek üçüncü kişilerden alacağı avans tutarlarına bağlı olacaktır. Bu husus tarafımızca kilit denetim konusu olarak bölirlenmiştir.	Bu konuyla ilgili olarak uyguladığımız denetim prosedürü aşağıdaki gibidir: Öncelikle, gayrimenkul satış vadeli sözleşmeleri tek tek incelenerek anılan arsa metrekareleri birim metrekaresi fiyatları ve vadeleri irdelenmiştir. Yapılan ödemelerin Şirket kayıtlarına uygunluğu açısından tetkikler yapılmıştır. Şirket finans departmanı ve inşaat mühendisleri ile görüşmeler yapılarak projelerin uygulanabilirliği ve kalan borçların vadelerinde ödenebilmesi hususunda yetkili finansman sağlanıp sağlanamayacağı değerlendirilmiştir. Önemli proje sözleşmelerinin hüküm ve koşulları Yönetim tarafından kullanılan tahminlerin değerlendirilmesi ve hasılatın kayıtlara alınmasının zamanlamasının belirlenmesi açısından tarafımızca incelenmiştir. -Şirket'in finans ve teknik ekipleriyle inşaatı devam eden projelerin durumu görüşülmüş ve söz konusu görüşmelerle ilgili anlayışımız destekleyici bilgilerle kanıtlanmıştır.

Bağı Ortaklığın Hasılatının Muhasebeleştirilmesi

Şirket Fuzul Holding A.Ş.'nin % 70 hissesini 21.05.2021 tarihinde satın almıştır. Bu satın alma işleminin neticesinde Fuzul Holding A.Ş. 2021 takvim yılında Şirketin bağlı ortaklığı olması nedeniyle tam konsolidasyona tabi tutulmuştur. Fuzul Holding A.Ş. ise Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'nin % 100 hissesini 18.03.2021 tarihinde satın alarak Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. Fuzul Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olmuştur. Fuzul Yapı Pazarlama A.Ş. Fuzul Holding A.Ş.'nin %70 oranında payına sahip olması sonucunda Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'nin dolaylı olarak %70 oranında payına sahip olması sonucu 31.12.2021 döneminde tam konsolidasyona tabi tutulmuştur.

Şirket, %70 oranında sahibi olduğu Fuzul Holding A.Ş.'nin hisselerinin tamamını Mahmut Akbal, Ryûp Akbal ve Zeki Akbal'a 02/05/2022 tarihinde satmıştır. 2021 yılında tam konsolidasyona tabi tutulan Fuzul Holding A.Ş. 31.12.2022 döneminde tam konsolidasyona tabi tutulmamıştır.

Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'nin ana faaliyet konusu; faizsiz finansman sistemi kapsamında organizasyon hizmeti sunmaktır.

2021 yılında Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. Organizasyon Katılım Ücretlerinden oluşan hasılat tutarı 423.913.340.- TL olup, bu tutar tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmiştir.

Bu kapsamda yıl içerisinde uygulanan stratejinin sonuçlarının değerlendirilmesi ve performans takibi açısından önemli bir ölçüm kriteri olması ve doğası gereği hile ve hata kaynaklı riskler barındırması sebebiyle "hasılatın kaydedilmesi" hususu kilit denetim konusu olarak tespit edilmiştir.

Yaptığımız denetimde,

- Bağı ortaklık yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TFRS'ye uygunluğunun değerlendirilmesi,
- Hasılat sürecine ilişkin kontrollerin dizaynı ve uygulanması değerlendirilmiştir. Şirketin satış ve teslimat prosedürleri analiz edilmiştir.
- Bağı ortaklığın tasarruf ve finansman müşterilerinin sözleşmeleri incelenerek tahakkuk esasına göre alınan organizasyon katılım ücretlerinin defter kayıtlarına uygunluğu test edilmiştir.



4.Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolarla İlişkin Sorumlulukları

Grup 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; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'a 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.

5.Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, bir 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 denetimin 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 şüpheciligimizi 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.)
- Grup'un 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, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanımasında 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 Grup'un 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 yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.



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 iletmiş bulunmaktayız.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesi dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 01.01.-31.12.2022, 01.01.-31.12.2021, 01.01.-31.12.2020 hesap dönemlerinde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafınıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Hamza Uzun'dur.

İstanbul, 28 / 04 / 2023
İRFAN BAĞIMSIZ DENETİM VE
YEMİNLİ MÜHÜRLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Hamza UZUN
Sorumlu Ortak/Başdenetçi
Kısıklı Alemdağ Cad. Maslak İş Merkezi No:60-A
Kat:2/7 Büyükbakkalköy-Beşiktaş-İSTANBUL

	İÇİNDEKİLER	Sayfa No
	KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	I-III
	KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU	IV
	KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	V
	KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU	VI
DİPNOT 1	ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	7-11
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	12-25
DİPNOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26
DİPNOT 4	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	26-28
DİPNOT 5	FİNANSAL BORÇLANMALAR	28-29
DİPNOT 6	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	29-30
DİPNOT 7	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	31
DİPNOT 8	STOKLAR	32-33
DİPNOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	34-39
DİPNOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR	39-40
DİPNOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	41-42
DİPNOT 12	KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	42
DİPNOT 13	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	43-44
DİPNOT 14	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARSILIKLAR	45
DİPNOT 15	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	46-47
DİPNOT 16	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	47
DİPNOT 17	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	48-50
DİPNOT 18	SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	50
DİPNOT 19	GENİŞ YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ	50-51
DİPNOT 20	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	52
DİPNOT 21	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	52-53
DİPNOT 22	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	53
DİPNOT 23	GELİR VERGİLERİ	53-56
DİPNOT 24	PAY BAŞINA KAZANÇ	56
DİPNOT 25	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	56-60
DİPNOT 26	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	61-74



FUZUJ. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2022, 31.12.2021, 31.12.2020, TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem
	Notlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	6.106.382	355.965.914	56.881.026
Ticari Alacaklar				
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	70.067.236	472.538	1.117.616
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	32.698.581	764.029.441	18.372.486
Diğer Alacaklar				
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	25		18.617.765	4.858.893
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	2.153.494	4.470.104	1.881.746
Stoklar	8	1.333.336.094	315.530.084	85.251.892
Peşin Ödenmiş Giderler	15	215.266.041	332.783.883	47.966.436
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	1.652.162	1.519.224	159.433
Diğer Dönen Varlıklar	16	36.535.398	39.559.055	6.903.812
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.697.815.388	1.832.948.008	223.393.340
Duran Varlıklar				
Ticari Alacaklar				
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	36.156.021		
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6			
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	4		102.925.229	62.486.483
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.136.905.635	406.564.200	139.280.000
Maddi Duran Varlıklar	10	4.102.028	174.737.997	7.194.318
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	245.244	9.126.575	184.589
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	4.083.429	96.029.266	125.861
Peşin Ödenmiş Giderler	15	52.314.725	61.138.965	31.174.784
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.233.807.082	850.522.232	240.446.035
TOPLAM VARLIKLAR		2.931.622.470	2.683.470.240	463.839.375

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2022, 31.12.2021, 31.12.2020, TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Carî Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem
	Notlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	77.342.780	10.697.340	1.244.166
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	65.135.259	68.083.936	5.555.161
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	5	3.546.138	39.686.037	166.517
Ticari Borçlar				
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	61.896.525	226.697	60.890.594
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	267.124.974	44.825.783	17.477.051
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	2.573.513	11.349.923	729.907
Diger Borçlar				
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	25	36.698.022	767.090	59.191
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	4.837.833	14.528.496	3.875.570
Ertelelenmiş Gelirler	15	356.064.650	1.576.826.252	92.881.384
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	23	-	6.279.894	-
Kısa Vadeli Karşılıklar				
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	663.237	6.492.297	320.179
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	1.478.253	542.247	332.159
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	1.530.210	9.560.884	189.934
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		878.891.394	1.789.866.876	183.721.813
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	5.829.212	80.662.598	9.429.295
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü	5	-	71.327.420	-
Ticari Borçlar				
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	36.986.538	-	-
Diger Borçlar				
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	25	-	154.151.586	9.597.485
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	-	14.000	-
Ertelelenmiş Gelirler	15	812.882.830	31.603.865	6.565.650
Uzun Vadeli Karşılıklar				
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	4.465.520	2.369.558	1.212.646
Ertelelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	110.838.343	67.137.146	25.575.612
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		971.002.443	407.266.173	52.380.688
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.849.893.837	2.197.133.049	236.102.501

Tutıp eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2022, 31.12.2021, 31.12.2020, TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem
ÖZKAYNAKLAR	Notlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.079.902.370	407.953.858	227.736.874
Ödenmiş Sermaye	17	254.140.000	180.000.000	180.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	17	-	232.474	-
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	17	-	(179.000.000)	-
Diğer Sermaye Yedekleri	17	-	371.266.876	-
Diğer Kazanç/Kayıplar	17	(427.584)	(453.975)	(43.235)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	24.908	44.321	24.908
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Likisi	17	-	(181.102.687)	-
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	17	205.829.411	(75.584.494)	78.601.376
Net Dönem Karı/Zararı	17	620.335.635	292.551.343	(30.846.175)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	17	1.826.263	78.383.333	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.081.728.633	486.337.191	227.736.874
TOPLAM KAYNAKLAR		2.931.622.470	2.683.470.240	463.839.375

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.12.2022, 01.01.-31.12.2021, 01.01.-31.12.2020 DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmektedir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem
	Dipnot	01.01. 31.12.2022	01.01. 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hesabat	18	129.715.564	570.551.827	271.828.109
Satışların Maliyeti (-)	18	(53.398.096)	(281.799.660)	(247.742.264)
BRÜT KAR/ZARAR		76.317.468	288.752.167	24.085.845
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(26.113.067)	(80.975.931)	(13.215.404)
Pazarlama Giderleri (-)	19	(4.397.079)	(105.395.580)	(13.942.945)
İsas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	37.517.098	26.902.829	15.935.871
İsas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(12.116.467)	(39.822.444)	(50.200.336)
İSAS FAALİYET KARI/ZARARI		71.207.953	89.461.041	(37.316.969)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	607.133.132	220.192.901	16.985.518
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	21	-	(6.518.951)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	21	-	46.174.812	435.263
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		678.341.085	349.309.803	(19.896.186)
Finansman Gelirleri	22	27.735.737	50.852.655	8.701.225
Finansman Giderleri (-)	22	(44.105.765)	(28.284.269)	(11.496.321)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		661.971.057	371.878.189	(22.691.282)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(40.286.098)	(30.943.512)	(8.154.893)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	23	-	(9.783.580)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	23	(40.286.098)	(21.159.932)	(8.154.893)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		621.684.959	340.934.677	(30.846.175)
DÖNEM KARI/ZARARI		621.684.959	340.934.677	(30.846.175)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.349.324	48.383.134	-
Ana Ortaklık Payları		620.335.635	292.551.343	(30.846.175)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		26.391	(410.740)	(43.235)
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir (Gırsırları)	17	32.989	(526.590)	(55.429)
Örtelenmiş Vergi Gideri/Geliri	17	(6.598)	115.850	12.194
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		621.711.350	340.523.937	(30.889.410)
Ana Ortaklık Payları				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.348.412	48.300.331	-
Ana Ortaklık Payları		620.362.938	292.223.606	(30.889.410)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	24	2.4409	1.6253	(0.1714)

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.12.2022, 01.01.-31.12.2021, 01.01.-31.12.2020 DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE NAKİT AKIŞ
TABLOSU

		Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		Carî Dönem	Yeniden Dönüştürülmüş Önceki Dönem	Yeniden Dönüştürülmüş Önceki Dönem
	Not	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
A. KİRA FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI				
Dönem kârı/zararı		349.153.605	563.779.849	34.513.678
Dönem kârı/zararı mutabakatıyla ilgili düzeltmeler		621.484.939	740.914.677	(30.846.175)
Dönem kârı/zararı mutabakatıyla ilgili düzeltmeler		41.595.253	53.736.083	55.629.549
Amortisman ve ifa gideriyle ilgili düzeltmeler		2.286.568	16.402.609	1.495.606
Değer düşüklüğü/değer düşüldüğü iptali ile ilgili düzeltmeler	6	(1.250.945)	2.843.158	22.882.672
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler				
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptal) ile ilgili düzeltmeler	14	(2.095.962)	(1.156.912)	590.953
Dava ve/veya Cezai Karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	13	(979.593)	166.501	102.689
Diğer Karşılıklar (İptaller) ile ilgili düzeltmeler	14	(66.011)	(6.080.318)	
Vergi (Ödemi) Gideri ile ilgili düzeltmeler	23	43701196,59	41.561.085	30.557.629
İletişim Harcamalarında Gerçekleşen Değişimler		(314.126.608)	169.109.089	9.730.303
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile ilgili düzeltmeler		625.146.062	(745.388.028)	16.791.287
İlgili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	25	(107.434.743)	3.192.973	3.016.037
İlgili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	732.580.805	(748.581.001)	13.775.250
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		20.934.375	(9.307.895)	4.075.219
İlgili Taraflardan Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	25	18.617.763	(6.747.170)	4.130.010
İlgili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	2.316.610	(2.560.725)	(54.791)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile ilgili düzeltmeler	8	(1.017.806.010)	(230.278.192)	172.870.699
Ticari borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		322.591.802	24.616.358	(10.380.198)
İlgili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	61.324.155	(2.732.602)	(2.789.558)
İlgili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	25	259.267.647	27.348.960	(7.590.640)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	(12.443.497)	24.029.404	(855.162)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(127.876.538)	88.518.921	(35.129.513)
İlgili Taraflara Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	25	(118.171.875)	77.911.186	(52.253.904)
İlgili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	(9.704.663)	10.607.734	(2.875.609)
İhtisap Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile ilgili düzeltmeler		439.482.636	1.508.983.083	14.211.148
Faaliyetlerle ilgili diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	15	221.178.639	(348.824.522)	(102.707.852)
Faaliyetlerle ilgili diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	15	93.631.195	(143.240.039)	(29.145.325)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI				
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı Sebepiyle Oluşan Nakit Giriş/Çıkışı	4	102.925.229	102.925.229	2.382.769
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			3.048.198	4.405.631
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	7.406.237	3.048.198	4.405.631
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			(161.859.953)	(2.905.376)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	(3.534.223)	(153.723.517)	(2.727.887)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(208.217)	(8.136.436)	(177.489)
Yatırım Amaçlı Çıyrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(730.341.437)	(267.284.200)	(118.848.604)
Kullanım İhtaki Varlıklara İlişkin giriş/çıkışlar	12	91.943.839	(95.903.407)	(115.537)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI				
Ödenmiş Sermaye Artışı	17	74.140.000		125.000.000
Sermaye Annullasyonları Nakit girişleri			371.266.876	
Sermaye Annullasyonları Nakit çıkışları	17	(371.266.876)		
Karşılıklı İştirak Paylarındaki Değişimden Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17		(179.000.000)	
Karşılıklı İştirak Paylarındaki Değişimden Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	179.000.000		
Borçlanımdan kaynaklanan nakit girişleri			143.214.984	5.413.178
Kredilerden Elde Edilen Nakit	5		143.214.984	5.413.178
Örtak Kuruluş Tabii İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17		(181.102.687)	
Borçlanımdan kaynaklanan nakit girişleri, çıkışları				
Kredi Geri Ödemeleri ile İlgili Nakit Çıkışları	5	(49.079.692)		
KUR FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE				
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ SAFİ ARTIŞ (AZALIS) (A+B+C)		(349.859.535)	299.084.889	49.845.739
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ				
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ				
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ SAFİ ARTIŞ (AZALIS) (A+B+C)		(349.852.972)	299.084.889	49.845.739
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ				
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	3	355.965.914	56.881.872	7.035.288
		6.106.382	355.965.914	56.881.872

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sonu Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide 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 A.Ş., (Şirket veya Fuzul GYO) 10.03.1992 tarihinde Fuzul Dış Ticaret Anonim Şirketi" unvanı ile İstanbul İli Fatih ilçesinde süresiz olarak kurulmuştur. 2000 yılında İnşaat sektöründe faaliyet göstermeye başlanış ve 2009 yılından itibaren markalı konut projeleri geliştirme alanına yönelmiştir.

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

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarı ile, Grup'un personel sayısı 128 kişidir. (31 Aralık 2021: 1.417 kişi, 31 Aralık 2020: 136 kişi.)

Şirket'in 2021 yılı finansal tablolarında Fuzul Holding A.Ş. ile karşılıklı iştiraki nedeniyle konsolide edilen Fuzul Holding A.Ş. ve bağlı ortaklıkları ile iştirakleri ve Şirket ile Şirket'in bağlı ortaklıkları ve iş ortaklıklarının toplam personel sayısı 1.417 kişidir. Karşılıklı iştirakin 2022 yılında sonlandırılması sonucunda Şirket ile Şirket'in bağlı ortaklıkları ve iş ortaklıklarının toplam personel sayısı 128 kişidir. 2020 yılındaki personel sayısı Şirket ile Şirket'in bağlı ortaklıkları ve iş ortaklıklarının toplam personel sayısını ifade etmektedir.

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

Şirket'in merkez adresi Başakçehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No.8 İç Kapı No. 1 Başakçehir/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 1TL nominal değerli 254.140.000 adet paydan oluşmaktadır. (31.12.2021: 180.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 180.000.000 adet paydan oluşmaktadır. 31.12.2020: 180.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 180.000.000 adet paydan oluşmaktadır.)

18.12.2021 Tarihli Genel Kurul Kararı'nın Beyoğlu İcnoterliği'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 Tasaruf 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.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Kren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1- ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarı ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir

Hissedarlar	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı
Mahmut Akbal	0,20	508.280	0,22	400.000	0,22	400.000
Eyüp Akbal	0,16	406.625	0,17	300.000	0,17	300.000
Zeki Akbal	0,16	406.625	0,17	300.000	0,17	300.000
Fuzul Holding A.Ş.	99,48	252.818.470	99,44	179.000.000	99,44	179.000.000
Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Toplam sermaye	100	254.140.000	100	180.000.000	100	180.000.000

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

Bağlı Ortaklık

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

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

Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.

Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş., 23.05.2019 tarihinde Fuzul Ziraat 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 ziraat faaliyetlerinde 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'dır.

Fuzul Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1- ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

31 Aralık 2021 tarihi itibarı ile, Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve tam konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolarda yer alan bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

31.12.2021 tarihi itibarı ile Fuzul Holding A.Ş., Fuzul GYO A.Ş.'nin sermayesinin %99,44 oranında pay sahibidir. Fuzul GYO A.Ş.'nin ise Fuzul Holding A.Ş.'nin sermayesinde %70 oranında pay sahipliği bulunmaktadır olup, karşılıklı iştirak söz konusudur. Karşılıklı iştirak nedeniyle 2021 yılında finansal tablolara tam konsolidasyon yöntemi ile dahil edilen Fuzul Holding A.Ş. ile bağlı ortaklıkları ve iştirakleri aşağıdaki gibidir:

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Doğrudan		Dolaylı	
		Pay Sahipliği (%)	Oy Hakkı (%)	Pay Sahipliği (%)	Oy Hakkı (%)
Fuzul Holding A.Ş.	Holding Faaliyetleri	70	70	70	70
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	Finans	-	-	70	70
Nevvinn Turizm ve Otellilik A.Ş.	Turizm	-	-	70	70
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	Hizmet	-	-	70	70
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	Finans	-	-	70	70
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Pazarlama A.Ş.	Otomotiv	-	-	70	70
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. (Eski adı: Fuzul Ziraat Ürünler ve Gıda Üretim Pazarlama A.Ş.)	Gıda	-	-	70	70
Akya Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	Hizmet	-	-	70	70
Mec Gıda Restaurant İşletmecilik Ltd.Şti.	Gıda	-	-	70	70

02.05.2022 tarihinde Fuzul GYO A.Ş., 70.000.000 TL tutarında 70.000.000 adet Fuzul Holding A.Ş. hisselerini (%70), Mahmut Akbal'a %40 oranında, Eyüp Akbal'a %30 oranında, Zeki Akbal'a %30 oranında devretmiş ve karşılıklı iştirak sonlandırılmıştır. 31.12.2022 tarihi itibarıyla Fuzul Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'nin karşılıklı iştirak ilişkisi yoktur.

31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile, Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve tam konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolarda yer alan bağlı ortaklıkları yoktur.

Müşterek Faaliyetler

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Alt Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1- ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU(Devamı)

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

Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş., Yol İnş. Taah. Ltd. Şti., Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı
11.10.2016 tarihinde Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş.(%99,90 ortaklık oranında) ile Yol İnş. Taah. Ltd. Şti.(%0,10 ortaklık oranında) arasında "T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul İli Güzioğuzmanpaşa 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 %93 olup, bağımsız bölümlerinin tamamı satılmıştır.

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	Doğrudan ortaklık oranı(%)	Ekin ortaklık oranı(%)	Doğrudan ortaklık oranı(%)	Ekin ortaklık oranı(%)	Doğrudan ortaklık oranı(%)	Ekin ortaklık oranı(%)
Fuzul Yapı - Yol İnşaat	50	50	50	50	50	50
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	51	51	51	51	51	51

İş Ortaklığının müttehbis ortağı olan Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'nin 2021 yılında finansal tablolarda tam konsolide edilmesi nedeniyle iş ortaklıkları 2021 yılında %100 oranında finansal tablolara dahil edilmiştir.

İştirakler

Finansal tablolarda iştiraklerin faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir.

Şirket'in 31.12.2022 tarihi itibarı ile iştiraki bulunmamaktadır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sonu Eren Hesap Dönemlerinde Konsolide Alt Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1- ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Şirket'in 31.12.2021 ve 31.12.2020 dönemlerinde özkaynak yöntemiyle finansal tablolara dahil edilen iştirakleri Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir.

İştirakler	Faaliyet Konusu
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	İnşaat Hizmetleri
Mtsc Otomotiv Makine ve Metalurji San. ve Tic.A.Ş.	Otomotiv Sektörü
3RD İstanbul Gayrimenkul ve Tic.A.Ş.	İnşaat Hizmetleri

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	Doğrudan ortaklık oranı(%)	Ekim ortaklık oranı(%)	Doğrudan ortaklık oranı(%)	Ekim ortaklık oranı(%)	Doğrudan ortaklık oranı(%)	Ekim ortaklık oranı(%)
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi	-	-	30	30	30	30
Mtsc Otomotiv Makine ve Metalurji San. Ve Tic.A.Ş.	-	-	5	5	5	5
3RD İstanbul Gayrimenkul ve Tic.A.Ş.	-	-	-	35	-	-

Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.

Başakşehir Belediyesi ile "1401 Ada 20 Parsel, 1408 Ada 3 Parsel, 1409 Ada 1 ve 4 Parsel Sayılı Taşınmazların arsa satış karşılığı İlaslat Paylaşımı Yöntemiyle Satılması işini müştereken birlikte yapmak üzere, 02.03.2021 tarihinde Fuzul GYO A.Ş. (Eski Adı:Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş.), Alzamil Gayrimenkul İnş. Turz. San. ve Tic. Ltd. Şti., Seha İnş. Müh. Madencilik Turz. San. ve Tic. A.Ş., Adesc Alışveriş Merkezleri Anonim Şirketi arasında "Asaf İş Adi Ortaklığı Ticaret İşletmesi" sözleşmesi imzalanarak kurulmuştur. 04.04.2019 tarihinde yapılan genel kurul kararı ile tür değişikliğine gidilmiş, Asaf 3. İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş. olmuştur.

Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş., 3. İstanbul Moda Evleri, 3. İstanbul Grand Rezidans, 3. İstanbul İstanbul Hasbahçe, 3. İstanbul Air Başakşehir evlerinden meydana gelen 116 bin metrekare arsa alanına sahip olan 3. İstanbul Projesini gerçekleştirmektedir. Fuzul GYO A.Ş. Asaf 3. İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.'deki %30 oranındaki paylarını 31.12.2022 tarihinde FZİ. Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'ne satmıştır.

Mtsc Otomotiv Makine ve Metalurji San. ve Tic. A.Ş.

13.09.2010 tarihinde Molus Dış Ticaret A.Ş. unvanıyla Türk Ticaret Kanunu'nun halen yürürlükte olan ve gelecekte yürürlüğe girecek diğer kanun, tüzük ve yönetmeliklerin müvade ettiği her türlü emtiaların dış ticaretini, ithalat ve ihracatını yapmak üzere kurulmuştur. Fuzul GYO A.Ş.'nin %5 oranındaki iştirak payı 02.05.2022 tarihinde Fuzul Holding A.Ş.'ne satılmıştır.

3RD İstanbul Gayrimenkul ve Tic.A.Ş.

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 1401 ada 20 parsel, 1408 ada 3 parsel, 1409 ada 1 ve 4 parsel nolu taşınmazlarda bulunan bağımsız bölümlerin tek tek veya toplu olarak alınması veya satılması konularında faaliyet göstermek üzere 22.05.2019 tarihinde 3RD İstanbul Gayrimenkul Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi olarak kurulmuştur. 27.05.2019 tarihinde tür değişikliği ile 3RD İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş. olmuştur. Fuzul GYO A.Ş.'nin 2021 yılında Fuzul Holding A.Ş. ile karşılıklı iştiraki nedeniyle 2021 yılında finansal tablolarda tam konsolide edilen Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz. A.Ş.'nin %50 oranında iştirakidir. 02.05.2022 tarihinde Fuzul GYO A.Ş. 70.000.000 adet Fuzul Holding A.Ş. hisselerini (%70) devretmiş ve karşılıklı iştirak konlandırılmıştır.

Finansal tabloların onaylanması

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 itibari ile düzenlenmiş konsolide finansal tabloları Yönetim Kurulu tarafından 28 Nisan 2023 tarihinde onaylanmıştır. Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide
Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1.) Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

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

KGGK tarafından yapılan 20 Ocak 2022 tarihli duyuruda TFRS'yi uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yılı ait finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu İktisadilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. KGGK tarafından enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin yeni bir duyuru yapılmadığından 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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

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

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

2.1.3.) Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

2.1.4.) Netleştirme

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

2.1.5.) İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2) Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Konsolide finansal tabloların önceki sunumunda Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemine göre muhasebeleştirilmiş, yeniden düzenlenen bireysel finansal tablolarında gerçeğe uygun değer yöntemine geçmiş ve yöntem değişikliği önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. Grup'un toplam varlık, toplam yükümlülük, özkaynak ve dönem net karında oluşan değişiklikler aşağıdaki tablo da gösterilmiştir

Finansal Durum Tablosu	31.12.2020	Artış/Azalış	31.12.2020 Yeniden Düzenlenmiş
Dönen Varlıklar	150.839.174	72.554.165	223.393.339
Duran Varlıklar	80.624.987	157.909.615	238.534.602
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	73.027.981	110.693.833	183.721.814
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	16.893.952	35.486.736	52.380.688
Özkaynak	141.542.227	84.283.212	225.825.439
Dönem Kar/Zararı (*)	(36.410.434)	5.128.992	(31.281.442)

(*) Dönem karındaki artışa neden olan kalemler aşağıda ayrıntılı olarak gösterilmiştir.

	31.12.2020	Artış/Azalış	31.12.2020 Yeniden Düzenlenmiş
Birikmiş amortismanlar	1.397.783	152.353	1.550.135
Dava karşılığı		8.754	8.754
Ertelenmiş vergi	4.682.657	(12.827.977)	(8.145.320)
Ticari alacaklar için reeskont	97.279	(269.736)	(172.457)
Kullanım hakkı varlıklar	(7.809)	(10.738)	(18.548)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Gerçeğe uygun değere göre değerlendirilmesi (*)		16.984.561	16.984.561
Ticari borçlar için reeskont		242.874	242.874
Adli ortaklık karları		848.904	848.904
Toplam	6.169.910	5.128.992	10.449.999

(*) Daha önce maliyet değeri ile değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlendirilmesi sonucu oluşan kârdır.

Finansal Durum Tablosu	31.12.2021	Artış/Azalış	31.12.2021 Yeniden Düzenlenmiş
Dönen Varlıklar	214.354.715	151.671.989	366.026.704
Duran Varlıklar	143.851.169	348.773.301	492.624.470
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	46.860.567	243.761.675	290.622.242
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	158.607.513	33.303.612	191.911.126
Özkaynak	152.737.804	223.380.002	376.117.806
Dönem Kâr/Zararı (*)	1.959.091	148.473.458	150.432.549

(*) Dönem kârındaki artışa neden olan kalemler aşağıda ayrıntılı olarak gösterilmiştir.

	31.12.2021	Artış/Azalış	31.12.2021 Yeniden Düzenlenmiş
Dava Karşılığı		(166.501)	(166.501)
Ertelenmiş Vergi	907.192	(45.944.415)	(45.037.223)
Ticari alacaklar için reeskont	(1.489.875)	1.788.615	298.740
Birikmiş amortismanlar	(604.033)	(440.000)	(1.044.033)
Kullanım hakkı varlıklar	(55.987)	(23.741)	(79.728)
Ticari borçlar için reeskont		9.406.736	9.406.736
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirilmesi (*)		192.917.085	192.917.085
Adli ortaklık karları		(9.064.369)	(9.064.369)
Toplam	(1.242.703)	148.473.458	147.230.755

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sonu Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.3) Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

Konsolide 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

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

2.4) Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Konsolide 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, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile 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 Aralık 2022 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumları:

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

- TFRS'lere ilişkin Yıllık iyileştirmeler - 2018 – 2020-TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması, TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'e ilişkin değişiklikler
- TFRS 3'de Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik)
- Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37'de yapılan değişiklik)

Yayımlanan ancak yürürlüğe henüz girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar, değişiklikler ve iyileştirmeler:

- TFRS 17 –Sigorta Sözleşmeleri
- TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulanması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17'ye ilişkin değişiklikler)
- TFRS 4'deki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik
- Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan değişiklikler)
- Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan değişiklikler
- Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin değişiklikler)
- Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin değişiklikler)
- Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan değişiklikler

Yukarıdaki standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal tablolarına önemli bir etkisinin bulunması beklenmektedir.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Alt Konsolide Finansal Tablolara İlgilin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT-2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Yeni ve Revize Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına Uygulanması

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

4) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 16 Değişiklikleri- Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırılabilir sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilmektedir.

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

TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri
KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan bu değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve "direkt ilgili maliyetlerin" dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmede sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

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

Yıllık İyileştirmeler- 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması -- İlk Uygulayan olarak iştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birleşmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.

- TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmuştur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

Yeni ve Revize Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının Uygulanması (Devamı)

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Agustos 2021'de KGG, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayımlanmıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrımı açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanıyorsa, 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. Tanımın bu yönü KGG tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Agustos 2021'de KGG, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayımlanmıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGG, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGG'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.

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

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi
Agustos 2021'de KGG, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayımlanmıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. 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 hileçonine (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. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamalar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili ulm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Alt Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT-2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6) Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.6.1.) Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

Bağlı Ortaklıklar

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

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

31 Aralık 2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarı ile tam konsolidasyon yöntemi ile konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklıkların oy hakları ve etkin ortaklık oranları Not 1'de gösterilmiştir.

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

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

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

İştirakler

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

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

Finansal tablolarda iştiraklerin faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre bilançoda iştirakler, maliyet bedelinin iştirakin net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup'un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin, Grup'un iştiraktaki payını aşan zararları kayıtlara alınmaz. 31 Aralık 2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarı ile özkaynak yöntemi ile konsolidasyona dahil edilen iştiraklerin oy hakları ve etkin ortaklık oranları Not 1'de gösterilmiştir.

Müşterek Faaliyetler

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

Müşterek faaliyet, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülükleri sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hisse 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 gerçekleştirilmiş kar/zararlar konsolide finansal tablolardan eline edilmiştir. 31 Aralık 2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarı ile oransal konsolidasyon yöntemi ile

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlgilin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT-2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

konsolidasyona dahil edilen müşterek faaliyetlerin oy hakları ve etkin ortaklık oranları Not 1'de gösterilmiştir.

Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletme Birleşmelerini İçeren Birleşmelerin Etkisi

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun 2018-1 Sayılı "Ortak Kontrolle Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" konulu Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının Uygulanmasına Yönelik İlke Kararı gereğince; Türkiye Finansal Raporlama Standartlarında (TFRS) ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin özel bir hüküm bulunmadığı görülmektedir. Bu itibarla, ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinde edinen işletmelerin, TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar'ın 10-12'nci paragraflarında yer verilen hiyerarşi çerçevesinde uygun bir muhasebe politikası seçmeleri gerekmektedir. Ülkemiz uygulamasında görülen muhasebe politikalarına ilişkin farklılıkları ortadan kaldırmak amacıyla, TMS 8'in söz konusu paragraflarında yer verilen hiyerarşiye uygun olarak ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesinde hakların birleştirilmesi (pooling of interest) yöntemi kullanılır.

Bu yöntemle göre;

1. Edinen işletme, edinilen işletmenin varlık ve yükümlülüklerini birleşme tarihindeki TFRS'ye göre belirlenmiş defter değerleri üzerinden finansal tablolarına alır. Bu kapsamda aşağıdaki esaslara uyulur:

a. Edinilen işletmenin varlık ve yükümlülüklerinin, birleşme tarihi itibarıyla ortak kontrolü elinde bulunduran taraf açısından taşıdığı defter değerleri dikkate alınır. Bu itibarla, söz konusu varlık ve yükümlülüklerin defter değerleri olarak aşağıdaki finansal durum tablolarından uygun olanında birleşme tarihi itibarıyla yer alması gereken defter değerleri kullanılır:

i. Ortak kontrolü elinde bulunduran tarafın ya da daha üst bir ana ortaklığın edinilen işletmeyi de dâhil ettiği TFRS'ye uygun konsolide finansal durum tablosu. Bu kapsamda edinilen işletmenin ilgili işletme (ortak kontrolü elinde bulunduran tarafın ya da daha üst bir ana ortaklık) tarafından daha önce satın alınması sonucu TFRS 3 uyarınca ortaya çıkmış olan tanımlanabilir varlık ve yükümlülükler de (şerhiye, marka değeri, müşteri listeleri, koşullu yükümlülükler vb.) edinilen işletmenin varlığı olarak dikkate alınır.

ii. Aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı (i) alt bendindeki finansal durum tablosunun bulunmaması durumunda, edinilen işletmenin TFRS'ye uygun olarak hazırlanmış finansal durum tablosu:

- Ortak kontrolü elinde bulunduran tarafın gerçek kişi olması nedeniyle finansal tablo hazırlanmaması.
- Hem ortak kontrolü elinde bulunduran tarafın hem de daha üst bir ana ortaklığın TFRS dışında başka bir raporlama çerçevesine göre finansal tablolarını hazırlıyor olması.

iii. Edinilen işletmenin TFRS dışında başka bir finansal raporlama çerçevesine göre finansal tablolarını hazırlıyor olması nedeniyle (ii) alt bendindeki finansal durum tablosunun bulunmaması durumunda, edinilen işletmenin TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması uyarınca geçiş hükümlerini uygulayarak hazırlayacağı TFRS'ye uygun finansal durum tablosu. Bu durumda karşılaştırılabilir olarak sunulan dönemin başı TFRS'ye geçiş tarihi olarak kabul edilir.

b. Yeknesak muhasebe politikalarının uygulanması amacıyla gerekli düzeltmeler yapılır.

c. Edinen işletme ile edinilen işletme arasında gerçekleşen işlemlerle ilgili özkaynak, gelir, gider ve nakit akışları ile grup içi varlık ve borçların tümü elimine edilir.

d. TFRS 3'te öngörülen satın alma yönteminden farklı olarak; edinilen işletmenin varlık ve yükümlülükleri, birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerleri üzerinden yeniden ölçülmez ve edinilen işletmenin birleşme tarihi itibarıyla (a) bendi uyarınca kullanılan finansal durum tablosunda yer alanlar dışında başka bir tanımlanabilir varlığı veya yükümlülüğü bulursa dâhi bunlar finansal tablolara alınmaz.

2. Edinen işletme, varsa kontrol gücü olmayan payların birleşme tarihindeki değerini, bu payların ilgili olduğu varlık ve yükümlülüklerin defter değerlerinin oransal payı üzerinden ölçer. Kontrol gücü olmayan paylarda, birleşmeden dolayı meydana gelen değişiklikler TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar'a uygun şekilde özkaynak işlemi olarak muhasebeleştirilir.

3. Birleşmeyle bağlantılı olarak kullanılan maliyetler doğrudan kâr veya zarara yansıtılır.

4. Birleşmeyle bağlantılı olarak kullanılan maliyetler doğrudan kâr veya zarara yansıtılır.

5. Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi nedeniyle oluşacak muhtemel aktif – pasif uyumsuzluğunu gidermek amacıyla 6 ncı ve 7 nci maddelerde belirtilen esaslara uyulur.

6. Birleşmenin pay değişimi dışındaki şekillerde gerçekleşmesi durumunda (örneğin; nakden ödeme yapılarak veya herhangi bir bedel ödemeksizin birleşmenin meydana gelmesi gibi):

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Akt Konsolide Finansal Tabloları İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT-2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

a. Edinilen işletmenin net varlıklarının birleşme tarihindeki defter değerinin transfer edilen bedeli aşması durumunda oluşan fark, pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları gibi dikkate alınarak %100 konusu fark kadar "Paylara İlişkin Primler" kaleminin değeri artırılır.

b. Transfer edilen bedelin edinilen işletmenin net varlıklarının birleşme tarihindeki defter değerini aşması durumunda oluşan fark özkaynakları azaltıcı bir unsur olarak "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" kalemine yansıtılır. Birleşme tarihi itibarıyla transfer edilen bedelin hesaplanması TFRS 3 hükümleri uygulanır. Ancak aşımah olarak gerçekleşen ortak kontrole tabi bir işletme birleşmesinde edinilen işletme, daha önceden elinde bulundurduğu edinilen işletmedeki özkaynak paylarını, karşılaştırmalı olarak sunulan dönemin başındaki defter değeri üzerinden ölçer. Bununla birlikte karşılaştırmalı olarak sunulan dönemin başından sonraki bir tarihte edinilmiş olan özkaynak payları alış bedeli üzerinden ölçülür. Edinen işletme, bu tarihlerden birleşme tarihine kadar olan dönemde %100 konusu paylarla ilişkili olarak finansal tablolarına yansıttığı gelir veya giderleri elimine eder.

7. Birleşmenin pay değişimi yoluyla gerçekleşmesi durumunda:

a. Edinen işletme tarafından ihraç edilen paylar nominal değerleri üzerinden finansal tablolara alınır. Dolayısıyla bu paylara ilişkin herhangi bir ihraç primi finansal tablolara yansıtılmaz.

b. Edinilen işletmenin net varlıklarının birleşme tarihindeki defter değerinden edinen işletme tarafından ihraç edilen payların nominal değeri çıkarılarak bulunan fark "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" kalemine yansıtılır.

8. Birleşmenin pay değişimi yoluyla gerçekleşmesi durumunda:

(a) Edinen işletme tarafından ihraç edilen paylar nominal değerleri üzerinden finansal tablolara alınır. Dolayısıyla bu paylara ilişkin herhangi bir ihraç primi finansal tablolara yansıtılmaz.

(b) Edinilen işletmenin net varlıklarının birleşme tarihindeki defter değerinden edinen işletme tarafından ihraç edilen payların nominal değeri çıkarılarak bulunan fark "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" kalemine yansıtılır.

9. Karşılaştırmalı olarak sunulan dönemin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi cari ve karşılaştırmalı dönemci ait finansal tablolar düzeltilerek sunulur.

10. Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi sonucu edinilen bağlı ortaklığın daha sonradan kontrolünün kaybedilmesi durumunda TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar'ın ilgili hükümleri uygulanır. Kontrolü kaybedilen bağlı ortaklığa ilişkin "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" kaleminde kaydedilen bir tutarın bulunması durumunda bu tutar, "Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları" kalemine aktarılır ve dipnotlarda buna ilişkin açıklama yapılır. İşletme ayrıca bağlı ortaklığın kontrolünün kaybedilmesi sonucu ortaya çıkan kazanç veya kaybı kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrı bir kalemde (Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmesiyle Edinilen Bağlı Ortaklığın Elden Çıkarılmasından Kazançlar/Kayıplar gibi) gösterir ya da dipnotlarında açıklar.

11. Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi neticesinde edinilen işletmenin varlığının sona erip edinen işletme bünyesine dâhil olması ya da sonradan böyle bir durumun ortaya çıkması veya bağlı ortaklığın sonradan infisah olması halinde "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" kaleminde yer alan tutarlar, olayın ortaya çıktığı hesap döneminden başlamak üzere en fazla 5 hesap dönemi içinde eşit taksitler halinde "Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları" kalemine aktarılarak kapatılır.

2.6.2.) Hasılat

Gayrimenkul satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT-2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

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

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

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

2.6.3.) Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

2.6.4.) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Alt Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT-2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

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 girişlerini güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi,
- Söz konusu gayrimenkule özgü riskler,
- Aynı özelliklerdeki bir başka inşaatla ilişkin geçmiş deneyimler ve
- İmar izinleri.

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

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

Arsalar

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

2.6.5.) İlişkili taraflar

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

2.6.6.) Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlidir. 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 kullanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Borçlanma maliyetleri özelliği varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir.

2.6.7.) Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerden büyüktür. 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.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT-2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

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.

2.6.8.) Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

Grup'un çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerde gerçeğe uygun değer belirlenmesini gerektirmektedir. Seviyeleri 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 verilerince dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

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

2.6.9.) Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT-2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

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 değerlerden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

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

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda oluşacağı 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 alın tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişiklikleri riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile konsolide finansal tablolarda takip edilirler.

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

2.6.10.) Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri

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

Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sonu Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT-2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.6.11.) Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

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

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

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

2.6.13.) Kiralama işlemleri

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

Kiralayan durumda Grup

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

Finansal kiralama işlemleri

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT-2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.6.14) Vergilendirme

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

Ertilenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertilenen 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, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarı ile finansal tablolarında ertelenmiş vergi hesaplanmıştır.

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.

2.6.15.) Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenen kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 15.371 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2021: 8.285 TL, 31 Aralık 2020:6.730 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 ifiyetteki konsolide finansal tablolarda yansıtılmıştır. Tüm aktifleral 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.

2.6.16.) Avanslar

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

2.6.17.) Borçlanma maliyetleri

Bir özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen gencil 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 harcanmış beklenen özel amaçlı borçların geçici olarak nemalandırılması ile kazanılan yatırım geliri, aktifleştirme koşullarını sağlayan borçlanma maliyetlerinden düşüldür. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilirler.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Alt Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT-2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.6.18.) Maddi duran varlıklar

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

	Yıl
Binalar	50
Tesis, makine ve cihazlar	10-25
Taahhütler	3-5
Domirbaşlar	5-10
Özel maliyetler	5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kondisinden 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.

2.6.19.) Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Alt Konsolide Finansal Tablolara İlgilin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	TL Tutarı	TL Tutarı	TL Tutarı
Kasa	10.015	15.273.374	17.930
Vadesiz Mevduat			
TL	1.959.540	228.604.680	2.438.962
Yabancı Para (*)	238.382	12.191.277	25.593.962
Diğer Menkul Kıymetler (**)	3.806.281	99.754.423	28.830.172
Diğer Nakit ve Benzerleri (***)	92.164	142.160	-
Toplam	6.106.382	355.965.914	56.881.026

(*) Grup'un yabancı para vadesi mevduatı 12.749 USD'den oluşmaktadır. (31.12.2021: 939.416 USD, 31.12.2020: 3.457.006 USD ve 24.180 EUR)

(**) Grup'un 31.12.2022 tarihi itibarıyla Diğer Menkul Kıymetler hesabında yer alan 3.806.281 TL'lik tutar katılım fonlarından oluşmaktadır. (31.12.2021: 99.754.423 TL katılım fonu, 31.12.2020: 13.316.000 TL altın mevduatı, 15.514.172 TL katılım fonlarından oluşmaktadır.)

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

NOT 4 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31.12.2022 dönemi itibarıyla özkaynak yöntemi ile değerlenen yatırım yoktur. 31.12.2021 ve 31.12.2020 dönemleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar aşağıda açıklanmıştır.

	Faaliyet Türü
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi (*)	İnşaat Hizmetleri
Mtsc Otomotiv Makine ve Metalurji San. ve Tic.A.Ş.	İlizmet Sektörü
3RD İstanbul Gayrimenkul ve Tic.A.Ş.	İnşaat Hizmetleri

Özkaynak yöntemiyle konsolide edilen iştiraklerin tutarları dönemler itibarıyla aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi	-	98.006.674	62.463.066
Mtsc Otomotiv Mak. Ve Metalurji San. Ve Tic.A.Ş.	-	15.310	23.417
3RD İstanbul Gayrimenkul ve Tic.A.Ş.	-	4.903.246	-
Toplam	-	102.925.229	62.486.483

Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi'nin dönem içi hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

Grup'un Payı	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönem Başı	-	62.463.066	62.046.514
Sermaye Azaltımı	-	-	-
Dönem Karı	-	35.543.609	416.552
Dönem Sonu	-	98.006.674	62.463.066

FUZULİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Alt Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4- ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEREN YATIRIMLAR(Devamı)

Özkaynak yöntemiyle konsolide edilen Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi'nin önemli finansal ana kalemleri aşağıda açıklanmıştır.

Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	-	620.780.638	698.321.896
Duran Varlıklar	-	2.226.364	3.906.323
Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	157.054.068	144.424.179
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	139.264.018	349.593.820
Hasılat	-	505.008.510	112.461.513
Dönem Karı / Zararı	-	118.532.718	1.482.615
İştirakin Net Varlıkları	-	326.688.916	208.210.220
Grup'un İştirakteki Payı (%)	-	30,00	30,00
İştirak'in Net Varlıklarında Grup'un Payı	-	98.006.674	62.463.066

Mtsc Otomotiv Makine ve Metalurji San.ve Tic.A.Ş dönem içi hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

Grup'un Payı	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönem Başı	-	23.417	4.704
Sermaye Taahhütlerinin Yerine Getirilmesi	-	-	1.430.000
Dönem Karı	-	(8.108)	(1.411.287)
Dönem Sonu	-	15.310	23.417

Özkaynak yöntemiyle konsolide edilen Mtsc Otomotiv Mak. Ve Metalurji San. Ve Tic.A. Ş'nin önemli finansal ana kalemleri aşağıda açıklanmıştır.

Mtsc Otomotiv Makine ve Metalurji San. ve Tic.A.Ş	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	-	355.429	441.481
Duran Varlıklar	-	16.338.876	12.148.396
Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	123.327	73.245
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	16.264.788	12.048.291
Hasılat	-	30.000	-
Dönem Karı / Zararı	-	(162.150)	(150.734)
İştirakin Net Varlıkları	-	306.190	468.341
Grup'un İştirakteki Payı (%)	-	5,00	5,00
İştirak'in Net Varlıklarında Grup'un Payı	-	15.310	23.417

Özkaynak yöntemiyle konsolide edilen 3RD İstanbul Gayrimenkul ve Tic.A.Ş.'nin önemli finansal ana kalemleri aşağıda açıklanmıştır.

Grup'un Payı	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönem Başı	-	(6.312.632)	-
Dönem Karı	-	11.215.879	-
Dönem Sonu	-	4.903.246	-

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide
Alt Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4- ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR(Devamı)

Özkaynak yöntemiyle konsolide edilen 3RD İstanbul Gayrimenkul ve Tic.A.Ş'nin önemli finansal ana kalemleri aşağıda açıklanmıştır.

3RD İstanbul Gayrimenkul ve Tic.A.Ş.	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	-	68.379.355	-
Duran Varlıklar	-	3.662.539	-
Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	62.235.401	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	-	-
Hasılat	-	-	-
Dönem Karı / Zararı	-	98.664.813	-
İştirakin Net Varlıkları	-	22.431.757	-
Grup'un İştiraktaki Payı (%)	-	9.806.492	-
İştirak'in Net Varlıklarında Grup'un Payı	-	35,00	-
	-	4.903.246	-

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

Kısa vadeli finansal borçlar:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Banka kredileri	75.539.610	5.116.376	1.244.166
Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları	65.135.259	68.083.936	5.555.161
Finansal kiralama işlemleri (Net)	1.714.057	5.086.403	-
Diğer mali borçlar	89.113	494.561	-
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	142.478.039	78.781.276	6.799.327

Uzun vadeli finansal borçlar:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Banka Kredileri	5.829.212	78.339.284	9.429.295
Finansal Kiralama İşlemleri (Net)	-	2.323.314	-
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	5.829.212	80.662.598	9.429.295
Toplam finansal borçlar	148.307.251	159.443.873	16.228.622

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

31.12.2021 tarihi itibarıyla Grup'un kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmaları Türk Lirası cinsinden olup, etkin faiz oranı %19,17'dir.

31.12.2020 tarihi itibarıyla Grup'un kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmalarının 15.757.364 TL'si TL cinsinden, 471.257 TL'si (32.173 EUR) EUR cinsindendir. Etkin faiz oranı TL borçlanmalarda %16,65, EUR borçlanmalarda %4,50'dir.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide
Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 – FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Finansal borçların banka kredi vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
1 yıl içerisinde ödenecek	140.674.869	35.546.161	6.799.327
1- 2 yıl içerisinde ödenecek	5.829.212	29.653.978	9.429.295
2- 3 yıl içerisinde ödenecek	-	25.079.880	-
3- 4 yıl içerisinde ödenecek	-	20.629.789	-
4- 5 yıl içerisinde ödenecek	-	40.629.789	-
Toplam	146.504.081	151.539.596	16.228.622

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

Kullanım hakkı yükümlülükleri

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kullanım hakkı yükümlülükleri (*)	3.546.138	111.013.457	166.517

(*) Grup'un kullanım hakkı yükümlülükleri gayrimenkul ve araç kiralamalarından oluşmaktadır. Grup'un 31.12.2021 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarından olan Fuzul Tasarruf Finansman AŞ'nin 106 adet şubesi bulunmakta olup, şubeleri için ofis kiralamaktadır. TFRS 16 Kiralamalar standardı kapsamında bağlı ortaklığın kiracı olması sonucu oluşan bu yükümlülük finansal tablolara kullanım hakkı yükümlülüğü olarak alınmıştır.

NOT 6- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ticari alacaklar	3.200.406	756.871.136	11.797.374
Alacak senetleri (*)	29.498.176	7.158.306	6.575.113
Şüpheli ticari alacaklar	2.269.786	6.185.644	2.175.914
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(2.269.786)	(6.185.644)	(2.175.914)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar toplamı	32.698.581	764.029.441	18.372.486

(*) Alacak senetleri Grup'un geliştirdiği projelerine ait yapılan ön satışlar nedeniyle müşterilerinden aldığı senetlerden oluşmaktadır. Alacak senetlerinin ortalama vadesi 31.12.2022 tarihi itibarıyla 75 gündür. (31.12.2021: 70 gün, 31.12.2020: 87 gün)

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönem başı	(3.520.731)	(3.342.486)	(1.061.503)
Dönem gideri	-	(3.937.763)	(1.347.119)
Konuşu kalmayan karşılıklar	1.250.945	1.094.605	232.708
Dönem sonu bakiye	(2.269.786)	(6.185.644)	(2.175.914)

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ticari borçlar ve borç senetleri (*)	266.795.647	43.171.007	17.477.051
Diğer ticari borçlar	329.327	1.654.776	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar toplamı	267.124.974	44.825.783	17.477.051

(*) Grup'un 31.12.2022 tarihi itibarı ile 65 gün ortalama vadeli 220.510.235 TL borç senetleri mevcuttur.
(31.12.2021: 7.270.313 TL, 70 gün, 31.12.2020: 15.157.089 TL, 60 gün)

Uzun Vadeli Ticari Borçlar:

İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli ticari borçlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ticari borçlar (*)	36.986.538	-	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar toplamı	36.986.538	-	-

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide
Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Verilen Depozito ve Teminatlar	399.873	333.084	27.682
Personelden Alacaklar	-	178.422	178.422
Diğer Çeşitli Alacaklar	1.753.623	3.938.598	1.675.641
Şüpheli Diğer Alacaklar	103.197	118.197	1.028.714
Şüpheli Diğer Alacak Karşılığı (-)	(103.197)	(118.197)	(1.028.714)
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar toplamı	2.153.494	4.470.104	1.881.746

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönem başı	(118.197)	(1.028.714)	-
Dönem gideri	-	-	(1.028.714)
Konusu kalmayan karşılıklar	15.000	910.517	-
Dönem Sonu	(103.197)	(118.197)	(1.028.714)

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Alınan depozito ve teminatlar	4.772.699	5.494.038	1.869.128
Diğer	65.134	9.034.457	2.006.442
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar toplamı	4.837.833	14.528.496	3.875.570

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ortaklara Borçlar	-	117.762.127	-
İştiraklere Borçlar	-	36.389.459	9.597.485
Alınan depozito ve teminatlar	-	14.000	-
Toplam	-	154.165.586	9.597.485

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlgilin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 – STOKLAR

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Tamamlanan konutlar	5.892.224	52.222.939	49.713.038
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	1.327.443.870	240.015.672	35.538.854
Diğer stoklar	-	23.291.473	-
Toplam	1.333.336.094	315.530.084	85.251.892

31.12.2022 tarihi itibarıyla tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

İl	İlçe	Proje	Nitelikli	Maliyet
İstanbul	Başakşehir	Başakçily	2 Adet Konut	1.805.332
İstanbul	Başakşehir	Olimpa Park	7 Adet Konut	3.545.045
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	1 Adet Konut	541.847
				5.892.224

31.12.2022 tarihi itibarıyla yapım aşamasındaki inşaat projelerinin listesi aşağıdaki gibidir;

Beşiktaş Dikilitaş Projesi (*)	68.607.333
Başakşehir-Avrasya 2 Projesi (**)	539.068.864
Başakşehir Avrasya 3 Projesi (***)	541.532.190
Başakşehir Avrasya Projesi (****)	178.235.482
Toplam	1.327.443.870

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta teminat tutarı 408.243.485 TL'dir. (31.12.2021: 216.919.328 TL, 31.12.2020: 3.200.676 TL)

(*) Beşiktaş Dikilitaş Projesi

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

İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1645 ada 55 no.lu parsel, 3.357,46 m² yüzölçümlü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 18.291,19 m²'dir. Söz konusu arsa 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 kat 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. 31.12.2022 tarihi itibarıyla arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesine göre Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ödenen gelir payı 46.100.000 TL'dir.

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

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

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

İstanbul ili Başakşehir İlçesi Ziya Gökalp Mahallesi 1426 Ada 11 Parsel nolu, yüzölçümü 20.301,01 m², imar durumu konut alanı olan arsa %50'si poşin, %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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 – STOKLAR(Devamı)

satın alınmıştır. Arsanın tapusu 12.12.2022 tarihinde Şirket adına tescil edilmiştir. Arsa üzerinde geliştirilen Başakşehir Avrasya 3 projesi 20.301,01 m² arsa üzerinde 7 blok, 296 konuttan meydana gelecektir. Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 63.867,34 m²'dir. 30.12.2022 tarih, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Aralık 2022 döneminde inşaatına başlanılan projenin tahmini tamamlanma süresi 36 aydır.

(**) Başakşehir Avrasya Projesi**

İstanbul İli Başakşehir İlçesi 993 Ada 4 Parsel nolu, 39.031,98 m² yüzölçümlü, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 95.965,23 m²'dir. Proje 19 blok, 453 Konut ve 47 ticari mağaza bulunan projenin yapı ruhsatı 19.06.2020 tarihinde alınmıştır. 31.12.2022 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %93 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 İşinin (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.

31.12.2021 tarihi itibarıyla tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

İl	İlçe	Proje	Niteliği	Maliyet
İstanbul	Başakşehir	Başakşehir Avrasya	20 Adet Konut	28.349.504
İstanbul	Başakşehir	Başakcity	2 Adet Konut	1.805.332
İstanbul	Başakşehir	Evila Evleri	3 Adet Konut	4.068.146
İstanbul	Başakşehir	Fuzulkent	8 Adet Konut	2.124.004
İstanbul	Başakşehir	Olimpa Park	9 Adet Konut	4.688.331
İstanbul	Gaziosmanpaşa	Tem Avrasya	9 Adet Konut	10.263.640
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	2 Adet Konut	923.982
				52.222.939

31.12.2021 tarihi itibarıyla yapım aşamasındaki inşaat projelerinin listesi aşağıdaki gibidir;

Başakşehir Avrasya Projesi	49.051.025
Başakşehir Avrasya Projesi	190.964.647
Toplam	240.015.672

31.12.2020 tarihi itibarıyla tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

İl	İlçe	Proje	Niteliği	Maliyet
İstanbul	Başakşehir	Başakcity	3 Adet Konut	2.217.109
İstanbul	Başakşehir	Evila Evleri	5 Adet Konut	5.161.959
İstanbul	Başakşehir	Fuzulkent	10 Adet Konut	2.677.000
İstanbul	Başakşehir	Olimpa Park	18 Adet Konut	9.744.600
İstanbul	Gaziosmanpaşa	Tem Avrasya	29 Adet Konut	18.668.216
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	21 Adet Konut	11.244.155
				49.713.038

31.12.2020 tarihi itibarıyla yapım aşamasındaki inşaat projelerinin listesi aşağıdaki gibidir;

Başakşehir Avrasya Projesi	35.538.854
Toplam	35.538.854

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide 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 ölçüldür. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilir. İnşaat halindeki gayrimenkuller gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması sebebiyle yatırım tamamlanana kadar maliyet metodu ile değerlendirilmektedir.

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller	399.425.637	64.425.000	24.480.000
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	103.939.998	-	-
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı gayrimenkuller	633.540.000	342.139.200	114.800.000
Toplam	1.136.905.635	406.564.200	139.280.000

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller için toplam sigorta teminat tutarı 15.818.606 TL'dir. (31.12.2021: 9.917.230 TL.) (31.12.2020: 882.956 TL.)

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

31.12.2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıda listelenmiştir.

	01.01.2022	İlave	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.12.2022
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	23.980.000	-	-	19.045.000	43.025.000
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet dükkan	2.255.000	-	(2.255.000)	-	-
İstanbul Başakşehir Noriva Projesi 1 adet dükkan	4.140.000	-	-	3.285.000	7.425.000
İstanbul Başakşehir Başakçelti Projesi 3 adet dükkan	5.635.000	-	-	4.478.377	10.113.377
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	1.445.000	-	-	1.145.000	2.590.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	8.100.000	-	-	6.441.000	14.541.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 2 adet konut	5.625.000	-	(5.625.000)	-	-
İstanbul Gaziosmanpaşa Tem Avrasya 2 adet konut	-	2.500.000	-	5.475.000	7.975.000
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	-	1.705.647	-	3.309.333	5.015.000
İstanbul Başakşehir Fuzulköy 8 adet konut	-	2.124.000	-	18.143.700	20.267.700
İstanbul Başakşehir Evlla Evleri 2 adet konut	-	2.382.135	-	29.083.425	31.465.560
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	-	7.416.360	-	40.396.640	47.813.000
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	-	18.188.026	-	30.256.974	48.445.000
İstanbul Başakşehir Alir Başakşehir 5 adet dükkan	-	5.187.893	-	21.261.107	26.449.000
İstanbul Başakşehir Hasbuhçe Evleri 12 adet dükkan	-	10.564.916	-	94.613.084	105.178.000
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet dükkan	-	4.357.884	-	24.765.116	29.123.000
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri					
Patih Otel Projesi (*)	-	40.718.529	-	63.221.469	103.939.998
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	14.530.000	1.991.241	-	9.548.757	26.070.000
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	12.150.000	342.997	-	9.106.003	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 578/1 Parsel	-	-	-	-	-
İstanbul Başakşehir 1936/1 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	-	137.343.778	-	107.758.222	245.304.000
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	-	1.620.000	-	2.665.000	4.285.000
Konsolidasyon kapsamı dışında kalanlar (**)	72.969.200	-	(72.969.200)	-	-
Genel Toplam	406.564.200	241.031.169	(158.619.200)	647.929.466	1.136.905.635

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

(*) İstanbul İli Fatih İlçesi, Akçemsettin 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, alçılı 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.

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

İlaveler

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

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

31.08.2022 tarihinde Fuzul GYO A.Ş.'nin sermayesi 254.140.000.-TL'ye artırılmış olup, 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 artırılmış, 542, 44.-TL'lik kısmı nakit olarak karşılanmıştır. İstanbul Beykoz 134/1 Parsel arsa, İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel arsa, İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken ve Fatih Otel Projesinin arsası olan 2028/49 parsel arsa söz konusu kısmi bölünme ile Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerine dahil olmuştur.

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Gerçeğe uygun değer tahmini

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

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

31.12.2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Değer Tarihi	Seviye	Rayıç Değeri
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	43.025.000
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	7.425.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	10.113.377
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	2.590.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	14.541.000
İstanbul Gaziosmanpaşa Tom Avrasya 2 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	7.975.000
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	5.013.000
İstanbul Başakşehir Fuzulkont 8 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	20.267.700
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	31.465.560
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	47.813.000
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	Maliyet yaklaşımı	31.12.2022	3	48.445.000
İstanbul Başakşehir Alir Başakşehir 5 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	26.449.000
İstanbul Başakşehir Hışbahçe Evleri 12 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	105.178.000
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	29.123.000
Toplam				399.428.637
Yapım aşamасыndaki inşaat projeleri				
Fatih Otel Projesi	Maliyet Yaklaşımı	31.12.2022	3	103.939.998
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar				
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	26.070.000
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	21.799.000
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	217.696.000
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	36.876.000
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	58.179.000
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	5.392.725
İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	1.148.275
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	16.790.000
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	245.304.000
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2022	2	4.285.000
Toplam				603.440.000
Genel Toplam				1.002.868.637

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31.12.2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıda listelenmiştir.

	01.01.2021	İlaveler	Çıkışlar	Gereşçe uygun değer değişimi	31.12.2021
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 7 adet dükkan	10.810.000	751.403	-	14.673.597	26.235.000
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	1.705.000	-	-	2.435.000	4.140.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	2.325.000	33.594	-	3.276.406	5.635.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	2.295.000	-	(2.295.000)	-	-
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	590.000	-	-	855.000	1.445.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 5 adet konut	5.645.000	-	-	8.080.000	13.725.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 1 adet konut	1.110.000	-	(1.110.000)	-	-
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	-	18.159.996	-	(4.914.996)	13.245.000
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	5.985.000	-	-	8.545.000	14.530.000
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	5.005.000	-	-	7.145.000	12.150.000
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	49.965.000	-	-	71.375.000	121.340.000
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	8.465.000	-	-	12.090.000	20.555.000
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	13.355.000	-	-	19.075.000	32.430.000
İstanbul Başakşehir 573/1 Parsel	32.025.000	-	-	45.745.000	77.770.000
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	-	1.372.000	-	1.628.000	3.000.000
İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel	-	350.000	-	290.000	640.000
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	-	1.620.000	-	770.000	2.390.000
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	-	2.040.000	-	6.210.000	8.250.000
İstanbul Fatih 2028/49 Parsel	-	28.560.429	-	20.523.771	49.084.200
Genel Toplam	139.280.000	52.887.422	(3.405.000)	217.801.778	406.564.200

İlaveler

İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 7 adet dükkan ve İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan ilaveleri, proje maliyetlerimli söz konusu bağımsız bölümlere düşen kısmını ifade etmektedir.

İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel ve İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel arsalardaki girişler dönem içerisinde satın alınmıştır.

İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken, İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel arsa, İstanbul Beykoz 134/1 Parsel arsa ve İstanbul Fatih 2028/49 Parsel arsa Şirket'in karşılıklı iştiraki nedeniyle 2021 yılında finansal tablolarda konsolide edilen Fuzul Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Fuzul Tasarruf A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkuller olup, konsolidasyon kapsamında Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerine dahil olmuştur.

Çıkışlar

İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan ve İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 1 adet konut dönem içerisinde satılmıştır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31.12.2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Değer Tarihi	Seviye	Rayıç Değeri
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 7 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	26.235.000
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	4.140.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	5.635.000
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	1.445.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 5 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	13.725.000
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mülken	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	3	13.245.000
Toplam				64.425.000
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar				
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	14.530.000
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	12.150.000
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	121.340.000
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	20.555.000
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	32.430.000
İstanbul Başakşehir 573/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	77.770.000
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	3.000.000
İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	640.000
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	2.390.000
İstanbul Üçyolcu 134/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	8.250.000
İstanbul Fatih 2028/49 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2021	2	49.084.200
Toplam				342.139.200
Genel Toplam				406.564.200

31.12.2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıda listelenmiştir

	01.01.2020 Açılış	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.12.2020
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 7 adet dükkan	9.650.000	353.289	-	806.711	10.810.000
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	1.520.000	-	-	185.000	1.705.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 6 adet dükkan	-	1.522.150	-	3.097.850	4.620.000
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	525.000	-	-	65.000	590.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 6 adet konut	6.045.000	-	-	710.000	6.755.000
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	5.340.000	36.000	-	609.000	5.985.000
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	4.465.000	-	-	540.000	5.005.000
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	44.610.000	-	-	5.355.000	49.965.000
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	7.555.000	-	-	910.000	8.465.000
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	11.920.000	164.000	-	1.271.000	13.355.000
İstanbul Başakşehir 573/1 Parsel	28.590.000	-	-	3.435.000	32.025.000
Genel Toplam	120.220.000	2.075.439	-	16.984.561	139.280.000

İlaveler

İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 7 adet dükkan ve İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 6 adet dükkan ilaveleri, proje maliyetlerinin söz konusu bağımsız bölümlere düşen kısmını ifade etmektedir. İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel ve İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel arsalarındaki girişler söz konusu parsellerde arsa hissesi alımlarından kaynaklanmaktadır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Keren Hesap Dönemlerine Konsolide Alt Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31.12.2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin görççe uygun değeri seviyesi

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Değer Tarihi	Seviye	Kayıp Değeri
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Başakşehir Vadilyuk Projesi 7 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2020	2	10.810.000
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2020	2	1.705.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 6 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2020	2	4.620.000
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	Pazar yaklaşımı	31.12.2020	2	590.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 6 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2020	2	6.755.000
Toplam				24.480.000
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar				
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2020	2	5.985.000
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2020	2	5.005.000
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2020	2	49.965.000
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2020	2	8.465.000
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2020	2	13.355.000
İstanbul Başakşehir 573/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2020	2	32.025.000
Toplam				114.800.000
Genel Toplam				139.280.000

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31.12.2022 döneminde ait maddi varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Maliyet değeri	01.01.2022	İlavele	Çıkışlar	Transferler	31.12.2022
Binalar (*)	2.904.569	-	-	(2.904.569)	-
Taşıtlar	5.140.877	900.000	(2.469.033)	-	3.571.845
Demirbaşlar	1.620.952	2.467.863	-	-	4.088.815
Özel maliyetler		166.360	-	-	166.360
Maliyet değeri toplamı	9.666.398	3.534.223	(2.469.033)	(2.904.569)	7.827.019
Birikmiş amortismanlar:					
Binalar	(291.563)		291.563	-	-
Taşıtlar	(2.657.518)	(1.159.036)	1.741.072	-	(2.075.482)
Demirbaşlar	(1.022.237)	(622.218)	-	-	(1.644.456)
Özel maliyetler		(5.052)	-	-	(5.052)
Birikmiş amortismanlar toplamı	(3.971.318)	(1.786.307)	2.032.635	-	(3.724.990)
Net değer değeri	5.695.080				4.102.028

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31.12.2021 dönemine ait maddi varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Maliyet değeri	01.01.2021	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31.12.2021
Yer Üstü Yapıları	54.400	-	-	-	54.400
Binalar	2.776.789	126.627.779	-	-	129.404.568
Tesis, makine ve cihazlar	623.087	263.969	(113.058)	3.024.832	3.798.830
Taşıtlar	5.965.345	2.289.610	(889.883)	-	7.365.072
Demirbaşlar	17.435.725	16.512.182	(547.851)	-	33.400.056
Özel maliyetler	17.734.860	7.218.652	(392.061)	-	24.561.450
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	811.327	-	-	811.327
Maliyet değeri toplamı	44.590.206	153.723.517	(1.942.852)	3.024.832	199.395.704
Birikmiş amortismanlar:					
Yer Üstü Yapıları	(32.640)	(11.172)	-	-	(43.812)
Binalar	(236.027)	(55.536)	-	-	(291.563)
Tesis, makine ve cihazlar	(423.191)	(1.073.470)	29.527	-	(1.467.434)
Taşıtlar	(2.103.378)	(2.867.216)	387.304	-	(4.583.290)
Demirbaşlar	(5.272.020)	(4.506.418)	296.454	-	(9.481.984)
Özel maliyetler	(6.474.287)	(2.707.399)	392.061	-	(8.789.625)
Birikmiş amortismanlar toplamı	(14.541.843)	(11.221.211)	1.105.346	-	(24.657.707)
Net defter değeri	30.048.363				174.737.997

31.12.2020 dönemine ait maddi varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Maliyet değeri	01.01.2020	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2020
Binalar	2.776.789	-	-	2.776.789
Tesis, makine ve cihazlar	2.090.070	4.141	(1.840.239)	253.972
Taşıtlar	4.269.295	2.096.807	(830.289)	5.535.813
Demirbaşlar	1.078.663	626.940	(29.250)	1.676.353
Özel maliyetler	490.076	-	(98.015)	392.061
Maliyet değeri toplamı	10.704.894	2.727.887	(2.797.793)	10.634.988
Birikmiş amortismanlar:				
Binalar	(180.491)	(55.536)	-	(236.027)
Tesis, makine ve cihazlar	(1.115.677)	(64.081)	1.073.483	(106.275)
Taşıtlar	(1.347.896)	(1.069.415)	454.242	(1.963.069)
Demirbaşlar	(665.135)	(168.019)	18.038	(815.116)
Özel maliyetler	(302.213)	(80.046)	62.076	(320.183)
Birikmiş amortismanlar toplamı	(3.611.412)	(1.437.096)	1.607.839	(3.440.670)
Net defter değeri	7.093.482			7.194.318

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönemlerde maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sonu Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide 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 iffe paylarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Maliyet değeri	01.01.2022	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2022
Haklar (*)	827.464	208.217	(392.675)	643.006
Maliyet değeri toplamı	827.464	208.217	(392.675)	643.006
Birikmiş amortismanlar:				
İlaklar	(681.158)	(109.280)	392.675	(397.762)
Birikmiş amortismanlar toplamı	(681.158)	(109.280)	392.675	(397.762)
Net defter değeri	146.306			245.244

(*)31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un 245.244 TL tutarındaki hakları program yazılım lisansından oluşmaktadır.

31.12.2021 dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Maliyet değeri	01.01.2021	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2021
Haklar	4.192.596	617.961	(17.795)	4.792.762
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	190.668	7.518.474	(5.364)	7.703.778
Maliyet değeri toplamı	4.383.263	8.136.436	(23.159)	12.496.540
Birikmiş amortismanlar:				
Haklar	(1.606.542)	(1.204.698)	10.414	(2.800.826)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(134.430)	(438.397)	3.688	(569.139)
Birikmiş amortismanlar toplamı	(1.740.972)	(1.643.095)	14.102	(3.369.965)
Net defter değeri	2.642.291			9.126.575

31.12.2020 dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Maliyet değeri	01.01.2020	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2020
Haklar	1.624.231	177.489	(1.001.259)	800.461
Maliyet değeri toplamı	1.624.231	177.489	(1.001.259)	800.460
Birikmiş amortismanlar :				
Haklar	(996.304)	(58.511)	438.943	(615.872)
Birikmiş amortismanlar toplamı	(996.304)	(58.511)	438.943	(615.872)
Net defter değeri	627.928			184.589

NOT 12 - KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

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

	01.01.2022	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2022
Taahhütler	1.436.921	656.126	-	2.093.047
Gayrimenkuller		4.159.465	-	4.159.465
Amortisman	(649.433)	(1.519.650)	-	(2.169.083)
Net Değer	787.488	3.295.941		4.053.429

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Alt Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2021 dönemine ait kullanım hakkı varlıkları ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır

	01.01.2021	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2021
Taşıtlar	293.939	1.142.982	-	1.436.921
Ofis (*)	-	156.023.964	-	156.023.964
Amortisman	(168.078)	(481.355)	-	(649.433)
Ofis Amortisman	-	(60.782.186)	-	(60.782.186)
Toplam	125.861	95.903.406	-	96.029.267

(*) 31.12.2021 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıkları, finansal tablolarda tam konsolidasyona tabi Fuzul Tasarım Finansman A.Ş.'nin şube kiralamalarından oluşmaktadır.

31.12.2020 dönemine ait kullanım hakkı varlıkları ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.2020	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2020
Taşıtlar	61.945	231.994	-	293.939
Amortisman	(51.621)	(116.458)	-	(168.078)
Net Değer	10.324	115.537	-	125.861

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Alt Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli borç karşılıkları:	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dava karşılıkları (*)	1.478.253	542.247	332.159
Toplam	1.478.253	542.247	332.159

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

Hukuki Durum:

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	Adet	Toplam	Adet	Toplam	Adet	Toplam
Grup tarafından açılan davalar	11	616.430	41	939.831	3	47.932
Grup tarafından yürütülen icra takipleri	6	1.212.565	6	1.212.565	6	1.212.565
Grup aleyhine açılan davalar	62	2.197.518	312	5.701.981	28	111.286
Grup aleyhine yürütülen icra takipleri	25	607.867	8	590.330	5	330.959

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

Alınan Teminatlar

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

31.12.2021: Taşeron ve tedarikçi firmalardan alınan 449.896 TL teminat senedi, 1.981.419 TL teminat mektubu olmak üzere toplam 2.431.315 TL alınan teminatı vardır. İş Ortaklıklarının Başakşehir Avrasya projesi ve Tem Avrasya Projesi kapsamında taşeron ve tedarikçi firmalardan alınan 16.480.109 TL teminat senedi vardır.

31.12.2020: Taşeron ve tedarikçi firmalardan alınan 495.331 TL teminat senedi, 1.833.918 TL teminat mektubu olmak üzere toplam 2.329.249 TL alınan teminatı vardır. İş Ortaklıklarının Başakşehir Avrasya projesi ve Tem Avrasya Projesi kapsamında taşeron ve tedarikçi firmalardan alınan 2.576.887 TL teminat senedi vardır.

Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Verilen Teminat Mektupları	100.237.818	50.013.457	25.072.429
Verilen İpotekler	963.073.982	402.610.000	84.260.000
Verilen Kefaletler	-	525.101.000	525.101.000
Toplam	1.063.311.800	977.724.457	634.433.429

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Alt Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	1.063.311.800	452.623.457	109.332.429
B. Tanı 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	--	525.101.000	525.101.000
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	--	525.101.000	525.101.000
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	--	--	--
Toplam	1.063.311.800	977.724.457	634.433.429

Grup'na vermiş olduğu diğer TRİK'lerin Grup'un kaynaklarına oranı (%)

-- -- --

Fuzul GYO A.Ş.'nin 31.12.2022 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 ipotegi mevcuttur. (31.12.2021: 1.derece 84.260.000 TL, 2.derece 0,00 TL) (31.12.2020: 1.derece 84.260.000 TL, 2.derece 0,00 TL)

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

Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 31.12.2022 tarihi itibarıyla Fuzul GYO A.Ş. adına kendi mülkleri üzerinde kredi verenler lehine vermiş olduğu 33.245.000 TL 1.derece, 160.000.000 TL 2.derece ipotegi mevcuttur. (31.12.2021: 1.derece 0,00 TL, 2.derece 0,00 TL) (31.12.2020: 1.derece 0,00 TL, 2.derece 0,00 TL)

Fzİ Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.'nin 31.12.2022 tarihi itibarıyla Fuzul GYO A.Ş. adına kendi mülkleri üzerinde kredi verenler lehine vermiş olduğu 40.000.000 TL 1.derece ipotegi mevcuttur. (31.12.2021: 1.derece 0,00 TL, 2.derece 0,00 TL) (31.12.2020: 1.derece 0,00 TL, 2.derece 0,00 TL)

Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'nin 31.12.2021 tarihi itibarıyla kendi mülkleri üzerinde kredi verenler lehine vermiş olduğu 318.350.000 TL 1.derece, ipotegi mevcuttur. (31.12.2020: 1.derece 318.350.000 TL)

Fuzul GYO A.Ş.'nin 31.12.2022 tarihi itibarıyla diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu 0 TL, kefaleti mevcuttur. (31.12.2021: 525.101.000 TL) (31.12.2020: 525.101.000 TL)

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerindeki Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Alt Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Personel borçları	1.322.908	7.229.218	517.274
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.250.605	4.120.705	212.633
Toplam	2.573.513	11.349.923	729.907

İzin Karşılıkları

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kullanılmayan izin karşılığı	663.237	6.492.297	320.179
Toplam	663.237	6.492.297	320.179

Kıdem Tazminat Karşılıkları

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kıdem tazminatı karşılığı	4.465.520	2.369.558	1.212.646
Toplam	4.465.520	2.369.558	1.212.646

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 15.371 TL ile sınırlandırılmıştır. (31 Aralık 2021: 8.285 TL, 31 Aralık 2020:6.730 TL.)

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan ezami 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 %9,65 (31.12.2021: %3,48, 31.12.2020:3,96) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmektedir.

Kıdem Tazminatı Karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
1 Ocak bakiyesi	1.196.428	6.839.939	1.027.903
Dönem içerisindeki artış	3.324.766	(3.903.199)	533.204
Faiz maliyeti	47.433	288.452	23.267
Ödemeler	(408.382)	(1.393.586)	(424.536)
Aktüeryal Kayıp / Kazanç	305.273	537.951	52.809
Toplam	4.465.520	2.369.558	1.212.646

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Alt Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	278.357	92.737	343.324
Başakşehir Avrasya Projesi idare gelir payı (*)	139.157.839	134.837.829	43.791.994
Başakşehir Avrasya Projesi için verilen avanslar	59.827.925	67.314.012	3.069.334
Tem Avrasya Projesi için verilen avanslar	80.045	58.887	-
Beyiktaş Barbaros 48 Projesi için verilen avanslar	1.869.570	220.000	-
Başakşehir Avrasya 2 Projesi için verilen avanslar	3.141.742	-	-
Başakşehir Avrasya 3 Projesi için verilen avanslar	65.118	-	-
Fatih Otel Projesi için verilen avanslar	3.603.783	-	-
Vadiyaka Projesi için verilen avanslar	-	-	472.656
Arsa/gayrimenkul alımı için verilen avanslar	4.386.653	10.863.933	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. finansman indüsterileri	-	116.720.567	-
İlişkili olmayan taraflara verilen diğer avanslar	2.855.008	2.675.918	289.128
	215.266.041	332.783.883	47.966.436

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	175.077	-	-
Başakşehir Avrasya Projesi idare gelir payı (*)	-	52.952.201	26.112.000
Kooperatiflere verilen avanslar (**)	52.139.648	8.186.764	5.062.784
Toplam	52.314.725	61.138.965	31.174.784

(*) 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 alt gelir payını ifade etmektedir.

(**) Şirket'in kooperatif üyelikleri kapsamında Kooperatiflere arsa alımları için yaptığı ödemeler ve üyelik aidatlarından oluşmaktadır. 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. S.S.Kuzey Marmara Toplu Konut İşyeri Yapı Kooperatifi'nde Şirket'in Kooperatifin toplam 438.547 m2 sanayi alanında 20.000 m2 hisse payı, ortak alanı toplam 52.000 m2 alandan 2.371 m2 hisse payı vardır. S.S.Avrasya Yapı Malz. San.Loj.Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi'nde Şirket'in Kooperatifin toplam 160.000 m2 arsaında her biri 800 m2'den toplam 10 payı bulunmaktadır.

Ertelenmiş Gelirler

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli			
Alınan Sipariş avansları (*)	356.064.650	1.576.826.252	92.881.384
Toplam	356.064.650	1.576.826.252	92.881.384
Uzun Vadeli			
Alınan Sipariş avansları (*)	812.882.830	31.603.865	6.565.650
Toplam	812.882.830	31.603.865	6.565.650

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Alt Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

(*) Grup'un tamamlanmış ve yapım aşamasındaki inşaat projelerinin satışlardan tahsil edilen avans tutarları ile tasarruf finansman müşterilerinden alınan avansları ifade etmektedir.

Alınan avansların proje bazında dağılımı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Tem Avrasya Projesi	-	4.083.637	14.359.664
Başakcity Projesi	-	-	1.518.900
Evila Evleri	-	-	4.830.841
Vadiyaka Projesi	-	-	6.058.578
Olimpupark Proje	-	-	969.769
Başakşehir Avrasya	353.128.699	413.391.809	65.143.632
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'nin finansman müşterilerinden aldığı avanslar	-	1.152.973.760	-
Diğer ertelenmiş gelirler	2.935.951	6.377.046	-
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	356.064.650	1.576.826.252	92.881.384
Başakcity Projesi	-	-	542.385
Vadiyaka Projesi	-	2.685.133	6.023.265
Başakşehir Avrasya Konutları	-	28.918.732	-
Başakşehir Avrasya Konutları 2	657.033.746	-	-
Başakşehir Avrasya Konutları 3	155.849.084	-	-
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	812.882.830	31.603.865	6.565.650
Toplam ertelenmiş gelirler	1.168.947.480	1.608.430.117	99.447.034

NOT 16 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Devreden KDV	36.517.035	34.634.661	6.902.282
İş avansları	-	511.349	-
Personel avansları	16.113	36.445	1.530
Diğer	2.250	4.223.903	-
Toplam	36.535.398	39.559.055	6.903.812
DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ödenecek vergi ve fonlar	1.530.210	9.280.016	188.493
Gider tahakkukları	-	280.869	-
Diğer	-	-	1.442
Toplam	1.530.210	9.560.885	189.934

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Alt Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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 1 TL nominal değerli 254.140.000 adet paydan oluşmaktadır. (31.12.2021: 180.000.000 TL, olup, her biri 1 TL nominal değerli 180.000.000 adet paydan oluşmaktadır. 31.12.2020: 180.000.000 TL, olup, her biri 1 TL nominal değerli 180.000.000 adet paydan oluşmaktadır.)

Şirket'in 18.12.2021 Tarihli Genel Kurul Kararı'nın Beyoğlu İ. 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 arttırıldığı, nakit olarak artırılan sermayenin tamamının taahhüt edildiği ve tamamı bu işin idil mukavelesinin tescilinden önce ödendiği 31.08.2022 tarih ve 10650 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibari ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir.

Hissedarlar	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı
Mahmut Akbal	0,20	508.280	0,22	400.000	0,22	400.000
Eyüp Akbal	0,16	406.625	0,17	300.000	0,17	300.000
Zeki Akbal	0,16	406.625	0,17	300.000	0,17	300.000
Fuzul Holding A.Ş.	99,48	252.818.470	99,44	179.000.000	99,44	179.000.000
Toplam sermaye	100	254.140.000	100	180.000.000	100	180.000.000

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

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Aktüeryal kazanç ve kayıplar	(427.584)	(453.975)	(43.235)
Dönem Sonu	(427.584)	(453.975)	(43.235)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

Kar Yedekleri	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Yasal yedekler	24.908	44.321	24.908
Toplam	24.908	44.321	24.908

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sonu Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Alt Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)**Birlikmiş Karlar /(Zararları) ile Dönem Net Karı Zararı**

Birlikmiş Karlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	205.829.411	(75.584.494)	78.601.376
Net Dönem Karı/Zararı	620.335.635	292.551.343	(30.846.175)
Toplam	826.165.046	216.966.849	47.755.201

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Fuzul Holding A.Ş.	1.826.263	-	-
Mahmut Akbal	-	31.338.747	-
Eyüp Akbal	-	23.521.011	-
Zeki Akbal	-	23.523.575	-
Toplam	1.826.263	78.383.333	-

Sermaye Yedekleri

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Diğer Sermaye Yedekleri (*)	-	371.266.876	-
Toplam	-	371.266.876	-

(*) Şirket'in bağlı ortaklarından Fuzul Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş., 31.12.2020 tarihine kadar düzenlemiş olduğu tasarruf finansman sözleşmelerinin bir kısmına ait tahakkuk eden organizasyon katılım bedellerine ilişkin gelirleri için ilgili dönemlerinde herhangi bir fatura düzenlenmemiştir. Ancak 31.12.2020 tarihine kadar salura düzenlemeyip tahsil ettiği organizasyon katılım bedellerini, 7326 Sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 5. Maddesi gereği matah artırım hükümlerinden faydalanması sonucu geçmiş yıllara ilişkin hasılat tutarını, 120 alıcılar hesabına borç 529 no'lu sermaye yedekleri hesabına da alacak olarak kaydetmiştir.

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)

	Fuzul Yapı A.Ş.	Fuzul Holding A.Ş.
Sermaye	180.000.000	100.000.000
İştirak sahiplik hisse oranı	0,70	0,99
Karşılıklı iştirak düzeltmesi	(179.000.000)	-

31.12.2021 tarihi itibarı ile Fuzul Holding A.Ş. Şirket'in sermayesinde %99,44 oranında pay sahibidir. Şirket'in ise Fuzul Holding A.Ş.'nin sermayesinde %70 oranında pay sahipliği bulunmakta olup, karşılıklı iştirak söz konusudur. Karşılıklı iştirak nedeniyle Fuzul Holding A.Ş. ile bağlı ortaklıkları ve iştirakleri 2021 yılında finansal tablolara tam konsolidasyon yöntemi ile dahil edilmiştir.

02.05.2022 tarihinde Şirket, 70.000.000 TL tutarında 70.000.000 adet Fuzul Holding A.Ş.'ndeki hisselerini (%70), Mahmut Akbal'a %40 oranında, Eyüp Akbal'a %30 oranında, Zeki Akbal'a %30 oranında devretmiş ve karşılıklı iştirak sonlandırılmıştır.

31.12.2022 tarihi itibarıyla Grup'un karşılıklı iştirak ilişkisi yoktur.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Alt Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)**Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi**

Grup'un 31 Aralık 2021 itibariyle Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	(181.102.687)	-
Toplam	-	(181.102.687)	-

Fuzul Holding A.Ş. 31.12.2021 döneminde Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. şirketinin hisselerinin tamamını 177.762.127.-TL'ye satın almış olup, söz konusu şirketin satın alım öncesi 31.12.2021 tarihli finansal tablolara esas nominal sermaye toplamı 100.000.000.-TL'dir. Edinilen işletmenin net varlıklarının birleşme tarihindeki defter değerinden düşük olması sebebiyle oluşan (77.762.127).-TL fark, Grup'un özkaynaklarında "Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" kalemine eklenmiştir.

Fuzul Holding A.Ş. 31.12.2021 döneminde Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Fuzul Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.) şirketinin hisselerinin %99,44'ünü 280.000.000.-TL'ye satın almış olup, söz konusu şirketin satın alım öncesi 31.12.2021 tarihli finansal tablolara esas nominal sermaye toplamı 179.000.000.-TL'dir. Edinilen işletmenin net varlıklarının birleşme tarihindeki defter değerinden düşük olması sebebiyle oluşan (101.000.000).-TL fark, Grup'un özkaynaklarında "Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" kalemine eklenmiştir.

Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. 31.12.2021 döneminde Fuzul Yapı Yol Adi Ortaklığı'nın (şirketinin hisselerinin %50'sini 2.353.035.-TL'ye satın almış olup, söz konusu şirketin satın alım öncesi 31.12.2021 tarihli finansal tablolara esas nominal sermaye toplamı 12.475.-TL'dir. Edinilen işletmenin net varlıklarının birleşme tarihindeki defter değerinden düşük olması sebebiyle oluşan (2.340.560).-TL fark, Grup'un özkaynaklarında "Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" kalemine eklenmiştir.

	Satın Alımına İlişkin Transfer Bedeli	Edinilen İşletmenin net varlıklarının birleşme tarihindeki defter değeri	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	177.762.127	100.000.000	(77.762.127)
Fuzul Holding A.Ş.	280.000.000	179.000.000	(101.000.000)
Fuzul Yapı Yol Adi Ortaklığı	2.353.035	12.475	(2.340.560)
Toplam	460.115.162	279.012.475	(181.102.687)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında hesaplanan aktüeryal kayıplar	32.989	(526.590)	(55.429)
Birleşmiş vergi gelir/(gideri)	(6.598)	115.850	12.194
Toplam	26.391	(410.740)	(43.235)

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlgilin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.- 31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Satış Gelirleri	129.733.136	579.360.433	273.807.428
Satış indeleri ve iskontoları (-)	(17.572)	(8.808.606)	(1.979.319)
Net satışlar	129.715.564	570.551.827	271.828.109
Satışların Maliyeti	(53.398.096)	(281.799.660)	(247.742.264)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar	76.317.468	288.752.167	24.085.845

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

Net Satışlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Olimpa Evleri	5.859.830	17.016.154	1.745.212
Vudiyaka	1.800.020	15.252.867	4.308.637
Büyükciftlik Projesi	-	4.522.148	25.513.517
Evila Evleri	1.485.149	3.182.178	-
Tcm Avrasya Konutları	3.039.983	28.659.780	238.360.678
Başakşehir Avrasya Projesi	71.676.220	-	-
Kira Gelirleri	1.823.837	2.097.412	1.900.065
Arsa Satış	35.101.000	-	-
Diğer Gelirler	8.929.525	1.526.099	-
Fuzul Holding A.Ş. (Karşılıklı iştirak nedeniyle konsolide edilen Holding iştiraklerine ait gelirler)	-	498.295.189	-
Gıda Sektörü	-	6.533.643	-
Turizm Sektörü	-	7.884.242	-
Gayrimenkul Yönetim Sektörü	-	62.726.027	-
Sigorta Sektörü	-	1.637.282	-
Otomotiv Sektörü	-	55.000	-
Tasarruf Finansman Sektörü	-	419.458.995	-
Toplam	129.715.564	570.551.827	271.828.109

NOT 19 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (*)	(4.397.079)	(105.395.580)	(13.942.945)
Genel Yönetim Giderleri (**)	(26.113.067)	(80.975.931)	(13.215.404)
Toplam	(30.510.146)	(186.371.458)	(27.158.349)

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sonu Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Alt Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ (Devamı)

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

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Ücret Giderleri	(2.885.286)	(3.944.995)	(1.095.282)
Personel Sosyal Giderleri	(166.052)	(10.048.144)	(119.169)
Bakım Onarım Giderleri	(65.510)	(279.265)	(1.607)
İlabeleşme Giderleri	-	(628.113)	(14.437)
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	-	(427.070)	-
Büro Giderleri	-	(5.211.686)	(1.469)
Seyahat Giderleri	-	(1.081.961)	-
Kira, Aidat ve Komisyon Giderleri	-	(6.450.783)	(28.075)
Reklam Giderleri	(443.144)	(57.590.107)	(4.309.579)
Vergi Resim ve Harçlar	-	(4.486.704)	(69)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(760.698)	(676.594)	(154.831)
İzin Karşılığı	(33.903)	(171.655)	-
Amortisman Giderleri	(42.488)	(6.683.122)	-
Diğer Çeşitli Giderler	-	(1.163.475)	(8.218.427)
Temsil ve Ağırılama Giderleri	-	(3.430.290)	-
Enerji Yakıt ve Su Giderleri	-	(3.012.958)	-
Sigorta Giderleri	-	(108.659)	-
Toplam	(4.397.079)	(105.395.580)	(13.942.945)

(**) Genel Yönetim Giderlerinin ayrıntısı aşağıda verilmiştir

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Ücret Giderleri	(7.689.281)	(29.630.854)	(3.281.256)
Ödenen Tazminatlar	(1.233.208)	(133.499)	(363.655)
İzin Karşılığı	(86.793)	(37.446)	-
Personel Sosyal Güvenlik Giderleri	(1.155.964)	(3.462.150)	(166.230)
Enerji Yakıt ve Su Giderleri	(461.079)	-	(148.627)
Bakım Onarım Giderleri	(629.289)	(3.722.951)	(481.191)
İlabeleşme Giderleri	(576.116)	(2.739.604)	(61.871)
Müşavirlik Giderleri	(961.977)	-	(193.670)
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	(208.860)	(9.118.787)	(143.929)
Büro Giderleri	(200.874)	(1.321.489)	(70.983)
Seyahat Giderleri	(126.614)	-	(583.346)
Sigorta Giderleri	(262.674)	-	(198.567)
Kira, Aidat ve Komisyon Giderleri	(2.716.310)	(6.036.104)	(1.806.790)
Dava, İcra ve Noter Giderleri	(160.038)	(2.363.782)	(492.975)
Temsil ve Ağırılama Giderleri	(276.322)	(3.396.473)	(75.141)
Vergi Resim ve Harçlar	(5.456.906)	(6.308.696)	(1.685.100)
Amortisman Giderleri	(1.671.257)	(8.781.120)	(1.340.344)
Diğer Çeşitli Giderler	(2.239.506)	(3.922.976)	(2.118.725)
Toplam	(26.113.067)	(80.975.931)	(13.215.404)

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler:**

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Konusu kalmayan karşılıklar	1.418.805	2.001.578	205.591
Sgk prim indirimi gelirleri	693.778	525.306	380.411
İştirak satış kazancı (*)	23.069.359	-	2.340.560
Araç satış gelirleri	5.375.512	-	-
Taahhüt firmalardan yapılan kesintiler	4.405.718	1.909.429	9.193.275
Müşterilerden yapılan kesintiler	-	17.864.375	-
Diğer gelirler	2.553.926	4.602.141	3.836.034
Toplam	37.517.098	26.902.829	15.955.871

(*) Şirket %70 oranında pay sahibi olduğu Fuzul Holding A.Ş. paylarının satışından oluşan 10.398.889 TL kar ile %30 oranında pay sahibi olduğu Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.'deki paylarının satışından kaynaklanan 12.670.470 TL kârıdır. (31.12.2020: Şirket'in Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş., Yol İnş. Taah. Ltd. Şti., Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı'ndaki %49,90 oranında paylarının satışından oluşan kârıdır.)

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Komisyon giderleri (-)	(4.146.701)	(2.206.331)	(784.463)
Karşılık giderleri (-)	(54.687)	(3.835.310)	(23.912.488)
Bağış ve yardımlar	(6.355.254)	(6.117.006)	(18.231.632)
Vergi artırım giderleri	-	(2.749.748)	-
Satış aracılığı giderleri	-	(12.430.684)	-
Ödenen cezalar	-	(7.208.213)	-
Diğer giderler	(1.559.825)	(5.275.152)	(7.271.753)
Toplam	(12.116.467)	(39.822.444)	(50.200.336)

NOT 21 - YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER**Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler:**

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Bağlı ortaklıklardan/iştiraklerden temettü gelirleri (*)	40.224.843	93.294	-
Menkul kıymet satış geliri	2.920.813	4.593.747	957
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışı (net)	563.987.476	215.505.860	16.984.561
Toplam	607.133.132	220.192.901	16.985.518

(*) Şirket'in %30 oranında pay sahibi olduğu Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.'den elde ettiği temettü geliridir. Şirket 31.12.2022 tarihinde Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.'deki paylarının tamamını Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş. 'ne satmıştır.

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Menkul Kıymet Satış Zararları (-)	-	(6.518.951)	-
Toplam	-	(6.518.951)	-

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Alt Konsolide Finansal Tablolara İlgilin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21 – YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER(Dovamı)

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Karlar			
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	-	35.543.674	416.552
3RD İstanbul Gayrimenkul ve Tic.A.Ş.	-	11.190.879	-
Mtsc Otomotiv Makine ve Metalurji San ve Tic A.Ş.	-	-	18.713
Toplam	-	46.734.553	435.265
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Zararlar			
Mtsc Otomotiv Makine ve Metalurji San ve Tic A.Ş.	-	(559.741)	-
Toplam	-	(559.741)	-
Net, Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Karlar / Zararlar	-	46.174.812	435.265

NOT 22 – FİNANSMAN GİDERLERİ / GELİRLERİ

Finansman Gelirleri:	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Vadeli mevduat faiz gelirleri	2.505.942	17.112.454	3.359.756
Kambiyo karları	1.587.026	30.582.211	3.055.392
Reeskont geliri	23.638.975	3.157.990	2.286.078
Toplam	27.735.737	50.852.655	8.701.225

Finansman Giderleri	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Kambiyo zararları	(683.271)	(5.689.251)	(6.907.242)
Reeskont gideri	(21.715.426)	(2.249.776)	(2.100.454)
Faiz giderleri	(21.707.069)	(20.345.243)	(2.488.626)
Toplam	(44.105.765)	(28.284.269)	(11.496.321)

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 tarihli 12/241 sayılı karar uyarınca onaylanmış ve söz konusu dönüşüm ve ana sözleşme değişikliği 21.03.2023 tarihinde tescil edilmiştir. Bu tarihten sonra, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsündeki kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazanç, 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 sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

Fuzul GYO A.Ş.'nin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm tescil tarihi 31.12.2022 tarihinden sonra olması nedeniyle 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarı ile konsolide finansal tablolarında ertelenmiş vergi hesaplanmıştır.

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

Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı %25'dir. (Ancak kurumların 2022 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için %23, 2023 yılı sonrası için %20 olarak uygulanacaktır.) (2021: %25, 2020: %22)
Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir. Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir.

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

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

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait konsolide gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Peyin ödenen vergi ve fonlar	1.652.162	1.519.224	159.433
Toplam	1.652.162	1.519.224	159.433

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	-	(9.783.580)	-
Ertelenmiş vergi gelir / (gideri)	(40.286.098)	(21.159.932)	(8.154.893)
Toplam	(40.286.098)	(30.943.512)	(8.154.893)

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönem karı vergi ve yasal yükümlülükler karşılığı	-	6.279.894	-
Toplam	-	6.279.894	-

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerinde Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

31.12.2022, 31.12.2021, 31.12.2020 tarihleri itibarıyla ertelenen vergiye konu olan geçici farklar ve hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğümleri aşağıda özetlenmiştir:

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	Kümülatif Değerleme Farkları	Ertelemiş Vergi	Kümülatif Değerleme Farkları	Ertelemiş Vergi	Kümülatif Değerleme Farkları	Ertelemiş Vergi
Ertelemiş vergi varlığı						
Külden tazminat karşılığı	3.142.040	628.408	2.347.099	539.833	899.007	197.782
İzin karşılığı	465.235	93.047	6.752.836	1.553.152	269.327	59.252
Dava karşılığı	1.478.253	295.651	498.660	114.692	332.159	73.075
Şüpheli alacak karşılığı	1.000.404	200.081	1.235.207	284.097	2.165.863	476.490
Reeskont geliri / gideri	10.667.759	2.137.906	1.078.908	248.149	1.144.570	251.805
Kullanım hakkı varlıkları amortismanı	2.169.083	433.817	61.431.618	14.129.155	168.078	36.977
Kullanım hakkı yükümlülükleri	3.546.138	709.228	111.013.457	25.533.026	166.517	36.634
Diğer			3.149.578	724.403	124.776	27.451
Toplam	22.323.765	4.464.753	187.507.363	43.126.505	5.270.297	1.159.465
Ertelemiş vergi yükümlülüğü						
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar farkları	(3.675.958)	(735.299)	(10.255.908)	(2.926.717)	(1.281.522)	(281.935)
Reeskont geliri / gideri	(1.930.555)	(352.764)	(10.074.560)	(2.317.149)	(531.534)	(116.938)
Kullanım hakkı varlıkları	(6.252.512)	(1.250.502)	(157.460.885)	(36.201.634)	(293.939)	(64.667)
Diğer karşılıkların iptali	(116.376)	(23.275)	(299.209.352)	(68.818.151)	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer artışı	(564.449.935)	(112.889.987)	-	-	(118.858.692)	(26.148.912)
Toplam	(576.648.243)	(115.303.096)	(477.000.706)	(110.263.651)	(121.523.079)	(26.735.077)
Ertelemiş vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	(554.324.478)	(110.838.343)	(289.493.343)	(67.137.146)	(116.252.783)	(25.575.612)

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sonu Eren Hesap Dönemlerine Konsolide
Alt Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönem Başı Ertelemiş Vergi Bakiyesi (Net)			
Gelir Tablosu ile İlişkilendirilen Ertelemiş Vergi	(70.612.835)	(46.089.167)	(17.430.292)
Özkaynaklar ile İlişkilendirilen Ertelemiş Vergi	(40.286.098)	(21.159.932)	(8.154.893)
Dönem Sonu Ertelemiş Vergi Bakiyesi (Net)	60.589	111.953	9.573
	(110.838.343)	(67.137.146)	(25.575.612)

NOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Net dönem kâr / zarar	620.335.635	292.551.343	(30.846.175)
Hisse adedi	254.140.000	180.000.000	180.000.000
Hisse başına kâr / zarar	2,4409	1,6253	(0,1714)

NOT 25- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili Taraflardan Alacaklar

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Mahmut Akbal(*)	14.927.147	-	-
Eyüp Akbal(*)	11.195.361	-	-
Zeki Akbal(*)	11.195.361	-	-
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş. (**)	-	472.538	-
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.(***)	32.828	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. (****)	-	-	1.117.616
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş. (*****)	52.519	-	-
Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş. (*****)	32.664.020	-	-
Toplam	70.067.236	472.538	1.117.616

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

(**) Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.'nin Grup'a olan borcu Asaf 3'ün yürüttüğü projeler kapsamında ödenmiş inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır.

(***) Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hiz.A.Ş.'nin Grup'a olan borcu masraf yansıtımalarından oluşmaktadır.

(****) Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.'nin Grup'a olan borcu, reklam yansıtma ve satış komisyon bedellerinden oluşmaktadır.

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

(*****) Fzl Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş.'nin Grup'a olan 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.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide
Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar (*)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Mahmut Akbal	14.462.409	-	-
Eyüp Akbal	10.846.808	-	-
Zeki Akbal	10.846.808	-	-
Toplam	36.156.021	-	-

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

Grup'un ticari ilişkiye dayanmayan ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari olmayan alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Olmayan Alacaklar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Zeki Akbal	-	5.704.317	-
Mahmut Akbal	-	7.861.866	-
Eyüp Akbal	-	5.051.583	-
Meç Gıda Ltd.Şti.	-	-	1.780.432
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	-	-	3.063.366
Fuzul Zirai Ürünler ve Gıda Üretim Pazarlama A.Ş.	-	-	10.325
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	4.769
Toplam	-	18.617.765	4.858.893

b) İlişkili Taraflara Borçlar

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (*)	53.960.885	-	60.784.457
Mahmut Akbal (**)	-	-	45.900
Eyüp Akbal (**)	-	197.005	32.498
Zeki Akbal (**)	-	29.692	-
Fuzul Holding A.Ş. (***)	7.603.446	-	-
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. (****)	52.057	-	27.739
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. (*****)	265.809	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş. (*****)	4.661	-	-
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş. (*****)	9.667	-	-
Toplam	61.896.525	226.697	60.890.594

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

(**) Zeki Akbal, Mahmut Akbal ve Eyüp Akbal'ın Grup'tan olan alacağı, Grup adına yapılan harcamalardan oluşmaktadır.

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

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

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

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sonu Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Alt Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari olmayan borçlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Zeki Akbal	-	561.896	-
Eyüp Akbal	-	205.194	-
Mahmut Akbal	16.302	-	-
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	36.681.720	-	-
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	59.191
Toplam	36.698.022	767.090	59.191

Grup'un ticari ilişkiye dayanmayan ilişkili taraflara uzun vadeli ticari olmayan borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara uzun vadeli ticari olmayan borçlar

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Mahmut Akbal	-	47.104.851	-
Zeki Akbal	-	35.328.638	-
Eyüp Akbal	-	35.328.638	-
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	-	36.389.459	9.597.485
Toplam	-	154.151.586	9.597.485

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tuturlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**c) İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar****01.01.2021-31.12.2022**

	Kira	Araç Kira	İççilik Yanıtma	Maaruf Yanıtma	İştirak Hisse Satışı	Cihaz, Taahhüt Satışı
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	-	-	1.156.189	6.931	-	-
Eyüp Akmal	-	-	-	-	24.119.667	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	577.807	4.140.124	3.184.193	-	-
Fuzul Holding A.Ş.	44.123	-	-	176.861	575.050	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taahhütler Paz.A.Ş.	28.508	-	-	20.162	-	-
FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	5.404	-	-	13.000	35.170.470	800.172
Mahmut Akhal	-	-	-	-	32.159.556	-
Meç Gıda Ltd.Şti.	-	-	-	15.253	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	-	184.623	807.186	563.039	-	8.411.227
Nevin Turizm ve Otelecilik A.Ş.	295.655	-	-	395.651	-	-
Rubik Elektronik Para Ödeme Hiz.A.Ş.	-	-	12.000	212.006	-	-
Zeki Akhal	-	-	-	-	24.119.667	-
Toplam	373.689	762.430	6.115.499	4.587.097	116.144.410	9.211.399

01.01.2021-31.12.2021

	Kira	Araç Kira	İççilik Yanıtma	Araştırma-Mekânîk Malzeme Leasing Yanıtma	Maaruf Yanıtma	Adat
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	-	-	557.334	-	670	857.889
Toplam	-	-	557.334	-	670	857.889

01.01.2020-31.12.2020

	Kira	Araç Kira	Maaruf Yanıtma	Adat
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	-	-	1.250	1.306.437
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	549.400	-	7.980.023	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taahhütler Paz.A.Ş.	12.000	-	-	-
Fuzul Ziraat Ürün ve Gıda Üretim Paz.A.Ş.	3.600	-	-	-
Fuzul Holding A.Ş.	3.170	-	1.861	-
Meç Gıda Ltd.Şti	-	-	64.843	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	31.500	134.400	739.330	-
Toplam	599.670	134.400	8.787.307	1.306.437

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**d) İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar**

01.01.2022-31.12.2022							
	Araç Kira	İş Makine Kira	İşçilik Yanıtıma	Masraf Yanıtıma	Sabit Kiymet	Komisyon	Adat
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	-	-	-	12.764	838.784	-	6.074.303
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	440.424	1.939.595	652.733	-	4.462
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	-	-	-	140.641	-	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	543.686	2.500.000	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	48.960	63.113	-	45.316	-	28.130.605	-
Nevvin Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	-	6.705	-	-	-
Toplam	48.960	63.113	440.424	2.688.707	3.991.517	28.130.605	6.078.765

01.01.2021-31.12.2021

	Gayrimenkul Alımı	Menkul Kiymet Alımı	Masraf Yanıtıma	Adat
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	-	-	94	2.857.076
Toplam	-	-	94	2.857.076

01.01.2020-31.12.2020

	Kira	Komisyon Giderleri	Masraf Yanıtıma
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	7.187.702
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	-	-	173.773
Fuzul Zirai Ürün ve Gıda Üretim Paz.A.Ş.	-	-	100
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	153.698
Meç Gıda İd.Şti	-	-	38.085
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	-	779.512	281.836
Nevvin Turizm ve Otelcilik A.Ş.	3.000	-	-
Toplam	3.000	779.512	7.835.195

e) Üst yönetime sağlanan menfaatler

Grup'un üst düzey yöneticileri, Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyeleri olarak değerlendirilmiş olup, cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 21.367 TL'dir. (31.12.2021: 524.393 TL., 31.12.2020: 21.367 TL.)

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sonu Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26 - KONSOLİDE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Tanımlamaları:

a) Genel

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

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

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

Grup'un risk yönetimi vizyonu, Grup'un amaçlarını etkileyecek değişkenlerin ve belirsizliklerin tanımlanması, 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 yürütülür:

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

b) Kredi riski

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

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

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

c) Piyasa riski

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

Döviz kur riski

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

d) Likidite riski

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

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

e) Operasyonel risk

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

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

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

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- İşlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- Düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- Kontrollerin ve prosedürlerin dokümantasyonu
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- Operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler

- Acil durum planlarının oluşturulması
- Eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi
- Etik ve iş hayatı standartları
- Riskin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareler

Sermaye yönetimi

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

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konanide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020, tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Toplam finansal borçlanmalar	148.307.251	159.443.874	16.228.622
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	-6.106.382	-355.965.914	-56.881.026
Net borç	142.200.869	-196.522.040	-40.652.404
Özkaynaklar	1.081.728.633	486.337.191	227.736.874
Toplam kaynaklar	2.931.622.470	2.683.470.240	463.839.375
Net borçlanma/Özkaynaklar oranı	13%	-40%	-18%

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerinde Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

26.1. Kredi riski açıklamaları

31.12.2022	Ticari Alacaklar			Diğer Alacaklar			Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	106.223.257	32.698.581	0	2.153.494	0	2.153.494	6.106.382	147.181.714
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	106.223.257	32.698.581	0	2.153.494	0	2.153.494	6.106.382	147.181.714
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	0	0	0	0
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	0	2.269.786	0	0	0	0	0	2.269.786
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	0	(2.269.786)	0	0	0	0	0	(2.269.786)
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	0	0	0	0	0	0	0	0

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sonra Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Altı Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

26.1. Kredi riski açıklamaları

31.12.2021	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) (*)	472.538	764.029.441	18.617.765	4.470.104	355.965.914	1.143.585.763
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı:	0	0	0	0	0	0
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	472.538	764.029.441	18.617.765	4.470.104	355.965.914	1.143.585.763
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	0	0	0	0	0	0
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	0	0
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmiş (varlık defter değeri)	0	6.185.644	0	0	0	6.185.644
Değer düşüklüğü (-)	0	(6.185.644)	0	0	0	(6.185.644)
Net değer'in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0
Net değer'in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	0	0	0	0	0	0

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerinde Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

26.1. Kredi riski açıklamaları

31.12.2020	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) (*)	1.117.616	18.372.486	4.858.893	1.881.746	56.881.026	83.111.767
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.117.616	18.372.486	4.858.893	1.881.746	56.881.026	83.111.767
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	0	0	0	0	0	0
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	0	0
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	0	2.175.914	0	0	0	2.175.914
Değer düşüklüğü (-)	0	(2.175.914)	0	0	0	(2.175.914)
Net değerlerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0
Net değerlerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	0	0	0	0	0	0

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sonu Eren Hesap Döşemlerine Konoşide Ait Konoşide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26 – KONSOLİDE 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, Grup'in finansal yükümlülüklerinin, uygun vade gruplaması yaparak analizini sağlar. Tabloda belirlenen tutarlar sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit akımlardır

31.12.2022	Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler		555.762.031	555.762.031	463.154.318	49.791.963	42.815.750	0
Banka kredileri		146.504.082	146.504.082	90.882.906	49.791.963	5.829.212	0
Finansal kiralama yükümlülükleri		1.714.057	1.714.057	1.714.057	0	0	0
Ticari borçlar		366.008.037	366.008.037	329.021.499	0	36.986.538	0
Diğer borçlar		41.535.855	41.535.855	41.535.855	0	0	0

31.12.2021

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	373.957.526	373.957.526	60.348.066	78.781.276	234.828.184	0
Banka kredileri	152.034.157	152.034.157	0	73.694.873	78.339.284	0
Finansal kiralama yükümlülükleri	7.409.717	7.409.717	0	5.086.403	2.323.314	0
Ticari borçlar	45.052.480	45.052.480	45.052.480	0	0	0
Diğer borçlar	169.461.172	169.461.172	15.295.586	0	154.165.586	0

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26 – KONSOLİDE 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 bez alarak, Grup'un finansal yükümlülüklerinin, uygun vade gruplaması yaparak analizini sağlar. Tabloda belirtilen tutarlar sözleşmeye bağlı iskonto edilmiş nakit akımlarıdır

31.12.2020

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I-II+III-IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	108.128.513	108.128.513	82.302.406	6.799.327	19.626.780	0
Banka kredileri	16.228.622	16.228.622	0	6.799.328	9.429.295	0
Ticari borçlar	78.367.645	78.367.645	78.367.645	0	0	0
Diğer borçlar	13.532.246	13.532.246	3.934.761	0	9.597.485	0

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sonu Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

26.3. Fiyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analiz

	31.12.2022	31.12.2021			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer	TL Karşılığı
					ABD Doları
					Avro
					Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	238.382	12.749	-	-	939.416
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	238.382	12.749	-	-	939.416
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	238.382	12.749	-	-	939.416
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12'a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-	-	-
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	238.382	12.749	-	-	939.416
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFPS 7.B23)	238.382	12.749	-	-	939.416
(=1-2a+5-6a-10-11-12a-14-15-16a)	-	-	-	-	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçekleştiren Değeri	-	-	-	-	-

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

26.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili deryerlilik analiz

	31.12.2020			
	ABD Doları	Avro	Dijar	
1. Ticari Alacaklar				
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Bezka hesapları dahil)	-	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	3.457.006	24.180	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	3.457.006	24.180	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	3.457.006	24.180	-	-
10. Ticari Borçlar	25.593.962	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	469.968	52.173	-	-
12'a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	469.968	52.173	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	469.968	52.173	-	-
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19a. Aktif Karacterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif Karacterli 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)	25.123.994	(27.993)	-	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Geyçe Uygun Değeri	25.123.994	(27.993)	-	-

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu:

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

	31.12.2021			
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	1.219.128	(1.219.128)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	1.219.128	(1.219.128)	--	--
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)	1.219.128	(1.219.128)	--	--

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 Tarihlerinde Sona Kiren Hesap Dönemlerine Konsolide Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26 – KONSOLİDE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu:**

	31.12.2020			
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2.537.613	(2.537.613)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	2.537.613	(2.537.613)	--	--
Avro kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(6.122)	6.122	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	(6.122)	6.122	--	--
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)	2.531.491	(2.531.491)	--	--

b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

	Sabit faizli finansal araçlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Finansal yükümlülükler	Krediler	148.307.251	159.443.874	16.228.622