

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

VE

BAĞLI ORTAKLIKLARININ

01 OCAK 2024 – 30 EYLÜL 2024 DÖNEMİ

FİNANSAL TABLO VE DİPNOTLARI

İÇİNDEKİLER SAYFA

FINANSAL DURUM TABLOSU1-2

KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU4

NAKİT AKIM TABLOSU 5

FINANSAL TABLO DİPNOTLARI 6-57

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihli Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	30.09.2024	31.12.2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	37.619.671	92.025.491
Ticari alacaklar	[6]	196.836.455	765.878.360
• ilişkili taraflardan ticari alacaklar		128.980.719	457.193.960
• ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		67.855.736	308.684.400
Diğer alacaklar	[7]	4.513.162	11.758.096
Stoklar	[9]	4.926.897.865	3.935.928.924
Peşin ödenmiş giderler	[14]	1.034.275.969	792.457.335
• ilişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		210.392.573	51.400.930
• ilişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		823.883.396	741.056.405
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[16]	750.143	–
Diğer dönen varlıklar	[17]	196.553.538	131.631.790
Toplam Dönen Varlıklar		6.397.446.803	5.729.679.996
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar	[7]	3.473.568	–
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[10]	1.626.492.361	2.401.714.181
Maddi duran varlıklar	[11]	7.941.999	10.809.376
Kullanım Hakları	[12]	–	3.644.777
Maddi olmayan duran varlıklar	[13]	401.211	358.447
Peşin ödenmiş giderler	[14]	873.849	69.952.088
Diğer duran varlıklar		301.061	–
Toplam Duran Varlıklar		1.639.484.049	2.486.478.869
TOPLAM VARLIKLAR		8.036.930.852	8.216.158.865

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihli Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	30.09.2024	31.12.2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[5]	16.720.492	338.836.616
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[5]	19.200.776	104.685.174
Diğer finansal yükümlülükler	[5]	–	2.278.976
Ticari borçlar	[6]	106.156.294	448.644.371
• İlişkili taraflara ticari borçlar		3.067.462	255.392.055
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		103.088.832	193.252.316
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[8]	4.837.876	4.048.420
Diğer borçlar	[7]	5.339.035	11.127.450
• İlişkili taraflara diğer borçlar		–	1.273.482
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		5.339.035	9.853.968
Ertelenmiş gelirler	[14]	29.133.555	14.040.361
Kısa vadeli karşılıklar	[15]	3.478.830	4.285.582
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		1.108.624	906.299
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		2.370.206	3.379.283
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[17]	17.580.722	18.281.305
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		202.447.580	946.228.255
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	93.483.191	93.115.903
Diğer finansal yükümlülükler	[5]	–	440.413
Ticari borçlar	[6]	–	58.757.494
Ertelenmiş gelirler	[14]	4.345.374.133	3.307.660.294
Uzun vadeli karşılıklar	[15]	6.052.761	4.498.723
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[16]	107.321.724	101.065.518
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		4.552.231.809	3.565.538.345
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		4.754.679.389	4.511.766.600
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		3.278.420.632	3.700.052.782
Ödenmiş sermaye	[19]	318.000.000	318.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[19]	1.156.991.847	1.156.991.847
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[19]	809.194.663	809.194.663
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[20]	-2.042.426	-1.346.436
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		-2.042.426	-1.346.436
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[21]	10.903.213	10.903.213
• Yasal yedekler		10.903.213	10.903.213
Geçmiş yıllar karları veya zararları		1.271.542.776	1.071.684.993
Net dönem karı veya zararı		-286.169.441	334.624.502
Kontrol gücü olmayan paylar		3.830.831	4.339.483
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.282.251.463	3.704.392.265
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		8.036.930.852	8.216.158.865

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 30 Eylül 2024 Dönemine Ait Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023	01.07.2024 30.09.2024	01.07.2023 30.09.2023
Hasılat	[22]	828.163.338	1.603.549.252	35.551.698	1.572.140.792
Satışların maliyeti	[22]	-857.042.283	-1.394.608.314	13.617.828	-1.392.140.501
BRÜT KAR/ZARAR		-28.878.945	208.940.938	49.169.526	180.000.291
Genel yönetim giderleri	[23]	-50.288.681	-52.402.406	-9.322.083	-11.498.117
Pazarlama giderleri	[24]	-13.471.641	-9.203.220	-4.815.629	-2.309.787
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[25]	34.650.519	166.531.254	4.556.352	-8.441.975
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[25]	-100.126.950	-62.838.439	-26.119.257	-18.169.208
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-158.115.698	251.028.127	13.468.909	139.581.204
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[26]	1.603.815	43.081.872	-143.053	16.950.636
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[26]	-154.254.954	-27.829.231	-152.187.184	2.303.244
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		-310.766.837	266.280.768	-138.861.328	158.835.084
Finansman gelirleri	[27]	21.381.477	60.346.549	-1.577.413	50.233.673
Finansman giderleri	[27]	-103.884.573	-102.552.208	-25.856.094	-57.854.143
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		139.948.157	558.653.621	107.297.773	578.148.013
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARİ/ZARARI		-253.321.776	782.728.730	-58.997.062	729.362.627
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		-32.935.450	-364.111.003	-5.956.806	-471.992.198
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri		-32.935.450	-364.111.003	-5.956.806	-471.992.198
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARİ/ZARARI		-286.257.226	418.617.727	-64.953.868	257.370.429
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARİ/ZARARI		-	-	-	-
DÖNEM KARİ/ZARARI		-286.257.226	418.617.727	-64.953.868	257.370.429
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		-286.257.226	418.617.727	-64.953.868	257.370.429
Kontrol gücü olmayan paylar		-87.785	-8.210	-10.766	-9.488
Ana ortaklık payları		-286.169.441	418.625.937	-64.943.102	257.379.917
Pay Başına Kazanç	[28]	-0,899904	1,316434	-0,204224	0,809371
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-695.990	202.409	168.049	-1.470.575
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[15]	-698.988	202.409	167.681	-1.470.575
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		2.998	-	368	
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		2.998	-	368	
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-695.990	202.409	168.049	-1.470.575
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-286.953.216	418.820.136	-64.785.819	255.899.854

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 30 Eylül 2024 Dönemi Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar										
Dipnot No	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler (iskontolar)	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar karları veya zararları	Dönem Karı Zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam Özkaynak
01.01.2023	254.140.000	1.111.840.683	-	59.079	209.923	408.289.793	754.171.180	2.528.710.658	4.088.291	2.532.798.949
Transfer	-	-	-	-	10.285.445	804.440.831	-754.171.180	60.555.096	-	60.555.096
Sermaye Artırımı	63.860.000	31.537.257	809.194.664	-	-	-	-	904.591.921	-	904.591.921
Net Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	418.625.937	418.625.937	-	418.625.937
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	202.409	-	-	-	202.409	-8.210	194.199
Temettü ödemeleri	-	-	-	-	-	-75.248.267	-	-75.248.267	-	-75.248.267
30.09.2023	318.000.000	1.143.377.940	809.194.664	261.488	10.495.368	1.137.482.357	418.625.937	3.837.437.754	4.080.081	3.841.517.835
								-		
01.01.2024	318.000.000	1.156.991.847	809.194.663	-1.346.436	10.903.213	1.071.684.993	334.624.502	3.700.052.782	4.339.483	3.704.392.265
Transfer	-	-	-	-	-	330.274.938	-334.624.502	-4.349.564	-	-4.349.564
Net Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	-286.169.441	-286.169.441	-	-286.169.441
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-695.990	-	-	-	-695.990	-508.652	-1.204.642
Temettü ödemeleri	-	-	-	-	-	-130.417.155	-	-130.417.155	-	-130.417.155
30.09.2024	318.000.000	1.156.991.847	809.194.663	-2.042.426	10.903.213	1.271.542.776	-286.169.441	3.278.420.632	3.830.831	3.282.251.463

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 30 Eylül 2024 Dönemi Konsolide Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-110.778.005	-377.024.441
Dönem Karı/Zararı		-205.876.823	325.834.933
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)		-205.876.823	325.834.933
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		152.489.075	-17.701.014
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[11,12,13]	5.586.625	3.920.104
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.057.375	-6.368.477
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	[15]	1.057.375	-6.368.477
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	[6]	-6.806.064	–
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		152.651.139	-15.252.641
• Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili		152.651.139	-15.252.641
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		59.483.843	-1.244.537.055
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)		–	-9.263.277
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	577.381.695	-224.258.809
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	3.771.366	-6.233
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[9]	-990.968.941	122.382.850
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	[14]	-173.041.456	-36.223.200
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	-402.779.289	-436.769.037
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	-4.702.649	-29.262.005
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	[14]	1.052.807.033	-643.111.386
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[17]	-2.983.916	11.974.042
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		6.096.095	-936.403.136
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		-58.439.359	203.449.982
Vergi iadeleri (ödemeleri)	[16]	-58.434.741	355.928.713
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		623.453.446	-215.982.873
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit	[11,12,13]	711.655.708	42.871.325.000
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[11,12,13]	-2.677.661	-3.011.746
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	[10]	–	–
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[10]	-85.524.601	-255.842.452
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-540.369.778	1.038.304.031
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri	0	–	904.590.918
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	[5]	–	272.003.772
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	-339.851.876	-109.551.871
Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit	[5]	-70.100.747	46.509.479
Ödenen temettüleri	0	-130.417.155	-75.248.267
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki		-27.694.337	445.296.717
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		–	–
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		-27.694.337	445.296.717
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	92.025.491	5.149.030
Nakit üzerindeki parasal kayıp etkisi		-26.711.483	-21.874.842
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	37.619.671	428.570.905

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Genel Bilgi

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

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

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

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

30 Eylül 2024 tarihi itibarı ile, Şirket'in müşterek faaliyetleri ile birlikte personel sayısı 56 kişidir. (31 Aralık 2023: 37 kişi)

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

Sermaye Yapısı

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarı ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024		31.12.2023	
Hissedar	Tutar TL	Oran %	Tutar TL	Oran %
Mahmut Akbal	508.280	0,16	508.280	0,16
Eyüp Akbal	406.625	0,13	406.625	0,13
Zeki Akbal	406.625	0,13	406.625	0,13
Fuzul Holding A.Ş.	224.318.470	70,54	224.818.470	70,70
Halka Açık Kısım	92.360.000	29,04	91.860.000	28,89
Toplam	318.000.000	100	318.000.000	100

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.250.000.000 TL'dir. Çıkarılmış sermayesi 318.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 318.000.000 adet paydan oluşmaktadır. (31.12.2023: 318.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 318.000.000 adet paydan oluşmaktadır)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Bağlı Ortaklık/İştirakler

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

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	30.09.2024	31.12.2023
		Hisse	Hisse
		Payı %	Payı %
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	98,64	98,64
Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	100,00	100,00

Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.

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

Fzl Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.

Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş., 30.12.2022 tarihinde Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri hükümlerine göre kısmi bölünme suretiyle Asaf3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi'nden aktarılan 20.110.693,60.- TL maliyet değerindeki gayrimenkullerin 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. Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.'nin sermayesi 20.110.693,60 TL'dir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Müşterek Faaliyetler

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

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

Müşterek Faaliyet	Faaliyet Konusu
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	Başakşehir Avrasya projesinin tüm inşaat faaliyetlerini yürütmek

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Fuzul Fuzul İş Ortaklığı

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

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

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

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

	Ortaklık Oranı	
	30.09.2024	31.12.2023
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	99	99

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

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

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

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibari ile düzenlenmiş bireysel finansal tabloları Yönetim Kurulu tarafından 8 Kasım 2024 tarihinde onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

2.1.3. Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

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

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibari ile tam konsolidasyon yöntemi ile konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklıkların oy hakları ve etkin ortaklık oranları Not 1'de gösterilmiştir.

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

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.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.1.4. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.1.5. Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

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

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

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

2.1.6. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

2.1.7. Netleştirme/Mahsup

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.1.8. Enflasyonist Ortamda Finansal Tabloların Hazırlanması

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 30 Eylül 2024 tarihinde veya sonrasında sona eren dönemlere ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına (TMS 29) göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.1.9. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

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

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

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

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

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

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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

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

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

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

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

2.1.10. İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

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

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

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

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

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

2.2.3. Hatalar

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.3.1. Hasılat

Gayrimenkul satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.2. Stoklar

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

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

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

2.3.3. Hazır Değerler

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

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

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.4. Alacaklar ve Borçlar

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

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

2.3.5. Şüpheli Alacaklar Karşılığı

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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

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

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

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

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

Arsalar

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.7. Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

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

2.3.8. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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

2.3.9. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.10. Borçlanma Maliyetleri

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

2.3.11. Muhasebe Tahminleri

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.12. Finansal Kiralama İşlemleri

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

Kiralayan durumunda Şirket

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

Finansal kiralama işlemleri

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.13. Vergilendirme

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

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibari ile bağlı ortaklıkları olan Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. ve Fzl Gayrimenkul Yapı Tic. A.Ş. ise, kurumlar vergisi mükellefidir.

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

2.3.14. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Tanımlanan fayda planı:

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

Tanımlanan katkı planları:

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.15. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

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

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

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

2.3.16. Avanslar

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

2.3.17. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.3.1. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

2.3.2. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.3. Nakit Akımının Raporlanması

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

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

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

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

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

2.3.4. İlişkili Taraflar

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.5. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar:

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

Şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar:

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
Kasa	5.894	13.556
Banka	14.090.552	2.019.279
Yatırım fonları	22.966.596	89.992.656
Toplam	37.619.671	92.025.491

Nakit ve nakit benzerlerinin döviz yapısı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
TL karşılığı		
TL	24.807.831	92.025.491
Usd	12.811.840	–
Toplam	37.619.671	92.025.491

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

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Ekli finansal tablolar konsolide olarak sunulmuştur.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

5. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Kısa vadeli borçlanmalar	30.09.2024	31.12.2023
Banka kredileri	16.720.492	338.836.616
Finansal kiralama işlemlerinden doğan borçlar	33.863.133	159.521.439
Ertelenmiş finansal kiralama borçları (-)	-20.065.636	-70.449.535
Uzun vadeli kredilerin anapara taksitleri ve faizleri	5.403.279	15.613.270
Kullanım hakkı yükümlülükleri	–	2.278.976
Toplam	35.921.268	445.800.766

Uzun vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli borçlanmalar	30.09.2024	31.12.2023
Banka kredileri	–	4.806.372
Finansal kiralama işlemlerinden doğan borçlar	147.312.293	150.945.740
Ertelenmiş finansal kiralama borçları (-)	-53.829.102	-62.636.209
Kullanım hakkı yükümlülükleri	–	440.413
Toplam	93.483.191	93.556.316

Kullanılan krediler Türk Lirası cinsinden olup, etkin faiz oranı aralığı %12,57-%56,08'dir.

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

6. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
Alıcılar	67.855.736	317.024.172
Alıcılar [İlişkili taraf]	128.980.719	457.193.970
Alacak senetleri	—	—
Alacak senetleri reeskontu (-)	—	-8.339.782
Şüpheli ticari alacaklar	3.139.700	5.038.598
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	-3.139.700	-5.038.598
Toplam	196.836.455	765.878.360

İlişkili taraflardan olan alacakların 59.832.570 TL'si Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.'ne yapılan arsa satışından (31.12.2023: 229.304.518 TL), 53.075.090 TL'si Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.'den olan alacaklardan kaynaklanmaktadır.

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	30.09.2024	31.12.2023
Dönembaşı	3.708.660	2.269.786
Tahsilatlar/iptaller	-1.119.947	1.438.874
İlaveler	—	—
Toplam	2.588.713	3.708.660
TMS 29 sunum etkisi	550.987	1.329.938
Dönemsonu	3.139.700	5.038.598

Kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
Satıcılar	99.419.690	119.764.357
Ticari borçlar [İlişkili taraf]	3.067.462	255.392.055
Borç senetleri	2.500.000	74.084.891
Borç senetleri reeskontu (-)	—	-1.533.718
Diğer ticari borçlar	1.169.142	936.786
Toplam	106.156.294	448.644.371

Uzun vadeli ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
Satıcılar	—	58.757.494
Toplam	—	58.757.494

Uzun vadeli ticari borçlar, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan satın alınan İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 987 Ada 4 ve 1956/1 nolu parsellerindeki arsaların uzun vadeli borç tutarından oluşmaktadır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

7. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
Ortaklardan alacaklar	–	1.272.245
Verilen depozito ve teminatlar (kısa vadeli)	617.096	4.872.108
Diğer çeşitli alacaklar	3.896.066	5.457.813
Diğer çeşitli alacaklar [ilişkili taraf]	–	155.930
Şüpheli diğer alacaklar	752.788	231.018
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	-752.788	-231.018
Verilen depozito ve teminatlar (uzun vadeli)	3.473.568	–
Toplam	7.986.730	11.758.096

Diğer çeşitli alacakların 3.646.754 TL'si (31.12.2023: 4.982.462 TL) vergi dairesinden olan alacaklardan oluşmaktadır.

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	30.09.2024	31.12.2023
Dönembaşı	170.041	103.197
Tahsilatlar/iptaller	–	66.844
İlaveler	582.747	–
Toplam	752.788	170.041
TMS 29 sunum etkisi	–	60.977
Dönemsonu	752.788	231.018

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
Alınan depozito ve teminatlar	4.977.914	9.837.665
Ortaklara borçlar	–	1.273.424
Bağlı ortaklıklara borçlar	–	58
Diğer çeşitli borçlar	361.121	16.303
Toplam	5.339.035	11.127.450

8. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
Personele borçlar	3.252.190	2.166.424
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.585.686	1.881.996
Toplam	4.837.876	4.048.420

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

9. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
Tamamlanan konutlar	34.277.608	27.358.596
Yapımı devam eden konutlar	4.892.620.257	3.908.570.328
Toplam	4.926.897.865	3.935.928.924

30 Eylül 2024 itibarıyla tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
Beşiktaş Dikilitaş Projesi (*)	657.468.240	473.961.784
Başakşehir-Avrasya 2 Projesi (**)	2.400.361.327	1.854.358.610
Başakşehir Avrasya 3 Projesi (***)	1.814.399.070	1.578.953.028
Başakşehir Avrasya Bulvar Projesi (****)	19.600.606	1.296.906
Avcılar-Firuzköy Projesi	791.014	—
Toplam	4.892.620.257	3.908.570.328

30 Eylül 2024 ve 31.12.2023 itibarıyla yapım aşamasındaki inşaat projelerinin listesi aşağıdaki gibidir;

İl	İlçe	Proje	Niteliği	Konut Sayısı	30.09.2024	31.12.2023
İstanbul	Başakşehir	Başakçırı	Konut	2 adet	9.579.590	9.556.710
İstanbul	Başakşehir	Olimpa Park	Konut	7 adet	14.403.767	14.403.784
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	Konut	1 adet	3.220.446	3.398.102
İstanbul	Başakşehir	Avrasya	Konut	1 adet	7.073.805	—
Toplam					34.277.608	27.358.596

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta teminat tutarı 3.528.129.244 TL'dir (31.12.2023: 2.024.953.462 TL).

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

(*) Beşiktaş Barbaros 48 Projesi

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

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1645 ada 55 no.lu parsel, 3.357,46 m² yüzölçümlü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 18.291,19 m²'dir. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde tek blok bulunmakta olup söz konusu blok 4 bodrum kat + zemin kat + 10 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 16 kat ve 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler, 1. bodrum katta 3 adet ticari ve 1. bodrum kat ve 10. normal kat arasında konumlu 48 adet daireden oluşmaktadır. Proje dahilinde 54 araçlık otopark, fitness, hamam, sauna ve havuz bulunmaktadır. 01.06.2022 tarihli "Mimari Proje" ve 07.06.2022 tarih, 2022/40279 no.lu "Yapı Ruhsatı" mevcuttur. 30 Eylül 2024 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %31' dir.

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

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ziya Gökalp Mahallesi 1426 Ada 10 Parsel nolu, yüzölçümü 25.028,91 m², imar durumu konut alanı olan arsa %50'si peşin, %50'si 6 ay vadeli olarak 498.026.666,67 TL bedel karşılığında, 23.05.2022 tarihinde düzenlenen Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile T.C. Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Arsanın tapusu 11.11.2022 tarihinde Şirket adına tescil edilmiştir. Arsa üzerinde geliştirilen Başakşehir Avrasya 2 projesi 25.028,91 m² arsa üzerinde 7 blok, 410 konuttan meydana gelecektir. Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 71.180,71 m²'dir. 19.12.2022 tarih, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Aralık 2022 döneminde inşaatına başlanılan projenin tahmini tamamlanma süresi 36 aydır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %35'dir.

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

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ziya Gökalp Mahallesi 1426 Ada 11 Parsel nolu, yüzölçümü 20.301,01 m², imar durumu konut alanı olan arsa %50'si peşin, %50'si 6 ay vadeli olarak 532.053.333,33 TL bedel karşılığında, 02.08.2022 tarihinde düzenlenen Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile T.C. Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Arsanın tapusu 12.12.2022 tarihinde Şirket adına tescil edilmiştir. Arsa üzerinde geliştirilen Başakşehir Avrasya 3 projesi 20.301,01 m² arsa üzerinde 7 blok, 296 konuttan meydana gelecektir.

Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 63.867,34 m²'dir. 30.12.2022 tarih, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Aralık 2022 döneminde inşaatına başlanılan projenin tahmini tamamlanma süresi 36 aydır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %25' tir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

(***) Başakşehir Avrasya Bulvar Projesi**

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

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

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.047.581.172	757.748.405
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	–	223.585.362
Yatırım amaçlı arsalar	578.911.189	1.420.380.414
Toplam	1.626.492.361	2.401.714.181

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller için toplam sigorta teminat tutarı 541.214.168 TL'dir. (31.12.2023: 29.615.606 TL)

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Yatırım amacı gayrimenkullerde dönem içinde meydana gelen değişim aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	30.09.2024
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller;				–	
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	77.436.318	–	–	–	77.436.318
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	12.227.431	–	–	–	12.227.431
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	18.704.341	–	–	–	18.704.341
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	5.054.005	–	–	–	5.054.005
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	27.539.386	–	-219.909	–	27.319.477
Fatih Otel Projesi	–	285.888.558	–	–	285.888.558
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	8.885.267	–	-8.885.267	–	–
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	69.961.282	–	–	–	69.961.282
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	76.339.925	26.379	–	–	76.366.304
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	88.913.800	353.112	–	–	89.266.912
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	107.411.185	12.669.893	–	–	120.081.078
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	44.771.416	–	–	–	44.771.416
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	171.707.091	–	–	–	171.707.091
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet konut	48.796.959	–	–	–	48.796.959
Toplam	757.748.406	298.937.942	-9.105.176	–	1.047.581.172
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri					
Fatih Otel Projesi	223.585.363	–	-223.585.363	–	–
Toplam	223.585.363	–	-223.585.363	–	–
Yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	54.060.352	–	–	–	54.060.352
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	457.087.143	–	–	–	457.087.143
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	76.467.925	–	-76.467.925	–	–
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	122.517.905	–	-122.517.905	–	–
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	15.991.237	10.172.022	–	–	26.163.259
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	32.864.616	–	–	–	32.864.616
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	652.655.415	–	-652.655.415	–	–
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	8.735.819	–	–	–	8.735.819
Toplam	1.420.380.412	10.172.022	-851.641.245	–	578.911.189
Genel Toplam	2.401.714.181	309.109.964	-1.084.331.784	–	1.626.492.361

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2023
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller;					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	96.316.216	17.803.804	–	-36.683.702	77.436.318
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	16.621.683	–	–	-4.394.252	12.227.431
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	22.639.911	–	–	-3.935.570	18.704.341
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	5.798.002	–	–	-743.997	5.054.005
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	32.551.635	9.388.444	–	-14.400.693	27.539.386
İstanbul Gaziosmanpaşa Tem Avrasya 2 adet konut	17.852.918	–	-17.852.918	–	–
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	11.226.632	–	–	-2.341.365	8.885.267
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	45.371.486	–	–	24.589.796	69.961.282
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	70.439.133	–	–	5.900.792	76.339.925
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	107.034.684	–	–	-18.120.884	88.913.800
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	108.449.484	1.914.552	–	-2.952.851	107.411.185
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	59.209.008	–	–	-14.437.592	44.771.416
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	235.452.573	–	–	-63.745.482	171.707.091
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 asdet konut	65.195.053	–	–	-16.398.094	48.796.959
Toplam	894.158.418	29.106.800	-17.852.918	-147.663.894	757.748.406
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri					
Fatih Otel Projesi	232.681.169	103.908.668	–	-113.004.474	223.585.363
Toplam	232.681.169	103.908.668	–	-113.004.474	223.585.363
Yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	58.360.575	–	–	-4.300.223	54.060.352
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	48.799.471	135.868.477	-184.667.948	–	–
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	487.336.548	–	–	-30.249.405	457.087.143
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	82.551.000	–	–	-6.083.075	76.467.925
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	130.240.119	–	–	-7.722.214	122.517.905
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	12.072.210	3.904.895	–	14.132	15.991.237
İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel	2.570.540	–	-2.570.540	–	–
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	37.586.270	–	–	-4.721.654	32.864.616
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	549.140.106	28.056.253	–	75.459.056	652.655.415
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	9.592.449	–	–	-856.630	8.735.819
Toplam	1.418.249.288	167.829.625	-187.238.488	21.539.987	1.420.380.412
Genel Toplam	2.545.088.875	300.845.093	-205.091.406	-239.128.381	2.401.714.181

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Tarihi	Seviye	Rayiç Değeri
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	77.436.318
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	12.227.431
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	18.704.341
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	5.054.005
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	27.319.477
Fatih Otel Projesi	Maliyet yaklaşımı	29.12.2023	2	285.888.558
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	0
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	69.961.282
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	76.366.304
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	3	89.266.912
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	120.081.078
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	Maliyet yaklaşımı	29.12.2023	2	44.771.416
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	171.707.091
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet konut	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	3	48.796.959
Toplam				1.047.581.172
Yatırım amaçlı arsalar				
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	29.12.2023	2	54.060.352
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2023	2	457.087.143
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	3.01.2024	2	26.163.259
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	5.01.2024	2	32.864.616
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	Pazar yaklaşımı	7.01.2024	2	8.735.819
Toplam				578.911.189
Genel Toplam				1.626.492.361

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Maliyet yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, birim maliyet ve yıpranma payıdır. Değerleme uzmanlarının takdirine göre gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller üçüncü seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	30.09.2024
Varlıklar				
Taşıtlar	1.899.380	218.069	–	2.117.449
Demirbaşlar	21.127.372	1.951.321	-3.291.915	19.786.778
Özel maliyetler	376.036	327.327		703.363
Toplam	23.402.788	2.496.717	-3.291.915	22.607.590
Amortismanlar				
Taşıtlar	-1.219.851	-534.632		-1.754.483
Demirbaşlar	-11.286.923	-1.454.724	29.964	-12.711.683
Özel maliyetler	-86.638	-112.787	–	-199.425
Toplam	-12.593.412	-2.102.143	29.964	-14.665.591
Genel Toplam	10.809.376	394.574	-3.261.951	7.941.999
	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Varlıklar				
Taşıtlar	20.848.131	–	-18.948.751	1.899.380
Demirbaşlar	15.643.830	5.483.542	–	21.127.372
Özel maliyetler	376.036	–	–	376.036
Toplam	36.867.997	5.483.542	-18.948.751	23.402.788
Amortismanlar				
Taşıtlar	-14.580.873	–	13.361.022	-1.219.851
Demirbaşlar	-9.981.887	-1.305.036	–	-11.286.923
Özel maliyetler	-11.431	-75.207	–	-86.638
Toplam	-24.574.191	-1.380.243	13.361.022	-12.593.412
Genel Toplam	12.293.806	4.103.299	-5.587.729	10.809.376

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

12. KULLANIM HAKLARI

Kullanım haklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	30.09.2024
Varlıklar				
Taşıtlar	6.752.881	–	-6.752.881	–
Demirbaşlar	8.178.427	–	-8.178.427	–
Amortisman	-11.286.531	-3.346.302	14.632.833	–
Toplam	3.644.777	-3.346.302	-298.475	–
	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Varlıklar				
Taşıtlar	6.752.881	–	–	6.752.881
Demirbaşlar	8.178.427	–	–	8.178.427
Amortisman	-5.790.101	-5.496.430	–	-11.286.531
Toplam	9.141.207	-5.496.430	–	3.644.777

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	30.09.2024
Varlıklar				
Haklar	4.168.374	180.944	-1.084.650	3.264.668
Toplam	4.168.374	180.944	-1.084.650	3.264.668
Amortismanlar				
Haklar	-3.809.927	-138.180	1.084.650	-2.863.457
Toplam	-3.809.927	-138.180	1.084.650	-2.863.457
Genel Toplam	358.447	42.764	–	401.211
	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Varlıklar				
Haklar	3.836.945	331.429	–	4.168.374
Toplam	3.836.945	331.429	–	4.168.374
Amortismanlar				
Haklar	-2.935.219	-874.708	–	-3.809.927
Toplam	-2.935.219	-874.708	–	-3.809.927
Genel Toplam	901.726	-543.279	–	358.447

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

14. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER / ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli Peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30.09.2024	31.12.2023
Verilen sipariş avansları	822.657.406	736.988.836
Verilen sipariş avansları [İlişkili taraf]	210.392.573	51.400.930
Gelecek aylara ait giderler	1.225.990	4.067.569
Toplam	1.034.275.969	792.457.335

Verilen sipariş avanslarının 210.392.573 TL'si Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.'ye kooperatif ve inşaat projeleri için verilen avanslarından oluşmaktadır.

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

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30.09.2024	31.12.2023
Verilen avanslar	–	69.844.589
Gelecek yıllara ait giderler	873.849	107.499
Toplam	873.849	69.952.088

Ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	29.133.555	14.040.361
Uzun vadeli alınan sipariş avansları	4.345.374.133	3.307.660.294
Toplam	4.374.507.688	3.321.700.655

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

Ertelenmiş gelirlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

15. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
Dava karşılıkları	2.370.206	3.379.283
Kullanılmamış izin karşılıkları	1.108.624	906.299
Toplam	3.478.830	4.285.582

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

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
Kıdem tazminatı karşılığı	6.052.761	4.498.723
Toplam	6.052.761	4.498.723

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %58,07 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %61,07 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise %0 olarak alınmıştır.,

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
Dönembaşı	3.311.285	4.465.520
Ödemeler	-278.927	-1.001.729
Cari hizmet maliyeti	1.082.130	491.563
Faiz maliyeti	1.239.285	117.753
Aktüeryal kazaç/zararlar	698.988	-761.822
Toplam	6.052.761	3.311.285
TMS 29 sunum etkisi		1.187.438
Dönemsonu	6.052.761	4.498.723

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

16. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	750.143	–
Toplam	750.143	–

17. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
Devreden kdv	196.316.588	131.622.643
İş avansları	4.950	9.147
Diğer çeşitli dönen varlıklar	232.000	–
Toplam	196.553.538	131.631.790

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
Ödenecek vergi ve fonlar	17.567.042	17.230.844
Taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	–	1.045.987
Ödenecek diğer yükümlülükler	13.680	4.474
Toplam	17.580.722	18.281.305

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

18. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	341.228.772	1.981.450.701
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
D Diğer verilen TRİK'ler	–	–
• Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
• B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
• C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
Toplam	341.228.772	1.981.450.701

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
Verilen teminat mektupları	339.809.272 TL	574.721.719 TL
Verilen ipotekler TL	1.419.500 TL	1.406.728.982 TL
Toplam TL karşılığı	341.228.772	1.981.450.701

Koşullu varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
Alınan teminat mektupları	16.097.110 TL	12.358.733 TL
Alınan teminat mektupları	10.500 \$	10.500 \$
Toplam TL karşılığı	16.455.381	12.369.233

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

19. ÖDENMİŞ SERMAYE

Sermaye hesabının detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024		31.12.2023	
Hissedar	Tutar TL	Oran %	Tutar TL	Oran %
Mahmut Akbal	508.280	0,16	508.280	0,16
Eyüp Akbal	406.625	0,13	406.625	0,13
Zeki Akbal	406.625	0,13	406.625	0,13
Fuzul Holding A.Ş.	224.318.470	70,54	224.818.470	70,70
Halka Açık Kısım	92.360.000	29,04	91.860.000	28,89
Toplam	318.000.000	100	318.000.000	100

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

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

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

Sermaye enflasyon düzeltme olumlu farkları;

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

	30.09.2024	31.12.2023
Kayıtlı tutar	1.599.844.316	1.207.122.689
TMS 29 farkları	-442.852.469	-50.130.842
Toplam	1.156.991.847	1.156.991.847

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

Paylara ilişkin primler (iskontolar);

	30.09.2024	31.12.2023
Kayıtlı tutar	694.549.297	553.199.628
TMS 29 farkları	114.645.366	255.995.035
Toplam	809.194.663	809.194.663

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

20. KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER (GİDERLER)

Diğer kapsamlı gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
Kidem tazminatı aktüeryal farkları	-2.042.426	-1.346.436
Toplam	-2.042.426	-1.346.436

21. KARDAN KISITLANMIŞ YEDEKLER

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedeklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2024	31.12.2023
Kayıtlı yasal yedekler	7.204.417	7.204.417
TMS 29 farkları	3.698.796	3.698.796
Toplam	10.903.213	10.903.213

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

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

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

2) Birinci fıkradaki sınıra ulaşıldıktan sonra da;

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

genel kanuni yedek akçeye eklenir.

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

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

22. HASILAT /SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasıllara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024	1.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Konut, arsa satışları	813.520.921	1.603.549.252
Kira gelirleri	14.794.068	–
Satıştan iadeler	-151.651	
Satışların maliyeti	-857.042.283	-1.394.608.314
Toplam	-28.878.945	208.940.938

23. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	01.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Personel giderleri	-21.815.141	-20.547.587
Vergi resim ve harçlar	-8.245.950	-9.156.770
Kira, aidat ve komisyon giderleri	-7.151.342	-4.771.980
Amortisman giderleri	-5.586.625	-3.591.539
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	-2.579.595	-4.229.763
Noter giderleri	-1.392.609	-1.524.420
Bilgi işlem giderleri	-1.330.569	-1.171.456
Araç giderleri	-615.068	-718.642
Bakım ve onarım giderleri	-402.733	-712.726
Muhtelif giderler	-1.169.049	-5.977.523
Toplam	-50.288.681	-52.402.406

24. PAZARLAMA GİDERLERİ

Pazarlama giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir

	01.01.2024	01.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Satış komisyonları	-6.792.419	–
Personel giderleri	-1.577.099	-5.598.782
Reklam giderleri	-246.753	-3.346.415
Tapu harçları	-3.993.954	–
Muhtelif giderler	-861.416	-258.023
Toplam	-13.471.641	-9.203.220

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	01.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Konusu kalmayan karşılıklar	1.237.062	–
Sgk prim indirim gelirleri	714.780	–
Reeskont faiz gelirleri	6.138.496	11.333.348
Teşvik gelirleri	1.459.304	1.147.396
Emlak konut katılım kar payları	21.325.194	
Patent gelirleri	–	151.102.301
Promosyon gelirleri	–	1.673.830
Muhtelif gelirler	3.775.683	1.274.379
Toplam	34.650.519	166.531.254

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	01.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Komisyon giderleri (-)	-12.548.474	-13.134.810
Karşılık giderleri (-)	-1.334.455	-2.234.728
Kambiyo zararları (-)	-717.129	–
Reeskont faiz giderleri (-)	-1.128.893	-8.873.540
Bağış ve yardımlar	-45.440.652	-15.674.917
Kanunen kabul edilmeyen giderler (-)	-7.793.375	–
İş Ortaklığı vergi gideri	-25.521.814	–
Ek deprem vergisi	–	–
7440 sayılı kanun mtrah artırım	-816.300	-18.943.383
Muhtelif giderler	-4.825.858	-3.977.061
Toplam	-100.126.950	-62.838.439

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	01.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Duran varlık satış karları	1.603.815	43.081.872
Toplam	1.603.815	43.081.872

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir

	01.01.2024	01.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Duran varlık satış zararları	-154.254.954	-27.829.231
Toplam	-154.254.954	-27.829.231

27. FİNANSMAN GELİRLERİ / FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	01.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Nakit ve nakit benzerlerine ait faiz geliri	515.288	16.556.185
Fon satış gelirleri	20.866.189	42.020.161
Nakit ve nakit benzerlerine ait kur karları	–	1.770.203
Toplam	21.381.477	60.346.549

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	01.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Faiz giderleri	-103.884.573	-101.759.824
Nakit ve nakit benzerlerine ait kur zararları	–	-792.384
Toplam	-103.884.573	-102.552.208

28. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01.2024	01.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Dönem karı (zararı)	-286.169.441	418.625.937
Hisse sayısı	318.000.000	318.000.000
Hisse başına kar (zarar)	-0,899904	1,316434

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

29. İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Alacaklar	30.09.2024	31.12.2023
Mahmut Akbal	13.165.746	17.370.086
Eyüp Akbal	–	165.289
Zeki Akbal	–	4.106.727
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	5.035	4.891
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	1.463.154	738.985
Fzl Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş.		68.953.748
Meç Gıda Ltd.Şti.	39.629	550.762
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	59.832.570	229.304.518
FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	–	51.400.930
Fuzul İnşaat ve Tic. A.Ş.		–
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	53.075.090	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş. (avans)	210.392.573	–
Akva Sigorta Aracılık Hizm.A.Ş.	1.205.772	–
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	193.723	–
Toplam	339.373.292	372.595.936
	–	135.998.954

İlişkili taraflardan olan alacakların 59.832.570 TL'si Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.'ne yapılan arsa satışından (31.12.2023: 229.304.518 TL), 53.075.090 TL'si Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.'den olan alacaklardan kaynaklanmaktadır.

Borçlar	30.09.2024	31.12.2023
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	2.285.433	124.743.954
Fuzul İnşaat ve Tic. A.Ş.	–	203.854
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	–	106.976
Fuzul Holding A.Ş.	132.694	128.307.785
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	649.335	–
Toplam	3.067.462	253.362.569
	–	3.302.968

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

İlişkili taraflardan gelir detayları aşağıdaki gibidir;

	Mal ve hizmet satışlar	Yansıtma gelirleri	Kira geliri	Komisyon gelirleri	Diğer gelirler
30.09.2024					
Fuzul Holding A.Ş.	–	541.990	524.280	–	–
Fuzul İnşaat A.Ş.	–	76.249	–	–	–
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	–	25.266	49.074	–	–
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (*)	713.982.338	14.363.144	–	–	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	–	161.255	49.074	–	–
Meç Gıda Ltd.Şti.	–	200.037	1.506.056	–	–
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	–	718.547	–	–	–
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	–	102.734	4.294.955	–	–
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	–	284.703	–	–	–
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	–	–	46.348	–	–
Toplam	713.982.338	16.473.926	6.469.787	–	–
	Mal ve hizmet satışlar	Yansıtma gelirleri	Kira geliri	Komisyon gelirleri	Diğer gelirler
30.09.2023					
Akva Sigorta Aracılık Hizm.A.Ş.	–	54.551	–	–	–
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	–	449.042	–	–	–
Fuzul Holding A.Ş.	–	416.014	177.597	–	8.418.911
Fuzul İnşaat A.Ş.	–	34.534	–	–	–
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	–	67.708	59.200	–	–
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (*)	–	5.005.068	–	–	151.102.301
FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	–	5.173	59.200	–	–
Meç Gıda Ltd.Şti.	–	35.695	–	–	–
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	–	1.336.695	–	–	–
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	–	1.093.165	412.693	–	–
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A.Ş.	–	282.150	–	–	–
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş.	–	7.044	–	–	–
Toplam	–	8.786.839	708.690	–	159.521.212

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

İlişkili taraflardan gider detayları aşağıdaki gibidir;

30.09.2024	Mal ve hizmet alıřlar	Yansıtma giderleri	Kira gideri	Komisyon giderleri	Diğer giderler
Fuzul Holding A.Ş.	–	2.845.509	–	–	–
Fuzul İnşaat A.Ş.	–	3.414.689	1.752.160	–	–
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	–	1.863.602	–	–	–
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (*)	–	1.516.543	107.332	–	1.544.633
FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	–	–	–	–	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	–	1.898.673	–	–	–
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	20.402.045	255.277	–	88.887.923	–
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	1.381.409	1.500.476	–	–	–
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	–	95.102	–	–	–
Toplam	21.783.454	13.389.871	1.859.491	88.887.923	1.544.633

30.09.2023	Mal ve hizmet alıřlar	Yansıtma giderleri	Kira gideri	Komisyon giderleri	Diğer giderler
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	–	133.616	–	–	–
Fuzul Holding A.Ş.	–	5.786.517	41.666	–	–
Fuzul İnşaat A.Ş.	–	–	2.173.128	–	–
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	–	1.091.646	–	–	–
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (*)	–	5.635.278	–	–	–
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	–	211.725	478.373	24.579.232	–
Toplam	–	12.858.782	2.693.166	24.579.232	–

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	01.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Üst düzey yöneticilere sağlanan menffatler	6.948.493	6.514.769
Toplam	6.948.493	6.514.769

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİKredi Riski:

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

30.09.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	128.980.719	67.855.736	210.392.573	823.883.396	37.057.148	5.894
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	128.980.719	67.855.736	210.392.573	823.883.396	37.057.148	5.894
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.139.700	-	752.788	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-3.139.700	-	-752.788	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

31.12.2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	457.193.960	308.684.400	51.400.930	741.056.405	92.011.935	13.556
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	457.193.960	308.684.400	51.400.930	741.056.405	92.011.935	13.556
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	5.038.598	-	231.018	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-5.038.598	-	-231.018	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Likidite Riski: Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

30.09.2024						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	129.404.459	129.404.459	76.357.739	-40.436.471	93.483.191	-
Finansal Borçlar	129.404.459	129.404.459	76.357.739	-40.436.471	93.483.191	-
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	111.495.329	111.495.329	-	111.495.329	-	-
Ticari Borçlar	106.156.294	106.156.294	-	106.156.294	-	-
Diğer Borçlar	5.339.035	5.339.035	-	5.339.035	-	-

31.12.2023						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	536.637.693	492.691.846	232.101.925	216.519.762	44.070.160	-
Finansal Borçlar	536.637.693	492.691.846	232.101.925	216.519.762	44.070.160	-
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	518.529.315	518.529.315	-	459.771.821	58.757.494	-
Ticari Borçlar	507.401.865	507.401.865	-	448.644.371	58.757.494	-
Diğer Borçlar	11.127.450	11.127.450	-	11.127.450	-	-

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Kur Riski:

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

30.09.2024	30.09.2024 Satınalma Gücü	TL Karşılığı 30.09.2024	USD
Ticari Alacaklar	–	–	–
Parasal Finansal Varlıklar	12.811.840	12.811.840	375.483
Dönen Varlıklar	12.811.840	12.811.840	375.483
Toplam Varlıklar	12.811.840	12.811.840	375.483
Kısa Vadeli Yükümlülükler	–	–	–
Uzun Vadeli Yükümlülükler	–	–	–
Toplam Yükümlülükler	–	–	–
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	12.811.840	12.811.840	375.483
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	12.811.840	12.811.840	375.483

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

Faiz Riski

Şirket'in faiz riski bulunmamaktadır.

Faiz Pozisyonu		30.09.2024	31.12.2023
Sabit faizli finansal araçlar		–	–
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	22.966.596	89.992.656
	İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Finansal Varlıklar	–	–
Finansal yükümlülükler		129.404.459	536.637.693
Değişken faizli finansal araçlar		–	–
Finansal varlıklar		–	–
Finansal yükümlülükler		–	–

31. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

32. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde bireysel finansal tablolar üzerinden hazırlanmıştır.

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	30.09.2024	31.12.2023
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	156.127.782	84.168.816
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	5.095.158.424	5.244.348.588
C İştirakler	Md.24/(b)	117.896.114	117.896.114
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		1.435.700.817	1.512.119.196
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	6.804.883.137	6.958.532.714
E Finansal Borçlar	Md.31	103.368.819	369.536.620
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	648.332	2.496.695
G Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ Özkaynaklar	Md.31	2.761.047.702	3.044.019.583
Diğer Kaynaklar		3.939.818.284	3.542.479.816
D Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	6.804.883.137	6.958.532.714

Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	30.09.2024	31.12.2023
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-	-
A2 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Md.24/(b) Katılma Hesabı		55.522.417	76.149.119
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	1.419.500	1.406.728.982
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (l)	55.522.417	76.149.119

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	30.09.2024	31.12.2023	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a) (b)	%75	%75	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%4	%3	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	%4	%12	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%1	%1	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%1	%1	≤ %10