

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ve BAĞLI ORTAKLIKLARININ

01 OCAK 2025 – 30 HAZİRAN 2025 DÖNEMİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLO VE DİPNOTLARI

FUZUL GAYRİMENUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Yönetim Kurulu'na**1. Giriş**

FUZUL GAYRİMENUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Topluluk" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun, konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem konsolide finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Topluluk yönetimi, söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

2. Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

3. Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

18 Ağustos 2025**ALİ OSMAN EFLATUN**
Sorumlu Denetçi**KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Member Firm of Abacus
Ankara,

İÇİNDEKİLERSAYFA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI	6-63

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihli Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	30.06.2025	31.12.2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	68.390.501	398.091.449
Ticari alacaklar	[6]	85.351.925	112.280.230
• İlişkili taraflardan ticari alacaklar		1.809.513	50.562.452
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		83.542.412	61.717.778
Diğer alacaklar	[7]	4.575.088	4.949.689
• İlişkili taraflardan diğer alacaklar		3.731	3.966
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		4.571.357	4.945.723
Stoklar	[9]	7.977.224.561	6.671.417.987
Peşin ödenmiş giderler	[14]	645.016.012	783.917.146
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		18.506.686	161.046.936
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		626.509.326	622.870.210
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[16]	630.797	2.288.116
Diğer dönen varlıklar	[16]	504.485.848	323.017.106
Toplam Dönen Varlıklar		9.285.674.732	8.295.961.723
Duran Varlıklar			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	[4]	510.000	–
Diğer alacaklar	[7]	4.732.518	4.055.483
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[10]	2.055.108.202	2.020.134.429
Maddi duran varlıklar	[11]	8.975.013	8.698.123
Kullanım Hakları	[12]	–	–
Maddi olmayan duran varlıklar	[13]	360.509	416.494
Peşin ödenmiş giderler	[14]	510.326.690	482.720.010
Diğer duran varlıklar	[16]	1.168.605	577.478
Toplam Duran Varlıklar		2.581.181.537	2.516.602.017
TOPLAM VARLIKLAR		11.866.856.269	10.812.563.740

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihli Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot		
	No	30.06.2025	31.12.2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[5]	158.777.920	355.799.422
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[5]	104.261.165	49.720.071
Ticari borçlar	[6]	148.341.237	155.206.336
• İlişkili taraflara ticari borçlar		83.456.696	6.192.832
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		64.884.541	149.013.504
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[8]	9.199.423	5.776.812
Diğer borçlar	[7]	3.097.181	5.109.736
• İlişkili taraflara diğer borçlar		140.000	2.817
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		2.957.181	5.106.919
Ertelenmiş gelirler	[14]	15.870.202	22.597.813
• İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler		1.114	–
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		15.869.088	22.597.813
Kısa vadeli karşılıklar	[15]	4.394.274	5.456.084
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		2.024.068	2.690.671
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		2.370.206	2.765.413
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[17]	32.753.772	45.209.511
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		476.695.174	644.875.785
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	492.790.024	65.926.562
Ticari borçlar	[6]	36.060.836	–
Ertelenmiş gelirler	[14]	6.404.959.156	5.858.074.072
• İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler		184.508.861	116.580.725
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		6.220.450.295	5.741.493.347
Uzun vadeli karşılıklar	[15]	9.586.490	9.132.335
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[16]	242.064.436	207.411.085
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		7.185.460.942	6.140.544.054
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		7.662.156.116	6.785.419.839
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		4.199.629.461	4.022.554.873
Ödenmiş sermaye	[19]	318.000.000	318.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[19]	1.510.833.175	1.510.833.175
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[19]	1.003.315.407	1.003.315.407
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[20]	-2.497.927	-3.347.845
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[21]	13.518.827	13.518.827
Geçmiş yıllar karları veya zararları		1.180.235.309	1.483.324.050
Net dönem karı veya zararı		176.224.670	-303.088.741
Kontrol gücü olmayan paylar		5.070.692	4.589.028
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.204.700.153	4.027.143.901
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		11.866.856.269	10.812.563.740

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 30 Haziran 2025 Dönemine Ait Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	01.04.2025 30.06.2025	01.04.2024 30.06.2024
Hasılat	[22]	92.362.937	982.754.221	50.094.314	720.751.213
Satışların maliyeti	[22]	-36.106.690	-1.079.526.031	-6.718.633	-850.634.458
BRÜT KAR/ZARAR		56.256.247	-96.771.810	43.375.681	-129.883.245
Genel yönetim giderleri	[23]	-50.862.997	-50.794.229	-21.928.601	-17.246.987
Pazarlama giderleri	[24]	-20.088.656	-10.732.536	-12.596.964	-5.347.737
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[25]	42.464.374	37.313.568	29.359.004	5.363.174
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[25]	-56.544.786	-91.761.676	-47.115.744	-65.303.697
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-28.775.818	-212.746.683	-8.906.624	-212.418.492
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[26]	-	2.165.931	-	1.689.599
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[26]	-27.937	-2.563.815	1.678	-2.563.815
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		-28.803.755	-213.144.567	-8.904.946	-213.292.708
Finansman gelirleri	[27]	30.140.273	28.466.585	10.801.635	21.963.300
Finansman giderleri	[27]	-85.672.693	-96.747.024	-46.971.467	-63.487.436
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		295.572.944	40.483.007	144.963.657	-66.397.686
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARİ/ZARARI		211.236.769	-240.941.999	99.888.879	-321.214.530
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		-34.530.435	-33.450.652	-10.047.975	-18.759.545
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri		-34.530.435	-33.450.652	-10.047.975	-18.759.545
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARİ/ZARARI		176.706.334	-274.392.651	89.840.904	-339.974.075
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARİ/ZARARI		-	-	-	-
DÖNEM KARİ/ZARARI		176.706.334	-274.392.651	89.840.904	-339.974.075
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		176.706.334	-274.392.651	89.840.904	-339.974.075
Kontrol gücü olmayan paylar		481.664	-95.496	436.541	-43.319
Ana ortaklık payları		176.224.670	-274.297.155	89.404.363	-339.930.756
Pay Başına Kazanç	[28]	0,5542	-0,8626	0,2811	-1,0690
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		849.918	-1.166.874	-1.615.519	-1.334.876
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[15]	972.833	-1.170.426	-1.792.947	-1.338.428
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-122.915	3.552	3.552	3.552
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-122.915	3.552	3.552	3.552
DİĞER KAPSAMLI GELİR		849.918	-1.166.874	-1.615.519	-1.334.876
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		177.556.252	-275.559.525	88.225.385	-341.308.951

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak –30 Haziran 2025 Dönemi Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Dipnot No	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler (iskontolar)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar karları veya zararları	Dönem Karı Zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam Özkaynak
				Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)						
01.01.2024	318.000.000	1.510.833.175	1.003.315.407	-1.669.437	13.518.826	1.328.775.526	414.898.829	4.587.672.326	5.380.497	4.593.052.823
Transfer	-	-	-	-	-	414.898.829	-414.898.829	-	-	-
Net Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	-274.297.155	-274.297.155	-616.883	-274.914.038
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-1.166.874	-	-	-	-1.166.874	-	-1.166.874
Temettü ödemeleri	-	-	-	-	-	-161.029.159	-	-161.029.159	-	-161.029.159
30.06.2024	318.000.000	1.510.833.175	1.003.315.407	-2.836.311	13.518.826	1.582.645.196	-274.297.155	4.151.179.138	4.763.614	4.155.942.752
01.01.2025	318.000.000	1.510.833.175	1.003.315.407	-3.347.845	13.518.827	1.483.324.050	-303.088.741	4.022.554.873	4.589.028	4.027.143.901
Transfer	-	-	-	-	-	-303.088.741	303.088.741	-	-	-
Net Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	176.224.670	176.224.670	481.664	176.706.334
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	849.918	-	-	-	849.918	-	849.918
30.06.2025	318.000.000	1.510.833.175	1.003.315.407	-2.497.927	13.518.827	1.180.235.309	176.224.670	4.199.629.461	5.070.692	4.204.700.153

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 30 Haziran 2025 Dönemi Konsolide Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-420.361.182	-488.492.859
Dönem Karı/Zararı		176.706.334	-274.914.038
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)		176.706.334	-274.914.038
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		-278.669	-4.088.489
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[11,12,13]	1.676.872	6.395.949
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		794.073	226.312
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	[15]	1.304.073	226.312
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	[6]	-2.749.614	-8.544.819
• Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		–	1.795.624
• Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		-2.749.614	-10.340.443
• Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili		–	–
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	[26]	–	-2.165.931
• Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili		–	-2.165.931
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-578.959.878	-113.994.905
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)		–	-383.883
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	29.230.209	356.644.093
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	-302.434	3.788.151
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[9]	-1.305.806.574	-773.992.575
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	[14]	138.312.098	-140.734.257
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	29.643.447	-471.863.993
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	75.807	-2.162.682
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	[14]	540.157.473	919.920.605
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[17]	-10.269.904	-5.210.364
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-402.532.213	-392.997.432
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		129.244.590	-86.621.976
Vergi iadeleri (ödemeleri)	[16]	-147.073.559	-8.873.451
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-36.871.550	977.902.619
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[11,12,13]	-1.897.777	-1.397.881
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	[10]	–	1.346.349.465
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[10]	-34.973.773	-371.093.439
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		177.909.336	-357.669.285
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	[5]	390.218.583	–
• Kredilerden nakit girişleri		390.218.583	–
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	-350.021.791	-339.909.792
• Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		–	-337.413.603
• Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		–	-2.496.189
Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit	[5]	137.712.544	-17.759.493
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net		-279.323.396	131.740.475
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		–	–
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		-279.323.396	131.740.475
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	398.091.449	114.101.831
Nakit üzerindeki parasal kayıp etkisi		-50.377.552	-34.990.013
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	68.390.501	210.852.293

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 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 iştigal etmektir.

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarı ile, Şirket'in müşterek faaliyetleri ile personel sayısı 75 kişidir.(31 Aralık 2024: 44 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 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarı ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2025		31.12.2024	
Hissedar	Tutar TL	Oran %	Tutar TL	Oran %
Mahmut Akbal	508.280	0,14	508.280	0,16
Eyüp Akbal	406.625	0,11	406.625	0,13
Zeki Akbal	406.625	0,11	406.625	0,13
Fuzul Holding B Grubu	189.904.470	50,82	189.904.470	59,72
Fuzul Holding A Grubu	25.414.000	6,80	25.414.000	7,99
Halka Açık Kısım	101.360.000	27,13	101.360.000	31,87
Toplam	318.000.000	100,00	318.000.000	100,00

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 Aralık 2024 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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Bağlı Ortaklık/İştirakler

Şirket'in bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir;

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	30.06.2025	31.12.2024
		Hisse	Hisse
		Payı %	Payı %
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	98,64	98,64
Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	100,00	100,00

Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.

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

Fzl Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 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	Müteşebbis Ortak
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	Başakşehir Avrasya projesinin tüm inşaat faaliyetlerini yürütmek	Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 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	
	30.06.2025	31.12.2024
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	99	99

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 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 Haziran 2025 tarihi itibarı ile düzenlenmiş bireysel finansal tabloları Yönetim Kurulu tarafından 18 Ağustos 2025 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 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarı ile tam konsolidasyon yöntemi ile konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklıkların oy hakları ve etkin ortaklık oranları Not 1'de gösterilmiştir.

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.1.4. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Haziran 2025 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 Haziran 2025 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 Haziran 2025 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 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.1.9. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

30 Haziran 2025 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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

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. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

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 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.

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 önemli 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 konu standardıdır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararı'nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır. Diğer taraftan, 16 Aralık 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" uyarınca sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletme kapsamında değişikliğe gidilmiştir

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS kodifikasyonu korunmuştur.

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri': 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

Diğer taraftan Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurulu (SEDDK) tarafından "Sigorta ve Reasürans Şirketleri ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Raporlamaları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre TFRS 17'nin "1 Ocak 2024" olan yürürlük tarihinin "1 Ocak 2025 " olarak değiştirilmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Bankalar Birliği'ne gönderdiği 15 Şubat 2024 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2025 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

Ancak SEDDK tarafından "Sigorta ve Reasürans Şirketleri ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Raporlamaları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre TFRS 17'nin "1 Ocak 2025 " olan yürürlük tarihinin "1 Ocak 2026" olarak değiştirilmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Bankalar Birliği'ne gönderdiği 14 Ocak 2025 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2026 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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.

TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler: 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (esg) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik; Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzeltten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

- UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- UFRS 9 Finansal Araçlar;
- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama: 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı,
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar,
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar:

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve,
- UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

2.1.10. İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 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 Haziran 2025 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 Haziran 2025 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 değerlenir. 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 Haziran 2025 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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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

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

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

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

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

Arsalar

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 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 Haziran 2025 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.

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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.13. Vergilendirme

Kurumlar Vergisi

30 Haziran 2025 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile aşağıdaki değişiklik yapılmıştır.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır.
- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacaktır.

Bu düzenlemenin yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 'tir.

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibari ile bağlı ortaklıkları olan Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. ve Fzl Gayrimenkul Yapı Tic. A.Ş. ise, kurumlar vergisi mükellefidir.

Ertelenen Vergi

Ertelenen vergiler, varlıkların ve yükümlülüklerin indirilebilir vergi matrahı ile bunların finansal tablolardaki kayıtlı tutarları arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Geçici farklar, gelir ve giderlerin vergi kanunlarına göre değişik finansal tablo dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Ertelenen vergi yükümlülüğü vergiye tabi tüm geçici farklar için hesaplanırken, indirilecek geçici farklardan oluşan ertelenen vergi alacakları, gelecek dönemlerde vergiye tabi kazançlarının olacağı varsayımıyla hesaplanmaktadır.

Şirket ertelenen vergi hesaplamasında karın %50'sini dağıtacağı varsayımıyla asgari kurumlar vergisi oranı olan %10 oranını esas almıştır.

Şirket, sadece Türkiye'de faaliyet gösterdiği, dolayısıyla farklı vergi kurumları ile karşı karşıya olmadığı, vergi varlıkları da borçları da aynı vergi ekine karşı olduğu için birbirlerinden mahsup edilerek gösterilirler.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 12.02.2025 ve E-64088382-045-29964 sayılı yazısına istinaden ertelenen vergi hesaplamasında 2024 yılına ait finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğünün, 2024 yılı öncesine ilişkin etkisinin dağıtılmamış kârlara (geçmiş yıllar kârları veya zararlarına), 2024 yılına ait etkinin ise kâr veya zarara yansıtılabileceği belirtilmiştir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.15. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

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

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

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

2.3.16. Avanslar

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

2.3.17. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.3.1. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

2.3.2. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 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.

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 Haziran 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025	31.12.2024
Kasa	5.894	6.877
Banka	15.999.135	31.982.444
Yatırım fonları	52.036.072	366.102.128
Pos hesapları	349.400	–
Toplam	68.390.501	398.091.449

Nakit ve nakit benzerlerinin döviz yapısı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025	31.12.2024
TL karşılığı		
TL	59.846.229	368.715.387
Usd	8.544.272	29.376.062
Toplam	68.390.501	398.091.449

Yatırım fonları bakiyesi tutarının tamamı Kira Sertifikalarından oluşmaktadır (31 Aralık 2024: Yatırım fonları bakiyesi tutarının tamamı Likit Fonlardan oluşmaktadır)

4. İŞTİRAKLER, İŞ ORTAKLIKLARI VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

Şirketin ekli finansal tabloları konsolide finansal tablo olarak düzenlenmiştir. Şirketin bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025	31.12.2024
Fuzul Topraktan Pendik 1 İş Ortaklığı	510.000	–
Toplam	510.000	–

Şirketin gayri faal olması nedeniyle konsolide edilmemiştir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

5. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Kısa vadeli borçlanmalar	30.06.2025	31.12.2024
Banka kredileri	158.777.920	5.777.631
Finansal kiralama işlemlerinden doğan borçlar	130.626.559	97.423.610
Ertelenmiş finansal kiralama borçları (-)	-26.365.394	-47.703.539
Çıkarılmış diğer menkul kıymetler	–	350.021.791
Toplam	263.039.085	405.519.493

Uzun vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli borçlanmalar	30.06.2025	31.12.2024
Banka kredileri	237.218.294	–
Finansal kiralama işlemlerinden doğan borçlar	284.177.750	89.604.978
Ertelenmiş finansal kiralama borçları (-)	-28.606.020	-23.678.416
Toplam	492.790.024	65.926.562

Kullanılan krediler Türk Lirası cinsinden olup, etkin faiz oranı aralığı %39,60-%52,20'dır.

USD cinsinden finansal kiralamaların etkin faiz oranı aralığı %6,48, Türk Lirası Finansal kiralamaların, etkin faiz oranı %19,61-%23,69'dur.

Finansal borçların döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir;

(TL karşılığı)	31.03.2025	31.12.2024
TL	450.914.745	471.446.055
Usd	304.914.364	–
Toplam	755.829.109	471.446.055

(31 Aralık 2024: Şirket tarafından çıkarılmış TL kira sertifikalarından oluşmaktadır. Kira sertifikalarının vadesi 28.02.2025 olup bileşik kar payı getirisi %58,11091'dir.)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

6. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025	31.12.2024
Alicılar	82.695.914	46.979.379
Alicılar [İlişkili taraf]	1.809.513	50.562.452
Alacak senetleri	849.680	17.043.485
Alacak senetleri reeskontu (-)	—	—
Alacak senetleri reeskontu (-)	-3.182	-2.305.086
Alacak senetleri reeskontu (-) [İlişkili taraf]	—	—
Şüpheli ticari alacaklar	2.467.525	2.490.833
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	-2.467.525	-2.490.833
Toplam	85.351.925	112.280.230

İlişkili taraflardan olan alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

Alacaklar	30.06.2025	31.12.2024
Fzlplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	7.793	—
Güzel Vadi Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.	7.792	—
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	3.515	3.912
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	1.258.409	1.424.822
Mez Satınalma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	46.757	—
Meç Gıda Ltd.Şti.	11.112	58.430
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	453.439	48.747.941
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş	1.299	—
Fuzul Yenilenebilir Enerji A.Ş.	10.044	—
Fuzul Teknoloji Bilişim A.Ş.	9.353	—
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	—	327.347
Toplam	1.809.513	50.562.452

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	30.06.2025	31.12.2024
Dönembaşı	2.134.867	3.708.660
Tahsilatlar/iptaller	—	-1.573.793
İlaveler	332.658	—
Toplam	2.467.525	2.134.867
TMS 29 sunum etkisi	—	355.966
Dönemsonu	2.467.525	2.490.833

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025	31.12.2024
Satıcılar	53.910.409	130.331.603
Ticari borçlar [İlişkili taraf]	83.508.217	6.192.832
Borç senetleri	9.802.321	17.043.485
Borç senetleri reeskontu (-)	-447.710	-
Diğer ticari borçlar	1.568.000	1.638.416
Toplam	148.341.237	155.206.336

Uzun vadeli ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025	31.12.2024
Satıcılar	36.060.836	-
Toplam	36.060.836	-

İlişkili taraflara olan borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Borçlar	30.06.2025	31.12.2024
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	32.274.123	4.500.744
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	190.999	-
Fzlplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	475.769	-
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	719.703	630.647
Fuzul Holding A.Ş.	46.235.764	383.550
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	-	677.891
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	3.386.945	-
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	224.914	-
Toplam	83.508.217	6.192.832

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

7. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025	31.12.2024
Ortaklardan alacaklar	–	3.966
Verilen depozito ve teminatlar (kısa vadeli)	706.885	722.590
Diğer çeşitli alacaklar	3.864.472	4.223.133
Diğer çeşitli alacaklar [ilişkili taraf]	3.731	–
Şüpheli diğer alacaklar	605.575	706.548
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	-605.575	-706.548
Bağlı ortaklıklardan alacaklar	–	–
Verilen depozito ve teminatlar (uzun vadeli)	4.732.518	4.055.483
Toplam	9.307.606	9.005.172

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	30.06.2025	31.12.2024
Dönembaşı	605.575	170.041
Tahsilatlar/iptaller	–	–
İlaveler	–	435.534
Toplam	605.575	605.575
TMS 29 sunum etkisi	–	100.973
Dönemsonu	605.575	706.548

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025	31.12.2024
Alınan depozito ve teminatlar	2.892.181	4.877.480
Ortaklara borçlar	90.000	–
Bağlı ortaklıklara borçlar	–	2.817
Diğer çeşitli borçlar	65.000	229.439
Diğer çeşitli borçlar [ilişkili taraf]	50.000	–
Toplam	3.097.181	5.109.736

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

8. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025	31.12.2024
Personele borçlar	5.932.320	3.843.958
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	3.267.103	1.932.854
Toplam	9.199.423	5.776.812

9. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025	31.12.2024
Tamamlanan konutlar	42.500.591	42.500.592
Yapımı devam eden konutlar	7.934.723.970	6.628.917.395
Toplam	7.977.224.561	6.671.417.987

30 Haziran 2025 itibarıyla yapılmakta olan projelerin listesi aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025	31.12.2024
Beşiktaş Dikilitaş Projesi (*)	1.207.926.921	976.574.899
Başakşehir-Avrasya 2 Projesi (**)	3.814.546.272	3.191.293.357
Başakşehir Avrasya 3 Projesi (***)	2.765.172.665	2.411.146.747
Başakşehir Avrasya Bulvar Projesi (****)	147.000.034	47.945.140
Avcılar-Firuzköy Projesi	78.078	1.957.252
Toplam	7.934.723.970	6.628.917.395

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla yapım aşamasındaki tamamlanan projelerinin listesi aşağıdaki gibidir;

İl	İlçe	Proje	Niteliği	Konut Sayısı	30.06.2025	31.12.2024
İstanbul	Başakşehir	Başakcity	Konut	2 adet	11.877.673	11.877.676
İstanbul	Başakşehir	Olimpa Park	Konut	7 adet	17.859.141	17.859.142
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	Konut	1 adet	3.993.011	3.993.011
İstanbul	Başakşehir	Avrasya	Konut	1 adet	8.770.766	8.770.763
Toplam					42.500.591	42.500.592

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta teminat tutarı 5.845.871.630 TL'dir (31 Aralık 2024: 3.522.693.127 TL).

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 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 Haziran 2025 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %79,10'dur.

() 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 Haziran 2025 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %66,57'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 Haziran 2025 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %43,42'dir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

(***) Başakşehir Avrasya Konutları Cadde**

Şirket ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 29.08.2023 tarihli, 055323 no.lu "İstanbul Başakşehir Ayazma 4. Etap Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı 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 71.108 m²'dir.

21.01.2025 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınmış olup projenin bitiş tarihi olarak 2027 Mart ayı olarak öngörülmektedir. Tahmini olarak 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tiplerinden oluşacak olan projede 6 Blok, 427 Adet Konut, 25 Adet ticari ünitenin yer alması planlanmaktadır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %2,88'dir.

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025	31.12.2024
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.394.588.534	1.377.861.943
Yatırım amaçlı arsalar	660.519.668	642.272.486
Toplam	2.055.108.202	2.020.134.429

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller için toplam sigorta teminat tutarı 408.521.718 TL'dir. (31 Aralık 2024: 1.145.758.178 TL)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2024 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.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Yatırım amacı gayrimenkullerde dönem içinde meydana gelen değişim aşağıdaki gibidir;

	1.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	30.06.2025
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller;				–	
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	82.465.136	–	–	–	82.465.136
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	13.300.829	–	–	–	13.300.829
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	19.281.528	–	–	–	19.281.528
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	6.113.713	–	–	–	6.113.713
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	30.568.570	–	–	–	30.568.570
Fatih Otel Projesi	542.323.763	–	–	–	542.323.763
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	9.409.753	–	–	–	9.409.753
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	44.546.106	–	–	–	44.546.106
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	83.036.837	–	–	–	83.036.837
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	100.567.095	–	–	–	100.567.095
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	150.188.517	–	–	–	150.188.517
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	49.936.443	–	–	–	49.936.443
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	191.619.430	–	–	–	191.619.430
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet konut	54.504.227	–	–	–	54.504.227
Olimpa AVM Kat:1 No:76	–	4.054.930	–	–	4.054.930
Olimpa AVM Kat:1 No:77	–	4.054.930	–	–	4.054.930
Olimpa Rezidans Kat:4 No:15	–	8.616.727	–	–	8.616.727
Toplam	1.377.861.947	16.726.587	–	–	1.394.588.534
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri					
Fatih Otel Projesi	–	–	–	–	–
Toplam	–	–	–	–	–
Yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	59.231.856	–	–	–	59.231.856
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	507.990.120	–	–	–	507.990.120
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	–	–	–	–	–
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	–	–	–	–	–
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	15.564.303	–	–	–	15.564.303
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	49.796.434	–	–	–	49.796.434
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	–	–	–	–	–
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	9.689.769	–	–	–	9.689.769
Fatih Hasan Halife 2028 Ada 43 Parsel	–	18.247.186	–	–	18.247.186
Toplam	642.272.482	18.247.186	–	–	660.519.668
Genel Toplam	2.020.134.429	34.973.773	–	–	2.055.108.202

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2024
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller;					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	96.012.808	–	–	-13.547.672	82.465.136
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	15.160.716	–	–	-1.859.887	13.300.829
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	23.191.396	–	–	-3.909.868	19.281.528
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	6.266.428	–	–	-152.715	6.113.713
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	34.145.911	–	-272.663	-3.304.678	30.568.570
Fatih Otel Projesi	–	354.471.436	–	187.852.327	542.323.763
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	11.016.787	–	–	-1.607.034	9.409.753
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	86.744.556	–	–	-42.198.450	44.546.106
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	94.653.396	–	–	-11.616.559	83.036.837
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	110.243.664	–	–	-9.676.569	100.567.095
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	133.178.457	–	–	17.010.060	150.188.517
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	55.511.801	–	–	-5.575.358	49.936.443
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	212.898.551	–	–	-21.279.121	191.619.430
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet konut	60.503.045	–	–	-5.998.818	54.504.227
Toplam	939.527.516	354.471.436	-272.663	84.135.658	1.377.861.947
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri					
Fatih Otel Projesi	277.222.095	–	-277.222.095	–	–
Toplam	277.222.095	–	-277.222.095	–	–
Yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	67.029.093	–	–	-7.797.237	59.231.856
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	566.739.493	–	–	-58.749.367	507.990.120
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	94.812.101	–	-94.812.101	–	–
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	151.909.184	–	-151.909.184	–	–
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	19.827.436	12.612.226	–	-16.875.359	15.564.303
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	40.748.633	–	–	9.047.801	49.796.434
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	809.223.368	–	-809.223.368	–	–
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	10.831.489	–	–	-1.141.720	9.689.769
Toplam	1.761.120.797	12.612.226	-1.055.944.653	-75.515.882	642.272.482
Genel Toplam	2.977.870.408	367.083.662	-1.333.439.411	8.619.776	2.020.134.429

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 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	31.12.2024	2	82.465.136
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	13.300.829
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	19.281.528
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	6.113.713
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	30.568.570
Fatih Otel Projesi	Maliyet yaklaşımı	31.12.2024	2	542.323.763
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	9.409.753
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	44.546.106
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	83.036.837
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	3	100.567.095
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	150.188.517
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	Maliyet yaklaşımı	31.12.2024	2	49.936.443
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	191.619.430
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	3	54.504.227
Olimpa AVM Kat:1 No:76	Pazar yaklaşımı	–	2	4054930
Olimpa AVM Kat:1 No:77	Pazar yaklaşımı	–	2	4054930
Olimpa Rezidans Kat:4 No:15	Pazar yaklaşımı	–	2	8616727
Toplam				1.394.588.534
Yatırım amaçlı arsalar				
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	59.231.855
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	507.990.120
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	15.564.303
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	49.796.434
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	9.689.770
Fatih Hasan Halife 2028 Ada 43 Parsel	Pazar yaklaşımı	–	2	18.247.186
Toplam				660.519.668
Genel Toplam				2.055.108.202

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

30 Haziran 2025 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2025	Girişler	Çıkışlar	30.06.2025
Varlıklar				
Taşıtlar	270.384	–	–	270.384
Demirbaşlar	24.533.502	1.775.447	–	26.308.949
Özel maliyetler	872.096	–	–	872.096
Toplam	25.675.982	1.775.447	–	27.451.429
Amortismanlar				
Taşıtlar	-270.384	–	–	-270.384
Demirbaşlar	-16.416.605	-1.411.347	–	-17.827.952
Özel maliyetler	-290.870	-87.210	–	-378.080
Toplam	-16.977.859	-1.498.557	–	-18.476.416
Genel Toplam	8.698.123	276.890	–	8.975.013

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Varlıklar				
Taşıtlar	2.355.029	–	-2.084.645	270.384
Demirbaşlar	26.195.697	2.413.491	-4.075.686	24.533.502
Özel maliyetler	466.244	405.852	–	872.096
Toplam	29.016.970	2.819.343	-6.160.331	25.675.982
Amortismanlar				
Taşıtlar	-1.512.484	–	1.242.100	-270.384
Demirbaşlar	-13.994.586	-2.453.233	31.214	-16.416.605
Özel maliyetler	-107.422	-183.448	–	-290.870
Toplam	-15.614.492	-2.636.681	1.273.314	-16.977.859
Genel Toplam	13.402.478	182.662	-4.887.017	8.698.123

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

12. KULLANIM HAKLARI

Kullanım haklarının detayları aşağıdaki gibidir;

30.06.2025 itibarıyla bulunmamaktadır.

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Varlıklar				
Taşıtlar	8.372.855	–	-8.372.855	–
Demirbaşlar	10.140.381	–	-10.140.381	–
Amortisman	-13.994.100	-3.904.262	17.898.362	–
Toplam	4.519.136	-3.904.262	-614.874	–

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2025	Girişler	Çıkışlar	30.06.2025
Varlıklar				
Haklar	4.058.800	122.330	–	4.181.130
Toplam	4.058.800	161.312	–	4.181.130
Amortismanlar				
Haklar	-3.642.306	-178.315	–	-3.820.621
Toplam	-3.642.306	-178.315	–	-3.820.621
Genel Toplam	416.494	-17.003	–	360.509

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Varlıklar				
Haklar	5.168.340	188.209	-1.297.749	4.058.800
Toplam	5.168.340	188.209	-1.297.749	4.058.800
Amortismanlar				
Haklar	-4.723.903	-207.325	1.288.922	-3.642.306
Toplam	-4.723.903	-207.325	1.288.922	-3.642.306
Genel Toplam	444.437	-19.116	-8.827	416.494

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 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	30.06.2025	31.12.2024
Verilen sipariş avansları	623.229.668	621.592.100
Verilen sipariş avansları [İlişkili taraf]	18.506.686	161.046.936
Gelecek aylara ait giderler	3.279.658	1.278.110
Toplam	645.016.012	783.917.146

Verilen sipariş avanslarının 18.506.686 TL'si Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.'den kaynaklanan proje avanslarından kaynaklanmaktadır (31 Aralık 2024: Verilen sipariş avanslarının 151.921.438TL'si Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.'den kaynaklanmaktadır)

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

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30.06.2025	31.12.2024
Verilen avanslar	510.326.690	482.720.010
Toplam	510.326.690	482.720.010

Ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025	31.12.2024
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	15.870.202	22.597.813
Uzun vadeli alınan sipariş avansları	6.220.450.295	5.741.493.347
Uzun vadeli alınan sipariş avansları (ilişkili taraf)	184.508.861	116.580.725
Toplam	6.420.829.358	5.880.671.885

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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

15. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025	31.12.2024
Dava karşılıkları	2.370.206	2.765.413
Kullanılmamış izin karşılıkları	2.024.068	2.690.671
Toplam	4.394.274	5.456.084

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

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025	31.12.2024
Kıdem tazminatı karşılığı	9.586.490	9.132.335
Toplam	9.586.490	9.132.335

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %54,76 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %57,76 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;

	30.06.2025	31.12.2024
Dönembaşı	7.827.228	3.311.285
Ödemeler	-103.087	-793.919
Cari hizmet maliyeti	1.025.214	1.796.192
Faiz maliyeti	1.808.227	1.751.912
Aktüeryal kazaç/zararlar	-971.092	1.761.758
Toplam	9.586.490	7.827.228
TMS 29 sunum etkisi	–	1.305.107
Dönemsonu	9.586.490	9.132.335

Aktüeryal kazanç/zararlar diğer kapsamlı gelir tablosunda raporlanmaktadır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

16. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Kısa vadeli cari dönem vergisiyle ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025	31.12.2024
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	630.797	2.288.116
Toplam	630.797	2.288.116

Uzun vadeli cari dönem vergisiyle ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir

	30.06.2025	31.12.2024
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	1.168.605	577.478
Toplam	1.168.605	577.478

Kurumlar Vergisi

30 Haziran 2025 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile aşağıdaki değişiklik yapılmıştır.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır.
- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacaktır.

Vergi Geliri (Gideri) detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Cari dönem vergi karşılığı	–	–
Ertelenmiş vergi geliri (gideri)	-34.530.435	–
- Dönembaşı ertelenen vergi	207.411.086	–
- Dönemsonu ertelenen vergi	-242.064.436	–
- Özkaynaklarda muhasebeleştirilen	122.915	–
Toplam	-34.530.435	–

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Açıklama (30.6.2025)	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Alacak reeskontları	-12.902.734	3.225.206	–
Şüpheli alacaklar	-7.497	750	–
Stoklar	1.656.989.775	–	165.698.978
Peşin ödenmiş giderler	–	–	–
Finansal yatırımlar	30.981.382	–	3.098.138
Duran varlıklar	1.305.017.906	–	202.839.618
Finansal borçlar	–	–	–
Borç reeskontları	-13.347.262	–	1.334.726
Ertelenmiş gelirler	805.073.538	80.664.646	393.231
Dava karşılıkları	2.370.206	237.021	–
Çalışanlara sağlanan faydalar	11.610.558	1.305.885	–
VUK -TFRS özkaynak enflasyon farkları	375.519.148	37.551.915	–
İnşaat işleri	2.128.326	–	532.082
Mali zarar	-88.469.140	8.846.914	–
Toplam		131.832.337	373.896.773
NET			242.064.436

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 12.02.2025 ve E-64088382-045-29964 sayılı yazısına istinaden ertelenen vergi hesaplamasında 2024 yılına ait finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğünün, 2024 yılı öncesine ilişkin etkisinin dağıtılmamış kârlara (geçmiş yıllar kârları veya zararlarına), 2024 yılına ait etkinin ise kâr veya zarara yansıtılabileceği belirtilmiştir. Şirket bu doğrultuda 2024 yılı öncesine ait olan 59.218.724 TL'lik ertelenen vergiyi Özkaynaklar içinde "geçmiş Yıl Karları/zararları" hesap kaleminde muhasebeleştirmiştir.

Açıklama (31.12.2024)	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Alacak reeskontları	-20.625.283	4.810.559	–
Şüpheli alacaklar	-8.747	875	–
Stoklar	787.953.616	–	78.795.362
Peşin ödenmiş giderler	101.779.563	–	10.178.119
Finansal yatırımlar	9.599.443	–	959.944
Duran varlıklar	1.212.103.060	–	190.053.669
Finansal borçlar	-526.587	–	52.658
Borç reeskontları	-18.320.197	–	1.832.020
Ertelenmiş gelirler	688.761.819	69.059.592	458.526
Dava karşılıkları	2.902.055	290.205	–
Çalışanlara sağlanan faydalar	9.303.958	1.055.361	–
İnşaat işleri	-1.189.511	–	297.379
Toplam		75.216.592	282.627.677
NET			207.411.085

Şirket ertelenen vergi hesaplamasında karın %50'sini dağıtacağı varsayımından hareket etmiş ve asgari kurumlar vergisi oranı olan %10 oranını esas almıştır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

17. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025	31.12.2024
Devreden kdv	504.432.221	322.705.311
Personel avansları	–	133.008
Gelir tahakkukları	–	2.091
Diğer çeşitli dönen varlıklar	53.627	176.696
Toplam	504.485.848	323.017.106

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025	31.12.2024
Ödenecek vergi ve fonlar	32.718.327	23.114.727
Gider tahakkukları	–	22.084.940
Ödenecek diğer yükümlülükler	35.445	9.844
Toplam	32.753.772	45.209.511

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

18. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Teminat rehin ipotek ve kefaletlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025	31.12.2024
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	265.341.271	345.132.304
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	265.341.271	345.132.304

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025	31.12.2024
Verilen teminat mektupları	265.341.271 TL	345.132.304 TL
Toplam TL karşılığı	265.341.271	345.132.304

Koşullu varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025	31.12.2024
Alınan teminat mektupları	12.396.664 TL	12.396.664 TL
Alınan teminat çeki/senedi	15.326.160 TL	13.248.356 TL
Toplam TL karşılığı	27.722.824	25.645.020

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

19. ÖDENMİŞ SERMAYE

Sermaye hesabının detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025		31.12.2024	
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 B Grubu	189.904.470	59,72	189.904.470	59,72
Fuzul Holding A Grubu	25.414.000	7,99	25.414.000	7,99
Halka Açık Kısım	101.360.000	31,87	101.360.000	31,87
Toplam	318.000.000	100,00	318.000.000	100,00

Fuzul Holding A.Ş.'ye ait 215.318.470 TL'lik payın, 25.414.000 adede denk gelen pay tutarı A grubu, 189.904.470 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;

	30.06.2025	31.12.2024
Kayıtlı tutar	1.708.174.658	1.338.297.399
TMS 29 farkları	-197.341.483	172.535.776
Toplam	1.510.833.175	1.510.833.175

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);

	30.06.2025	31.12.2024
Kayıtlı tutar	710.996.225	710.996.225
TMS 29 farkları	292.319.182	292.319.182
Toplam	1.003.315.407	1.003.315.407

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 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;

	30.06.2025	31.12.2024
Kıdem tazminatı aktüeryal farkları	-2.752.116	-3.724.949
Kıdem tazminatı aktüeryal farkların vergi etkisi	254.189	377.104
Toplam	-2.497.927	-3.347.845

21. KARDAN KISITLANMIŞ YEDEKLER

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedeklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025	31.12.2024
Kayıtlı yasal yedekler	9.850.787	11.493.300
TMS 29 farkları	3.668.040	2.025.527
Toplam	13.518.827	13.518.827

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

Genel Kanuni Yasal Yedekler, Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesine göre ayrılır ve bu maddede belirlenen esaslara göre kullanılır

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

22. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasıllata ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Konut, arsa satışları	54.612.995	970.063.881
Kira gelirleri	37.749.942	12.690.340
Satışların maliyeti	-36.106.690	-1.079.526.031
Toplam	56.256.247	-96.771.810

23. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Personel giderleri	-22.270.005	-19.054.715
Vergi resim ve harçlar	-7.536.223	-10.953.034
Kira, aidat ve komisyon giderleri	-4.828.131	-6.612.256
Amortisman giderleri	-176.258	-4.088.822
Ofis giderleri	-1.111.343	-3.325.341
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	-2.097.910	-1.689.587
Noter giderleri	-3.568.426	-1.433.234
Bilgi işlem giderleri	-4.021.951	-1.357.282
Araç giderleri	-1.783.110	-1.404.372
Bakım ve onarım giderleri	-601.808	-303.588
Muhtelif giderler	-2.867.832	-571.998
Toplam	-50.862.997	-50.794.229

24. PAZARLAMA GİDERLERİ

Pazarlama giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Satış komisyonları	-13.484.089	-7.172.996
Personel giderleri	-3.201.062	-1.534.540
Reklam giderleri	-2.677.040	-614.245
Bilgi işlem giderleri	-270	-562.209
Tapu harçları	-297.633	-327.534
Ofis giderleri	-	-128.561
Amortisman gideri	-	-99.200
Araç giderleri	-	-11.489
Muhtelif giderler	-428.562	-281.762
Toplam	-20.088.656	-10.732.536

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 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;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Konusu kalmayan karşılıklar	–	1.512.473
Kar payı gelirleri	2.768.437	–
Kambiyo karları	364.073	555.770
Reeskont gelirleri	17.677.713	8.395.979
Teşvik gelirleri	1.348.250	1.200.911
Emlak konut katılım kar payları	1.501.297	24.767.311
Adat gelirleri	6.319.747	–
Kira gelirleri	9.945.070	–
Muhtelif gelirler	2.539.787	881.124
Toplam	42.464.374	37.313.568

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Komisyon giderleri (-)	-5.102.202	-9.918.029
Karşılık giderleri (-)	-361.314	-991.691
Kambiyo zararları (-)	-4.413.166	-58.742
Reeskont faiz giderleri (-)	-15.257.520	-1.524.555
Bağış ve yardımlar	-25.269.611	-58.246.980
Kanunen kabul edilmeyen giderler (-)	-1.179.084	-8.173.571
İş Ortaklığı vergi gideri	-1.682.332	-9.361.315
Muhtelif giderler	-3.279.557	-3.486.793
Toplam	-56.544.786	-91.761.676

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Duran varlık satış karları	–	439.401
Toplam	–	2.165.931

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
YAG giderleri	-27.937	–
Toplam	-27.937	-2.563.815

27. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ / ENFLASYON DÜZELTMESİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Nakit ve nakit benzerlerine ait kar payı geliri	29.949.599	695.890
Fon satış gelirleri	190.674	27.770.695
Toplam	30.140.273	28.466.585

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Borçlanma maliyeti	-85.672.693	-96.747.024
Toplam	-85.672.693	-96.747.024

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Cari döneme ilişkin enflasyon düzeltmelerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Duran varlık düzeltmeleri	290.593.194	-332.853.680
Stok düzeltmeleri	1.007.340.697	1.797.430.048
Bağlı ortaklıkların düzeltmeleri	22.753.800	-510.281
Ertelenen vergi düzeltmeleri	-29.641.659	–
Özkaynak düzeltmeleri	-596.117.693	-907.849.992
Avans düzeltmeleri	-400.148.295	-697.342.620
Gelir tablosu düzeltmeleri	-2.497.921	-21.304.666
Diğer enflasyon düzeltmeleri	3.290.821	202.914.198
Toplam	295.572.944	40.483.007

28. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç/zararların detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Dönem karı (zararı)	176.224.670	-274.297.155
Hisse sayısı	318.000.000	318.000.000
Hisse başına kar (zarar)	0,554166	-0,862570

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 Haziran 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

29. İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Alacaklar	30.06.2025	31.12.2024
Güzel Vadi Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.	7.792	–
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	3.515	3.912
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	1.258.409	1.424.828
Mez Satınalma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	46.757	–
Meç Gıda Ltd.Şti.	11.112	58.430
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	453.439	48.747.940
Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	–	3.959
Fzlplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	7.793	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	3.731	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş. (Avans)	18.506.686	161.046.936
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş.	1.299	–
Fuzul Yenilenebilir Enerji A.Ş.	10.044	–
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	–	327.349
Fuzul Teknoloji Bilişim A.Ş.	9.353	–
Toplam	20.319.930	211.613.354

Borçlar	30.06.2025	31.12.2024
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-32.274.123	-4.500.744
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	-190.999	–
Fzlplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	-475.769	–
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-719.703	-630.647
Fuzul Holding A.Ş.	-46.233.139	-383.550
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	–	-677.891
Fuzul Topraktan Pendik 1 İş Ortaklığı	–	-2.817
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-3.386.945	–
Tuğba Akbal	-50.000	–
Eyüp Akbal	-50.000	–
Zeki Akbal	-40.000	–
Reşit Yusuf Akbal	-1.114	–
Tuğba Akbal (Alınan avans)	-1.000.000	-1.166.739
Zeynep Akbal (Alınan avans)	-1.179.245	-1.375.871
Mahmut Akbal (Alınan avans)	-56.471.374	-50.752.689
EyüpAkbal (Alınan avans)	-27.262.148	-24.954.598
Zeki Akbal (Alınan avans)	-40.677.770	-36.783.704
Mehmet Zahit Akbal (Alınan avans)	–	-1.547.124
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. (Alınan avans)	-57.869.428	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	-224.914	–
Toplam	-268.106.671	-122.776.374

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	-12.201.394	-6.760.723
Toplam	-12.201.394	-6.760.723

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

İlişkili taraflardan gelir detayları aşağıdaki gibidir;

30.06.2025	Hakediş Gelirleri	Mal ve hizmet satışlar	Yansıtma gelirleri	Kira geliri	Komisyon gelirleri	İşletme Hizmet Gelirleri	Gayrimenkul Alım geliri
Akva Sigorta Aracılık Hizm.A.Ş.	—	—	24.895	—	—	—	—
Fuzul Holding A.Ş.	—	—	33.619	525.187	—	—	—
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	—	—	86.879	—	—	—	—
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	—	—	2.289.540	40.855	—	—	—
Meç Gıda Ltd.Şti.	—	—	74.733	1.258.234	—	—	—
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	2.905.925	—	217.347	—	—	—	—
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	—	—	—	6.547.377	—	—	—
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A.Ş.	—	—	28.669	—	—	—	—
Mahmut Akbal	—	—	—	104.853	—	—	—
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş	—	—	1.135	—	—	—	—
FzIplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	—	—	—	40.855	—	—	—
Fuzul Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi	—	—	—	40.853	—	—	—
Güzel Vadi Yapı İnşaat ve Pazarlama Anonim Şirketi	—	—	—	40.853	—	—	—
Fuzul Topraktan Pendik 1 İş Ortaklığı	—	—	—	40.853	—	—	—
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	—	—	—	40.855	—	—	—
Toplam	2.905.925	—	2.756.815	8.517.360	—	—	—

30.06.2024	Hakediş Gelirleri	Mal ve hizmet satışlar	Yansıtma gelirleri	Kira geliri	Komisyon gelirleri	İşletme Hizmet Gelirleri	Gayrimenkul Alım geliri
Akva Sigorta Aracılık Hizm.A.Ş.	—	—	362.319	—	—	—	—
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	—	—	75.646	—	—	—	—
Fuzul Holding A.Ş.	—	—	611.175	390.092	—	—	—
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	—	—	32.725	42.374	—	—	—
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	—	924.767.303	18.580.304	—	—	—	—
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	—	—	199.344	42.374	—	—	—
Meç Gıda Ltd.Şti.	—	—	148.541	1.300.454	—	—	—
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	—	—	194.497	—	—	—	—
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	—	—	133.065	1.105.160	—	—	—
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A.Ş.	—	—	14.015	—	—	—	—
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	—	—	219.266	—	—	—	—
Toplam	—	924.767.303	20.570.897	2.880.454	—	—	—

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

İlişkili taraflardan gider detayları aşağıdaki gibidir;

30.06.2025	Hakediş Giderleri	Mal ve hizmet alışlar	Yansıtma giderleri	Kira gideri	Komisyon giderleri	İşletme Hizmet Giderleri	Gayrimenkul Alım gideri
Fuzul Holding A.Ş.	–	–	1.337.342	–	–	2.822.405	–
Fuzul İnşaat A.Ş.	–	–	–	–	–	–	–
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	–	–	7.737.997	–	–	–	18.873.516
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	1.089.208.421	–	1.015.274	799.150	–	–	–
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	–	–	–	–	60.243.586	–	–
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	–	–	471.190	–	–	–	–
FzIplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	–	–	248.447	–	–	–	–
FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.	–	–	–	–	–	–	–
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	–	–	186.716	–	–	–	–
Toplam	1.089.208.421	–	10.996.966	799.150	60.243.586	2.822.405	18.873.516

30.06.2024	Hakediş Giderleri	Mal ve hizmet alışlar	Yansıtma giderleri	Kira gideri	Komisyon giderleri	İşletme Hizmet Giderleri	Gayrimenkul Alım gideri
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	–	–	–	92.678	–	–	–
Fuzul Holding A.Ş.	–	–	2.191.953	47.648	–	–	–
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	–	–	1.626.588	–	–	–	–
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (*)	–	–	964.921	–	–	–	–
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	–	1.789.234	2.374.616	–	–	–	–
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	–	26.425.226	–	–	84.211.174	–	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	–	217.469	286.581	–	–	–	–
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	–	–	81.121	–	–	–	–
Toplam	–	28.431.929	7.525.781	140.326	84.211.174	–	–

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Kredi Riski:**

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

30.06.2025	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)	1.809.513	83.542.412	18.506.686	626.509.326	68.035.207	5.894
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.809.513	83.542.412	18.506.686	626.509.326	68.035.207	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	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.467.525	-	605.575	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-2.467.525	-	-605.575	-	-

31.12.2024	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)	50.562.452	61.717.778	161.046.936	622.870.210	398.084.572	6.877
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	50.562.452	61.717.778	161.046.936	622.870.210	398.084.572	6.877
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	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.490.833	-	706.548	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-2.490.833	-	-706.548	-	-

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 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 likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

30.06.2025						
	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	755.829.109	755.829.109	76.357.739	186.681.346	492.790.024	–
Finansal Borçlar	755.829.109	755.829.109	76.357.739	186.681.346	492.790.024	–
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	187.499.254	187.499.254	–	151.438.418	36.060.836	–
Ticari Borçlar	184.402.073	184.402.073	–	148.341.237	36.060.836	–
Diğer Borçlar	3.097.181	3.097.181	–	3.097.181	–	–
31.12.2024						
	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	471.446.055	492.691.846	232.101.925	216.519.762	44.070.160	–
Finansal Borçlar	471.446.055	492.691.846	232.101.925	216.519.762	44.070.160	–
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	160.316.072	160.316.072	–	160.316.072	–	–
Ticari Borçlar	155.206.336	155.206.336	–	155.206.336	–	–
Diğer Borçlar	5.109.736	5.109.736	–	5.109.736	–	–

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Kur Riski:

Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

30.06.2025	30.06.2025 Satınalma Gücü	TL Karşılığı 30.06.2025	USD
Parasal Finansal Varlıklar	8.544.272	8.544.272	215.000
Dönen Varlıklar	8.544.272	8.544.272	215.000
Toplam Varlıklar	8.544.272	8.544.272	215.000
Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	-	-
Finansal Yükümlülükler	304.914.364	304.914.364	7.672.577
Uzun Vadeli Yükümlülükler	304.914.364	304.914.364	7.672.577
Toplam Yükümlülükler	304.914.364	304.914.364	7.672.577
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	-296.370.092	-296.370.092	-7.457.577
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	-296.370.092	-296.370.092	-7.457.577

31.12.2024	30.06.2025 Satınalma Gücü	TL Karşılığı 31.12.2024	USD
Parasal Finansal Varlıklar	29.376.062	25.177.914	713.654
Dönen Varlıklar	29.376.062	25.177.914	713.654
Duran Varlıklar	-	-	-
Toplam Varlıklar	29.376.062	25.177.914	713.654
Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	29.376.062	25.177.914	713.654
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	29.376.062	25.177.914	713.654

Faiz Riski

Şirket'in faiz riski bulunmamaktadır.

Faiz Pozisyonu		30.06.2025	31.12.2024
Sabit faizli finansal araçlar		-	-
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	52.036.072	366.102.128
	İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Finansal Varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		755.829.109	471.446.055
Değişken faizli finansal araçlar		-	-
Finansal varlıklar		-	-
Finansal yükümlülükler		-	-

31. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket 28.04.2025 tarihli yönetim kurulu kararı ile sermayesini 1.250.000.000 TL'ye çıkartmak için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuş olup 31.07.2025 tarihli 2025/42 sayılı bülten ile onay almıştır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 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.

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	30.06.2025	31.12.2024
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	58.027.621	398.008.813
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	9.338.834.587	7.998.054.240
C İştirakler	Md.24/(b)	159.217.117	159.217.118
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	–	–
Diğer Varlıklar		1.761.233.172	1.718.717.686
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	11.317.312.497	10.273.997.857
E Finansal Borçlar	Md.31	691.602.796	378.528.500
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	–	–
G Finansal Kiralama Borçları	Md.31	–	–
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	–	–
İ Özkaynaklar	Md.31	3.795.916.648	3.645.139.180
Diğer Kaynaklar		6.829.793.053	6.250.330.177
D Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	11.317.312.497	10.273.997.857
		0	0
Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	30.06.2025	31.12.2024
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	–	–
A2 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma Hesabı	Md.24/(b)	50.220.659	366.192.114
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 İşletmeci 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)	–	–
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (l)	50.220.659	366.192.114

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	30.06.2025	31.12.2024	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)	%83	%78	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%2	%5	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	%18	%10	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%0	%4	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%0	%4	≤ %10