

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ve BAĞLI ORTAKLIKLARININ

01 OCAK-31 ARALIK 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT

**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ
RAPORU**

Bağımsız Denetçi Raporu



ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU**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 2026 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 ("KKGK") 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.

17 Ağustos 2026**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	6-59

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot		
	No	30.06.2026	31.12.2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	141.115.344	75.119.077
Ticari alacaklar	[6]	376.063.100	246.322.431
Diğer alacaklar	[7]	225.977.206	5.458.728
Stoklar	[9]	7.283.786.874	12.617.411.467
Peşin ödenmiş giderler	[14]	715.435.391	1.123.077.162
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[16]	1.947.064	5.986.255
Diğer dönen varlıklar	[17]	687.069.525	930.486.497
Toplam Dönen Varlıklar		9.431.394.504	15.003.861.617
Duran Varlıklar			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	[4]	510.000	600.576
Diğer alacaklar	[7]	6.490.307	9.556.917
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[10]	2.450.825.586	2.408.708.302
Maddi duran varlıklar	[11]	8.862.456	10.910.082
Maddi olmayan duran varlıklar	[13]	1.664.608	800.503
Diğer duran varlıklar	[17]	–	2.170.740
Toplam Duran Varlıklar		2.468.352.957	2.432.747.120
TOPLAM VARLIKLAR		11.899.747.461	17.436.608.737

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	30.06.2026	31.12.2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[5]	1.000.000.000	–
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[5]	156.602.692	1.156.777.339
Diğer finansal yükümlülükler	[5]	5.234.150	4.428.238
Ticari borçlar	[6]	1.072.822.320	1.378.578.073
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[8]	5.939.633	10.988.008
Diğer borçlar	[7]	3.130.384	3.778.914
Ertelenmiş gelirler	[14]	247.141.591	23.413.235
Kısa vadeli karşılıklar	[15]	5.123.218	5.184.763
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[17]	49.995.064	36.542.266
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.545.989.052	2.619.690.836
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	166.508.946	262.220.879
Ertelenmiş gelirler	[14]	4.635.322.728	9.421.126.579
Uzun vadeli karşılıklar	[15]	5.208.771	14.490.819
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[16]	265.004.369	299.787.052
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		5.072.044.814	9.997.625.329
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		7.618.033.866	12.617.316.165
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		4.281.713.595	4.814.235.621
Ödenmiş sermaye	[19]	1.214.963.832	1.250.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[19]	1.086.417.259	1.166.083.310
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[19]	1.325.486.458	1.325.486.458
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[20]	2.211.434	-3.518.702
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		2.211.434	-3.518.702
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[21]	17.859.812	17.859.812
• Yasal yedekler		17.859.812	17.859.812
Geçmiş yıllar karları veya zararları		885.336.341	1.559.216.481
Net dönem karı veya zararı		-250.561.541	-500.891.738
Kontrol gücü olmayan paylar		–	5.056.951
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.281.713.595	4.819.292.572
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		11.899.747.461	17.436.608.737

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 30 Haziran 2026 Dönemine Ait Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025	01.04.2026 30.06.2026	01.04.2025 30.06.2025
Hasılat	[22]	2.808.486.908	122.021.271	1.118.015.174	66.179.920
Satışların maliyeti	[22]	-3.400.751.565	-47.700.781	-903.727.598	-8.876.029
BRÜT KAR/ZARAR		-592.264.657	74.320.490	214.287.576	57.303.891
Genel yönetim giderleri	[23]	-57.983.847	-67.195.434	-25.505.701	-28.970.017
Pazarlama giderleri	[24]	-18.333.550	-26.539.253	-5.481.842	-16.641.930
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[25]	295.654.730	56.099.958	265.725.053	38.786.369
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[25]	-32.307.367	-74.701.681	-4.573.007	-62.244.918
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-405.234.691	-38.015.920	444.452.079	-11.766.605
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[26]	1.120.176	–	452.481	–
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[26]	-3.569.881	-36.908	-3.569.881	2.217
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		-407.684.396	-38.052.828	441.334.679	-11.764.388
Finansman gelirleri	[27]	44.025.511	39.818.510	20.846.702	14.270.109
Finansman giderleri	[27]	-447.764.123	-113.182.747	-186.563.083	-62.054.307
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	[27]	592.499.079	390.483.326	-541.564.889	191.512.424
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-218.923.929	279.066.261	-265.946.591	131.963.838
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	[16]	-31.637.612	-45.618.381	43.782.115	-13.274.445
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri		-31.637.612	-45.618.381	43.782.115	-13.274.445
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-250.561.541	233.447.880	-222.164.476	118.689.393
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		–	–	–	–
DÖNEM KARI/ZARARI		-250.561.541	233.447.880	-222.164.476	118.689.393
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		-250.561.541	233.447.880	-222.164.476	118.689.393
Kontrol gücü olmayan paylar		–	636.329	85.475	576.717
Ana ortaklık payları		-250.561.541	232.811.551	-222.249.951	118.112.676
Pay Başına Kazanç	[28]	-0,7879	0,7341	-0,6989	0,3734
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		5.730.136	1.122.833	31.286	-2.134.272
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[15]	6.345.395	1.285.217	72.922	-2.368.674
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	[15]	-615.259	-162.384	-41.636	234.402
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-615.259	-162.384	-41.636	234.402
DİĞER KAPSAMLI GELİR		5.730.136	1.122.833	31.286	-2.134.272
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-244.831.405	234.570.713	-222.133.190	116.555.121

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak –30 Haziran 2026 Dönemi Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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)						
01.01.2025	318.000.000	2.098.083.300	1.325.486.458	-4.422.860	17.859.810	1.959.628.974	-400.412.495	5.314.223.187	6.062.595	5.320.285.782
Transfer	-	-	-	-	-	-400.412.495	400.412.495	-	-	-
Net Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	232.811.551	232.811.551	636.329	233.447.880
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	1.122.833	-	-	-	1.122.833	-	1.122.833
30.06.2025	318.000.000	2.098.083.300	1.325.486.458	-3.300.027	17.859.810	1.559.216.479	232.811.551	5.548.157.571	6.698.924	5.554.856.495
01.01.2025	1.250.000.000	1.166.083.310	1.325.486.458	-3.518.702	17.859.812	1.559.216.481	-500.891.738	4.814.235.621	5.056.951	4.819.292.572
Transfer	-	-	-	-	-	-500.891.738	500.891.738	-	-	-
Net Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	-250.561.541	-250.561.541	-	-250.561.541
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	5.730.136	-	-	-	5.730.136	-	5.730.136
Elden Çıkarılan Bağlı Ortaklık Etkisi	-35.036.168	-79.666.051	-	-	-	-172.988.402	-	-287.690.621	-5.056.951	-292.747.572
30.06.2026	1.214.963.832	1.086.417.259	1.325.486.458	2.211.434	17.859.812	885.336.341	-250.561.541	4.281.713.595	-	4.281.713.595

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 30 Haziran 2026 Dönemi Konsolide Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		259.035.553	-628.521.069
Dönem Karı/Zararı		-250.561.541	233.447.880
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)		-250.561.541	233.447.880
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		-295.505.813	-368.149
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[11,12,13]	1.794.095	2.215.326
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	[15]	-3.461.336	1.049.058
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-3.551.912	1.722.821
• Genel karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		90.576	-673.763
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	[6]	-1.091.000	-3.632.533
• Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		-1.091.000	-3.632.533
Bağlı ortaklıkların veya müşterek faaliyetlerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar		-292.747.572	–
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		541.237.350	-764.867.632
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	-128.649.681	38.616.219
• İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		20.129.494	64.407.822
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		-148.779.175	-25.791.603
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	-217.451.868	-399.548
• İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		75.503	-4.929
• İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		-217.527.371	-394.619
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[9]	5.333.624.593	-1.725.109.491
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	[14]	409.812.511	182.725.005
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	-305.755.753	39.162.149
• İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		-104.655.827	102.073.789
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		-201.099.926	-62.911.640
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	-4.551.051	100.148
• İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		-140.303	181.234
• İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		-4.410.748	-81.086
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	[14]	-4.562.075.495	713.605.523
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[17]	16.284.094	-13.567.637
• Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		4.038.695	2.527.800
• Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		12.245.399	-16.095.437
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-4.830.004	-531.787.901
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		55.230.772	97.566.659
Vergi iadeleri (ödemeleri)	[16]	208.634.785	-194.299.827
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-42.727.857	-48.711.242
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	[11,12,13]	584.112	–
• Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		473.990	–
• Maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		110.122	–
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[11,12,13]	-1.194.685	-2.507.165
• Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-45.455	-2.345.554
• Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-1.149.230	-161.611
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	[10]	385.782.776	–
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[10]	-427.900.060	-46.204.077
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-94.790.113	235.037.170
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	[5]	1.017.062.069	697.453.217
• Kredilerden nakit girişleri		–	515.520.288
• İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		1.000.000.000	–
• Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		17.062.069	181.932.929
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	-1.057.043.399	-462.416.047
• Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-1.057.043.399	–
• İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		–	-462.416.047
Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	-54.808.783	–
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net		121.517.583	-442.195.141
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		–	–
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		121.517.583	-442.195.141
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	75.119.077	525.921.182
Nakit üzerindeki parasal kayıp etkisi		-55.521.316	6.625.092
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	141.115.344	90.351.133

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 2026 tarihi itibarı ile, Şirket'in müşterek faaliyetleri ile personel sayısı 48 kişidir. (31 Aralık 2025: 61 kişi)

Şirket'in merkez adresi İkitelli OSB Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Demirciler San. Sitesi No: 4/1B

Başakşehir, İstanbul adresinde bulunmaktadır.

Sermaye Yapısı

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarı ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	30.06.2026		31.12.2025	
	Tutar TL	Oran %	Tutar TL	Oran %
Mahmut Akbal	1.997.956	0,16	1.997.956	0,16
Eyüp Akbal	1.598.369	0,13	1.598.369	0,13
Zeki Akbal	1.598.369	0,13	1.598.369	0,13
Fuzul Holding B Grubu	746.479.835	59,72	746.479.835	59,72
Fuzul Holding A Grubu	99.897.799	7,99	99.897.799	7,99
Halka Açık Kısım	398.427.672	31,87	398.427.672	31,87
Toplam	1.250.000.000	100,00	1.250.000.000	100,00

Şirket'in sermayesi 1.250.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 1.250.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Bağlı Ortaklık/İştirakler

Şirket in bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir;

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	30.06.2026	31.12.2025
		Hisse	Hisse
		Payı %	Payı %
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	0,00	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 Ziraî Ürünler ve Gıda Üretim Pazarlama A.Ş. unvanı ve 1.600.000 TL sermaye ile tropikal ve subtropikal meyvelerin yetiştiriciliği başta olmak üzere tarım ve ziraî faaliyetlerde bulunmak amacı ile kurulmuştur. Şirket'in 27.09.2022 tarihli Genel Kurul kararı ile bilançosunda kayıtlı bir kısım gayrimenkullerin Türk Ticaret Kanunu Hükümleri ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 19 ve 20. maddeleri hükümlerine göre kısmi bölünme suretiyle Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesi 33.436.168,00 TL tutarında artırılarak unvan ve faaliyet konusu değişikliği yapılmıştır. Şirket'in Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'deki iştirak oranı %98,64 olmuştur. Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin faaliyet konusu, yapı, altyapı şehir planlaması ve inşaat sektörü ile ilgili olarak projelendirme, imalat, pazarlama, satış, taahhüt karşılığı inşaat ve imalat hususlarında yurt içinde ve yurtdışında her türlü faaliyette bulunmaktadır. Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesi 35.036.168 TL olup, Fuzul Holding A.Ş.'nin doğrudan iştirak oranı %1,36, Fuzul GYO A.Ş.'nin doğrudan iştirak oranı %98,64'tür. **Fuzul İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi 13 Nisan 2026 tarihinde Fuzul Holding Anonim Şirketi'ne satılmıştır**

Fzl Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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	Müştebbis Ortak
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	Başakşehir Avrasya projesinin tüm inşaat faaliyetlerini yürütmek	Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Fuzul Fuzul İş Ortaklığı

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

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

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

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

	Ortaklık Oranı	
	30.06.2026	31.12.2025
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	99	99

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bu standartlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır.

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 03 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "**TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru**" ile SPK ve KGK tarafından yayımlanan "**Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi**" kapsamında belirlenen format ve ilkelere uygun olarak hazırlanmış ve sunulmuştur.

Konsolide finansal tablolar ağırlıklı olarak tarihi maliyet esasına göre düzenlenmiştir. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, varlıkların edinimi sırasında ödenen tutarların gerçeğe uygun değerleri esas alınmaktadır.

Özetle konsolide finansal tablolar ve dipnotlar, KGK tarafından uygulanması zorunlu veya tavsiye edilen sunum formatlarına uygun şekilde düzenlenmiş ve gerekli tüm açıklamalar konsolide finansal tablolara dâhil edilmiştir.

Ayrıca Topluluk, muhasebe kayıtlarını "**Tek Düzen Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları**" hükümlerine uygun olarak tutmakta; yasal finansal tablolarını da söz konusu düzenlemeler çerçevesinde Türk Lirası cinsinden hazırlamaktadır.

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarı ile düzenlenmiş bireysel finansal tabloları Yönetim Kurulu tarafından 17 Ağustos 2026 tarihinde onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

2.1.3. Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

Şirket, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. İlişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansı ve nakit akımları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarı ile hazırlanmış konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarı ile Şirket'in bağlı ortaklık ve iştiraklerine ilişkin bilgiler Not 1'de gösterilmiştir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.1.4. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 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 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.1.8. Enflasyonist Ortamda Finansal Tabloların Hazırlanması

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.1.9. Enflasyonist Ortamda Finansal Tabloların Hazırlanması

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklama doğrultusunda, **31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemlerinden itibaren** enflasyon muhasebesi uygulamasına geçmiş ve **TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı** kapsamında finansal tablolarını düzeltmeye başlamıştır.

TMS 29, **geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan** işletmeler tarafından hazırlanacak finansal tablolarda, konsolide finansal tablolar dahil olmak üzere, uygulanmaktadır. Standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, **raporlama tarihindeki cari satın alma gücü** cinsinden hazırlanmakta; önceki dönem finansal tablolar ise karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla **raporlama dönemi sonundaki ölçüm birimi yani cari ölçüm birimi** cinsinden yeniden ifade edilmektedir.

Bu kapsamda Topluluğun 30.06.2026 tarihli konsolide finansal tabloları, 30.06.2026 tarihi itibarıyla geçerli satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29 kapsamında yapılan düzeltmelerde, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") esas alınmış ve konsolide finansal tablolar, Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana ilgili döneme ait düzeltme katsayıları kullanılarak yeniden düzenlenmiştir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

- Parasal varlık ve yükümlülükler, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle zaten ifade edilmiş olduklarından enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamaktadır. Önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarlar ise, karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla, raporlama dönemi sonundaki **cari ölçüm birimi** üzerinden yeniden ifade edilmektedir.
- Parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili oldukları tarihten raporlama dönemi sonuna kadar geçen süreye ait **düzeltilme** katsayıları kullanılarak enflasyonun etkisine göre yeniden düzeltilmektedir.
- Kar veya zarar kalemleri, **gerçekleşme tarihlerine göre** ilgili dönemlere ait fiyat endeksleri kullanılarak raporlama dönemi sonundaki **cari satın alma gücü cinsinden** ifade edilmektedir.
- Enflasyonun Topluluğun cari dönemdeki **net parasal pozisyonu** üzerindeki etkisi, TMS 29 hükümleri uyarınca hesaplanarak dönemin kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda **net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)** kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değişikliğe uğramış TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

30 Haziran 2026 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 yanittir.

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 2026 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 2026 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.

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 çevrelemeyen 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.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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 düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

- UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki 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 2026 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 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.1.11. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

- a) Bir TMS/TFRS tarafından gerekli kılınyorsa 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.

2.1.12. 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.

2.1.13. 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 düzeltmelidir.

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 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.2.1. 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 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.2. Stoklar

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

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da elde etme maliyetinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların elde etme maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan 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.

2.2.3. 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 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.4. 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.

2.2.5. 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 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.6. 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 2026 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,
- İnşaata 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, oluştuğu dönemde kar veya zarara dâhil edilir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.7. 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

2.2.8. 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.

2.2.9. 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 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.10. 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.

2.2.11. Muhasebe Tahminleri

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.12. 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 amortismanla tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.13. Vergilendirme

Kurumlar Vergisi

31 Aralık 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 2026 tarihi itibarı 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 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.14. 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.

2.2.15. 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.

2.2.16. Avanslar

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

2.2.17. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.2.1. 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.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.2. 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.

2.2.3. 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.

2.2.4. İlişkili Taraflar

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.5. 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 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Kasa	5.894	6.941
Banka	43.020.959	12.655.071
Yatırım fonları	95.086.655	61.277.624
Pos hesapları	3.001.836	1.179.441
Toplam	141.115.344	75.119.077

Nakit ve nakit benzerlerinin döviz yapısı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
TL karşılığı		
TL	102.708.749	65.191.353
Usd	38.406.595	9.927.724
Toplam	141.115.344	75.119.077

(*) Yatırım fonları bakiyesi tutarının tamamı Kira Sertifikalarından oluşmaktadır (31 Aralık 2025: Yatırım fonları bakiyesi tutarının tamamı 3 aydan kısa fonlardan oluşmaktadır)

4. İŞTİRAKLER, İŞ ORTAKLIKLARI VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

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

	30.06.2026	31.12.2025
Fuzul Topraktan Pendik 1 İş Ortaklığı	510.000	600.576
Toplam	510.000	600.576

Şirketin gayri faal olması nedeniyle konsolide edilmemiştir.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

5. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Kısa vadeli borçlanmalar	30.06.2026	31.12.2025
Finansal kiralama işlemlerinden doğan borçlar	35.339.663	85.340.804
Ertelenmiş finansal kiralama borçları (-)	-7.642.651	-21.833.561
Uzun vadeli kredilerin anapara taksitleri ve faizleri	128.905.680	1.093.270.096
Çıkarılmış diğer menkul kıymetler	1.000.000.000	–
Kullanım hakkı yükümlülükleri	5.234.150	4.428.238
Toplam	1.161.836.842	1.161.205.577

Uzun vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli borçlanmalar	30.06.2026	31.12.2025
Banka kredileri	166.508.946	259.187.929
Finansal kiralama işlemlerinden doğan borçlar	–	5.098.197
Ertelenmiş finansal kiralama borçları (-)	–	-2.065.247
Toplam	166.508.946	262.220.879

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

USD cinsinden finansal kiralamaların faiz oranı %6,48, TL cinsinden finansal kiralamaların faiz oranı aralığı %19,61 -%23,69'dur

Şirket tarafından çıkarılmış TL kira sertifikalarından oluşmaktadır. Kira sertifikalarının vadesi 17.09.2026 olup bileşik kar payı getirisi %41'dir.

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

Finansal borçların döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir;

(TL karşılığı)	30.06.2026	31.12.2025
TL	1.328.345.788	1.423.426.456
Toplam	1.328.345.788	1.423.426.456

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

6. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Alıcılar	366.293.396	217.514.233
Alıcılar [İlişkili taraf]	9.769.704	29.899.198
Alacak senetleri reeskontu (-)	-	-1.091.000
Şüpheli ticari alacaklar	5.424.341	2.782.166
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	-5.424.341	-2.782.166
Toplam	376.063.100	246.322.431

İlişkili taraflardan olan alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

Alacaklar	30.06.2026	31.12.2025
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	-	33.274
Güzel Vadi Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.	-	9.177
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	7.120	4.122
Newvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	2.177.460	3.707.500
Fuzul Holding A.Ş.	-	25.319.556
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş.	137.350	71.635
Fuzul Yenilenebilir Enerji A.Ş.	-	9.177
Fuzul Teknoloji Bilişim A.Ş.	9.353	11.014
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	7.438.421	233.213
Mez Satınalma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	-	55.060
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	436.293
Fzlplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	-	9.177
Toplam	9.769.704	29.899.198

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	30.06.2026	31.12.2025
Dönembası	2.362.576	2.134.867
Tahsilatlar/iptaller	-	227.709
İlaveler	3.061.765	-
Toplam	5.424.341	2.362.576
TMS 29 sunum etkisi		419.590
Dönemsonu	5.424.341	2.782.166

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Satıcılar	466.260.807	645.689.303
Ticari borçlar [İlişkili taraf]	605.831.423	710.487.250
Borç senetleri	–	20.481.880
Diğer ticari borçlar	730.090	1.919.640
Toplam	1.072.822.320	1.378.578.073

İlişkili taraflara olan borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Borçlar	30.06.2026	31.12.2025
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	1.868.096	1.092.004
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	881.589	702.957
Fuzul Holding A.Ş.	138.600.963	394.190.081
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	–	–
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	–	5.100.828
Fuzul Yenilenebilir Enerji A.Ş.	55.016	7.990
Fuzul Akva Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	–	10.775
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	464.425.759	309.382.615
Toplam	605.831.423	710.487.250

7. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Verilen depozito ve teminatlar (kısa vadeli)	1.771.229	832.426
Diğer çeşitli alacaklar	224.205.977	4.550.799
Diğer çeşitli alacaklar [İlişkili taraf]	–	75.503
Şüpheli diğer alacaklar	605.575	713.125
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	-605.575	-713.125
Verilen depozito ve teminatlar (uzun vadeli)	6.490.307	9.556.917
Toplam	232.467.513	15.015.645

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	30.06.2026	31.12.2025
Dönembaşı	605.575	605.575
Tahsilatlar/iptaller	–	–
İlaveler	–	–
Toplam	605.575	605.575
TMS 29 sunum etkisi	–	107.550
Dönemsonu	605.575	713.125

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Alınan depozito ve teminatlar	2.170.384	2.707.299
Ortaklara borçlar	790.000	930.303
Diğer çeşitli borçlar	170.000	141.312
Toplam	3.130.384	3.778.914

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

8. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Personele borçlar	3.631.953	7.534.474
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	2.307.680	3.453.534
Toplam	5.939.633	10.988.008

9. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Tamamlanan konutlar	1.557.119.287	1.218.753.383
Yapımı devam eden konutlar	5.726.667.587	11.398.658.084
Toplam	7.283.786.874	12.617.411.467

30 Haziran ve 31 Aralık 2025 itibarıyla yapılmakta olan projelerin listesi aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Beşiktaş Dikilitaş Projesi (*)	–	651.802.084
Başakşehir-Avrasya 2 Projesi (**)	–	5.860.753.786
Başakşehir Avrasya 3 Projesi (***)	4.647.123.101	4.232.852.733
Başakşehir Avrasya Konutları Cadde (****)	663.591.414	435.549.170
Ispartakule 1 Projesi (*****)	415.953.072	217.700.311
Toplam	5.726.667.587	11.398.658.084

30 Haziran 2026 31 Aralık 2025 itibarıyla yapım aşamasındaki tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

İl	İlçe	Proje	Niteliği	Konut Sayısı	30.06.2026	31.12.2025
İstanbul	Başakşehir	Başakcity	Konut	2 adet	7.614.696	15.691.672
İstanbul	Beşiktaş	Barbaros	Konut-Dükkan	2 adet	1.229.320.997	1.174.114.761
İstanbul	Başakşehir	Olimpa Park	Konut	7 adet	22.333.047	12.084.642
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	Konut	1 adet	7.614.271	5.275.192
İstanbul	Başakşehir	Avrasya	Konut	1 adet	290.236.276	11.587.116
Toplam					1.557.119.287	1.218.753.383

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta teminat tutarı 7.211.223.020 TL'dir.

(31 Aralık 2025: 7.211.223.020 TL).

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 2026 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi % 100 'dir.

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

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ziya Gökalp Mahallesi 1426 Ada 10 Parsel nolu, yüzölçümü 25.028,91 m², imar durumu konut alanı olan arsa %50'si peşin, %50'si 6 ay vadeli olarak 498.026.666,67 TL bedel karşılığında, 23.05.2022 tarihinde düzenlenen Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile T.C. Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Arsanın tapusu 11.11.2022 tarihinde Şirket adına tescil edilmiştir. Arsa üzerinde geliştirilen Başakşehir Avrasya 2 projesi 25.028,91 m² arsa üzerinde 7 blok, 410 konuttan meydana gelecektir. Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 71.180,71 m²'dir. 19.12.2022 tarih, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Aralık 2022 döneminde inşaatına başlanılan projenin tahmini tamamlanma süresi 36 aydır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi % 100'dür.

(*) 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 2026 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %71,87 'dir.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" 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 4.9.2026 tarihi 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 2026 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi % 14,53 `dür.

(*****) Ispartakule 1

Şirket arsa sahibi Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. arasında 04.12.2024 Tarihli 31545 no'lu "Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi" düzenlenmiştir. Sözleşmeye göre arsa sahibi Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. paylaşım oranı %38, proje geliştirici oranı %62 olarak belirlenmiştir.

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahalle/köyünde kain tapunun - Pafta, 637 Ada, 6 Parsel numarasında kayıtlı 11.599,31 m² yüzölçümlü arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 28.676,27 m² 1+1, 2+1, 3+1 konut tiplerinden oluşacak olan projede 4 blok 312 adet konut ve 3 adet ticari ünitenin yer alması planlanmaktadır.

09.04.2025 tarihi itibarı ile yapı ruhsatı alınmış projenin bitiş tarihi olarak 36 ay öngörülmektedir. 30 Haziran 2026 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi % 27,35 `dir.

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.121.098.928	1.477.770.409
Yatırım amaçlı arsalar	1.329.726.658	930.937.893
Toplam	2.450.825.586	2.408.708.302

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller için toplam sigorta teminat tutarı 227.425.000 TL'dir. (31 Aralık 2025: 231.443.750 TL)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız değerlendirme şirketi olan Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Bu değerlendirme şirketi, SPK'nın belirlediği akredite bağımsız değerlendirme kuruluşudur.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Yatırım amacı gayrimenkullerde dönem içinde meydana gelen değişim aşağıdaki gibidir;

	1.01.2026	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	Elden Çıkarılan Bağlı Ortaklık Etkisi	30.06.2026
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller;						
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	60.263.637	-	-	-	-	60.263.637
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	13.542.391	-	-	-	-	13.542.391
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	24.081.902	-	-	-	-	24.081.902
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	6.123.517	-	-	-	-	6.123.517
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	37.094.373	-	-	-	-	37.094.373
Fatih Otel Projesi	666.521.069	29.111.295	-	-	-	695.632.364
Olimpa AVM Kat:1 No:76	6.241.277	-	-	-	-	6.241.277
Olimpa AVM Kat:1 No:77	6.241.277	-	-	-	-	6.241.277
Olimpa Rezidans Kat:4 No:15	12.364.792	-	-	-	-	12.364.792
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	9.774.075	-	-	-	-9.774.075	-
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	54.829.014	-	-	-	-54.829.014	-
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	94.207.926	-	-	-	-94.207.926	-
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	133.539.735	-	-	-	-133.539.735	-
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	82.434.478	-	-	-	-82.434.478	-
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	50.990.041	-	-	-	-	50.990.041
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	161.654.913	-	-	-	-	161.654.913
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet konut	46.868.444	-	-	-	-	46.868.444
Başakşehir İkitelli 2 - 566 Ada 1 Parsel A Blok 11 BB.	10.997.548	-	-	-	-10.997.548	-
Toplam	1.477.770.409	29.111.295	-	-	-385.782.776	1.121.098.928
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri						
	-	-	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-	-	-
Yatırım amaçlı arsalar						
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	64.845.225	-	-	-	-	64.845.225
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	607.562.577	396.442.496	-	-	-	1.004.005.073
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	200.827.737	2.346.269	-	-	-	203.174.006
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	57.702.354	-	-	-	-	57.702.354
Toplam	930.937.893	398.788.765	-	-	-	1.329.726.658
Genel Toplam	2.408.708.302	427.900.060	-	-	-385.782.776	2.450.825.586

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	1.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	Elden Çıkarılan Bağlı Ortaklık Etkisi	31.12.2025
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller;						
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	108.945.224	–	–	-48.681.587	–	60.263.637
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	17.571.809	–	–	-4.029.418	–	13.542.391
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	25.472.951	–	–	-1.391.049	–	24.081.902
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	8.076.867	–	–	-1.953.350	–	6.123.517
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	40.384.335	–	–	-3.289.962	–	37.094.373
Fatih Otel Projesi	716.467.423	21.569.882	–	-71.516.236	–	666.521.069
Olimpa AVM Kat:1 No:76	–	5.356.995	–	884.282	–	6.241.277
Olimpa AVM Kat:1 No:77	–	5.356.995	–	884.282	–	6.241.277
Olimpa Rezidans Kat:4 No:15	–	11.383.613	–	981.179	–	12.364.792
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	12.431.286	–	–	-2.657.211	–	9.774.075
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	58.850.149	–	–	-4.021.135	–	54.829.014
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	109.700.500	–	–	-15.492.574	–	94.207.926
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	132.859.837	–	–	679.898	–	133.539.735
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	198.415.019	–	–	-115.980.541	–	82.434.478
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	65.971.355	–	–	-14.981.314	–	50.990.041
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	253.149.666	–	–	-91.494.753	–	161.654.913
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet konut	72.005.886	–	–	-25.137.442	–	46.868.444
Başakşehir İkitelli 2 - 566 Ada 1 Parsel A Blok 11 BB.	–	10.997.548	–	–	–	10.997.548
Toplam	1.820.302.307	54.665.033	–	-397.196.931		1.477.770.409
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri						
	–	–	–	–		–
Toplam	–	–	–	–		–
Yatırım amaçlı arsalar						
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	78.251.583	–	–	-13.406.358	–	64.845.225
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	671.109.004	–	–	-63.546.427	–	607.562.577
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	20.562.107	4.150.683	–	176.114.957	–	200.827.737
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	65.786.390	–	–	-8.084.036	–	57.702.354
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	12.801.215	–	-12.801.215	–	–	–
Toplam	848.510.299	4.150.683	-12.801.215	91.078.136		930.937.893
Genel Toplam	2.668.812.606	58.815.716	-12.801.215	-306.118.795		2.408.708.302

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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	31.12.2025	2	60.263.637
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	13.542.391
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	24.081.902
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	6.123.517
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	37.094.373
Fatih Otel Projesi	Maliyet yaklaşımı	31.12.2025	2	695.632.364
Olimpa AVM Kat:1 No:76	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	6.241.277
Olimpa AVM Kat:1 No:77	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	6.241.277
Olimpa Rezidans Kat:4 No:15	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	12.364.792
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	3	–
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	–
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	Maliyet yaklaşımı	31.12.2025	2	–
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	–
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	3	–
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	50.990.041
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	161.654.913
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	46.868.444
Başakşehir İkitelli 2 - 566 Ada 1 Parsel A Blok 11 BB.	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	–
			Toplam	1.121.098.928
Yatırım amaçlı arsalar				
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	64.845.225
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	1.004.005.073
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	203.174.006
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	57.702.354
			Toplam	1.329.726.658
			Genel Toplam	2.450.825.586

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

30 Haziran 2026 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 direk ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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, değerin 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 değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. 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 değerin 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 değerlendirip değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2026	Girişler	Çıkışlar	Elden Çıkarılan Bağlı Ortaklık Etkisi	30.06.2026
Varlıklar					
Taşıtlar	357.206	–	-357.206	–	–
Demirbaşlar	35.894.039	45.455	–	-116.784	35.822.710
Özel maliyetler	1.152.131	–	–	–	1.152.131
Toplam	37.403.376	45.455	-357.206	-116.784	36.974.841
Amortismanlar					
Taşıtlar	-357.206	–	357.206	–	–
Demirbaşlar	-25.521.387	-1.896.840	–	35.755	-27.382.471
Özel maliyetler	-614.701	-115.213	–	–	-729.914
Toplam	-26.493.294	-2.012.053	357.206	35.755	-28.112.385
Genel Toplam	10.910.082	-1.966.598	–	-81.029	8.862.456

	1.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Elden Çıkarılan Bağlı Ortaklık Etkisi	31.12.2025
Varlıklar					
Taşıtlar	357.206	–	–	–	357.206
Demirbaşlar	32.411.367	3.482.672	–	–	35.894.039
Özel maliyetler	1.152.131	–	–	–	1.152.131
Toplam	33.920.704	3.482.672	–	–	37.403.376
Amortismanlar					
Taşıtlar	-357.206	–	–	–	-357.206
Demirbaşlar	-21.688.082	-3.833.305	–	–	-25.521.387
Özel maliyetler	-384.271	-230.430	–	–	-614.701
Toplam	-22.429.559	-4.063.735	–	–	-26.493.294
Genel Toplam	11.491.145	-581.063	–	–	10.910.082

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

12. KULLANIM HAKLARI

Kullanım haklarının detayları aşağıdaki gibidir;

30 Haziran 2026: Yoktur.

31 Aralık 2025: Yoktur

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2026	Girişler	Çıkışlar	Elden Çıkarılan Bağlı Ortaklık Etkisi	30.06.2026
Varlıklar					
Haklar	6.065.310	1.149.230		-110.122	7.104.418
Toplam	6.065.310	1.149.230	-	-110.122	7.104.418
Amortismanlar					
Haklar	-5.264.807	-253.461		78.458	-5.439.810
Toplam	-5.264.807	-253.461	-	78.458	-5.439.810
Genel Toplam	800.503	895.769	-	-31.664	1.664.608

	1.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Elden Çıkarılan Bağlı Ortaklık Etkisi	31.12.2025
Varlıklar					
Haklar	5.362.108	703.202	-	-	6.065.310
Toplam	5.362.108	703.202	-	-	6.065.310
Amortismanlar					
Haklar	-4.811.875	-452.932	-	-	-5.264.807
Toplam	-4.811.875	-452.932	-	-	-5.264.807
Genel Toplam	550.233	250.270	-	-	800.503

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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	30.06.2026	31.12.2025
Verilen sipariş avansları	712.499.571	1.118.255.852
Gelecek aylara ait giderler	2.935.820	4.821.310
Toplam	715.435.391	1.123.077.162

Ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	247.140.477	23.411.923
Kıs vadeli alınan sipariş avansları (ilişkili taraf)	1.114	1.312
Uzun vadeli alınan sipariş avansları	4.381.306.076	9.283.414.060
Uzun vadeli alınan sipariş avansları (ilişkili taraf)	254.016.652	137.712.519
Toplam	4.882.464.319	9.444.539.814

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.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

15. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Dava karşılıkları	3.641.304	2.720.068
Kullanılmamış izin karşılıkları	1.481.914	2.464.695
Toplam	5.123.218	5.184.763

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

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Kıdem tazminatı karşılığı	5.208.771	14.490.819
Toplam	5.208.771	14.490.819

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %46,91 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %4,91 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde ıskontoya 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;

	30.06.2026	31.12.2025
Dönembaşı	11.477.424	7.827.228
Ödemeler	-1.437.003	-467.636
Cari hizmet maliyeti	792.217	2.282.424
Faiz maliyeti	850.066	3.540.422
Aktüeryal kazanç/zararlar	-6.473.933	-877.045
Toplam	5.208.771	12.305.393
TMS 29 sunum etkisi	–	2.185.426
Dönemsonu	5.208.771	14.490.819

Aktüeryal kazanç/zararlar diğer kapsamlı gelir tablosunda raporlanmaktadır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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;

	30.06.2026	31.12.2025
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	1.947.064	5.986.255
Toplam	1.947.064	5.986.255

Uzun vadeli cari dönem vergisiyle ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir

	30.06.2026	31.12.2025
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	–	2.170.740
Toplam	–	2.170.740

Kurumlar Vergisi

30 Haziran 2026 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;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Cari dönem vergi karşılığı	–	–
Ertelenmiş vergi geliri (gideri)	-31.637.612	-45.618.381
- Dönembaşı ertelenen vergi	299.787.052	274.012.124
- Dönemsonu ertelenen vergi	-265.004.369	-319.792.889
- Özkaynaklarda muhasebeleştirilen	615.259	162.384
Elden Çıkarılan Bağlı Ortaklık Etkisi	-67.035.554	–
Toplam	-31.637.612	-45.618.381

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Açıklama (30.6.2026)	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Alacak reeskontları	2.079.005	743.982	–
Şüpheli alacaklar	-2.969.649	296.965	–
Stoklar	2.136.863.330	–	213.686.333
Peşin ödenmiş giderler	146.752.614	–	14.675.261
Duran varlıklar	1.225.337.039	–	140.478.008
Finansal borçlar	2.921.925	292.193	–
Borç reeskontları	-2.719.663	–	271.966
Ertelenmiş gelirler	665.515.245	66.394.419	392.765
Dava karşılıkları	3.267.202	326.720	–
Çalışanlara sağlanan faydalar	6.690.685	669.069	–
Mali zarar	-357.766.157	35.776.616	–
Toplam	3.825.971.576	104.499.964	369.504.333
NET			265.004.369

Açıklama (31.12.2025)	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Alacak reeskontları	-16.493.552	3.959.740	–
Şüpheli alacaklar	-721.953	72.197	–
Stoklar	4.154.796.882	–	415.479.703
Finansal yatırımlar	40.523.313	–	4.052.332
Duran varlıklar	1.303.986.212	–	184.785.145
Finansal borçlar	-10.831.090	–	1.083.109
Borç reeskontları	-15.402.553	–	1.540.255
Ertelenmiş gelirler	2.627.710.763	262.771.079	–
Dava karşılıkları	2.720.068	272.009	–
Çalışanlara sağlanan faydalar	16.955.514	1.883.397	–
Mali zarar	-390.516.172	39.051.620	–
İnşaat işleri	1.573.925	–	393.482
Diğer düzeltmeler	1.852.273	–	463.068
Toplam	7.716.153.630	308.010.042	607.797.094
NET			299.787.052

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 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

17. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Devreden kdv	687.069.029	930.486.497
Diğer çeşitli dönen varlıklar	496	–
Toplam	687.069.525	930.486.497

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Ödenecek vergi ve fonlar	21.897.538	36.537.099
Gider tahakkukları	28.082.200	–
Ödenecek diğer yükümlülükler	15.326	5.167
Toplam	49.995.064	36.542.266

18. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Teminat rehin ipotek ve kefaletlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	273.044.486	372.758.703
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	273.044.486	372.758.703

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Verilen teminat mektupları	273.044.486 TL	348.344.720 TL
Toplam TL karşılığı	273.044.486	348.344.720

Koşullu varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Alınan teminat mektupları	12.051.664 TL	12.396.664 TL
Alınan teminat mektupları	64.000 \$	0 \$
Alınan teminat çeki/senedi	14.340.650 TL	13.248.356 TL
Toplam TL karşılığı	29.233.665	25.645.020

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

19. ÖDENMİŞ SERMAYE

Sermaye hesabının detayları aşağıdaki gibidir;

Hissedar	30.06.2026		31.12.2025	
	Tutar TL	Oran %	Tutar TL	Oran %
Mahmut Akbal	1.997.956	0,16	1.997.956	0,16
Eyüp Akbal	1.598.369	0,13	1.598.369	0,13
Zeki Akbal	1.598.369	0,13	1.598.369	0,13
Fuzul Holding B Grubu	746.479.835	59,72	746.479.835	59,72
Fuzul Holding A Grubu	99.897.799	7,99	99.897.799	7,99
Halka Açık Kısım	398.427.672	31,87	398.427.672	31,87
Toplam	1.250.000.000	100,00	1.250.000.000	100,00

Fuzul Holding A.Ş.'ye ait 846.377.634 TL'lik payın, 746.479.835 adede denk gelen pay tutarı A grubu, 99.897.799 adede denk gelen pay tutarı da B grubudur.

Şirket'in sermayesi 1.250.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 1.250.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

Sermaye enflasyon düzeltme olumlu farkları;

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

	30.06.2026	31.12.2025
Kayıtlı tutar	733.957.512	779.211.287
TMS 29 farkları	352.459.747	386.872.023
Toplam	1.086.417.259	1.166.083.310

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);

	30.06.2026	31.12.2025
Kayıtlı tutar	710.996.225	710.996.225
TMS 29 farkları	614.490.233	614.490.233
Toplam	1.325.486.458	1.325.486.458

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

Diğer kapsamlı gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Kıdem tazminatı aktüeryal farkları	2.457.148	-3.888.247
Kıdem tazminatı aktüeryal farkların vergi etkisi	-245.714	369.545
Toplam	2.211.434	-3.518.702

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

21. KARDAN KISITLANMIŞ YEDEKLER

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedeklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Kayıtlı yasal yedekler	15.166.292	15.166.292
TMS 29 farkları	2.693.520	2.693.520
Toplam	17.859.812	17.859.812

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 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

22. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılatla ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Konut, arsa satışları	3.271.608.976	72.149.579
Kira gelirleri	11.280.652	49.871.692
Satıştan iadeler (-)	-474.402.720	-
Satışların maliyeti	-3.400.751.565	-47.700.781
Toplam	-592.264.657	74.320.490

23. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Ücret giderleri	-16.675.138	-29.421.047
Vergi resim ve harçlar	-10.542.702	-9.956.153
Kira, aidat ve komisyon giderleri	-6.815.274	-6.378.475
Amortisman giderleri	-1.691.919	-232.856
Müşavirlik giderleri	-1.445.098	-
Dava, icra ve noter giderleri	-1.352.776	-4.714.271
Haberleşme giderleri	-3.036.469	-
Büro giderleri	-340.267	-1.468.202
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	-252.997	-5.313.425
Bakım onarım giderleri	-737.891	-795.052
Sigorta giderleri	-477.762	-
Temsil ve ağırlama giderleri	-237.318	-
Enerji, yakıt ve su giderleri	-1.226.622	-
Kıdem tazminatı karşılığı	-614.008	-
Seyahat giderleri	-238.155	-
Danışmanlık Gideri	-4.211.420	-2.771.562
Muhtelif giderler	-8.088.031	-6.144.391
Toplam	-57.983.847	-67.195.434

24. PAZARLAMA GİDERLERİ

Pazarlama giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Konut satış komisyonu	-16.115.358	-17.813.917
Reklam giderleri	-156.845	-3.536.655
Personel giderleri	-1.771.849	-4.228.944
Diğer	-289.498	-959.737
Toplam	-18.333.550	-26.539.253

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Adat gelirler/Müşterilerden elde edilen	8.699.383	3.657.400
Kambiyo karları/Müşterilerden elde edilen	2.767.138	480.979
Reeskont gelirleri	16.725.748	23.354.141
Sgk prim indirim gelirleri	763.263	1.781.182
Kira gelirleri	–	13.138.496
Adat gelirleri	231.666	8.349.059
Kar payı geliri	–	1.983.373
Elden Çıkarılan Bağlı Ortaklık Etkisi	262.523.344	–
Muhtelif gelirler	3.944.188	3.355.328
Toplam	295.654.730	56.099.958

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Komisyon giderleri (-)	-1.176.390	-6.740.552
Karşılık giderleri (-)	-4.401.140	-477.334
Kambiyo zararları (-)	-4.459.768	-5.830.262
Reeskont faiz giderleri (-)	-16.439.945	-20.156.808
Bağış ve yardımlar	–	-33.383.846
Kanunen kabul edilmeyen giderler (-)	-1.869.205	-1.557.695
Elden Çıkarılan Bağlı Ortaklık Etkisi	-2.993.983	–
İş Ortaklığı vergi gideri	-339	-2.222.540
Muhtelif giderler	-966.597	-4.332.644
Toplam	-32.307.367	-74.701.681

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Bağlı ortaklıklardan temettü gelirleri	911.843	–
Duran varlık satış karları	208.333	–
Toplam	1.120.176	–

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Duran varlık satış zararları	–	-36.908
Toplam	-3.569.881	-36.908

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

27. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ / ENFLASYON DÜZELTMESİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Fon satış gelirleri	–	251.901
Nakit ve nakit benzerlerine ait kur karları	44.006.076	39.566.609
Kambiyo karı	19.435	–
Toplam	44.025.511	39.818.510

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Faiz giderleri	-447.764.123	-113.182.747
Toplam	-447.764.123	-113.182.747

Cari döneme ilişkin enflasyon düzeltmelerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Duran varlık düzeltmeleri	340.733.114	383.904.544
Stok düzeltmeleri	-962.921.709	1.330.804.296
Peşin ödenmiş gider düzeltmeleri	-281.655.458	–
Ertelenen vergi düzeltmeleri	–	-39.159.787
Özkaynak düzeltmeleri	-697.549.421	-787.534.931
Finansal varlık düzeltmeleri	104.793.059	–
Gelir tablosu düzeltmeleri	474.697.266	-3.300.020
Ertelenmiş gelir düzeltmeleri	-35.097.463	–
Alınan/Verilen Avanslar Düzeltmesi	1.649.551.147	-528.638.495
Bağlı Ortaklık Düzeltmeleri	–	30.060.192
Diğer enflasyon düzeltmeleri	-51.456	4.347.527
Toplam	592.499.079	390.483.326

28. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç/zararların detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Dönem karı (zararı)	-250.561.541	233.447.880
Hisse sayısı	318.000.000	318.000.000
Hisse başına kar (zarar)	-0,787929	0,734113

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 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

29. İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Alacaklar	30.06.2026	31.12.2025
Fuzul Holding A.Ş.	–	25.319.556
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	7.120	4.122
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	2.177.460	3.707.500
Mez Satınalma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	–	55.060
Fzlplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	–	9.177
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	–	108.777
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş	137.350	71.635
Fuzul Yenilenebilir Enerji A.Ş.	–	9.177
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	7.438.421	233.213
Fuzul Teknoloji Bilişim A.Ş.	9.353	11.014
Güzel Vadi Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.	–	9.177
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	–	436.295
Toplam	9.769.704	29.974.703

Borçlar	30.06.2026	31.12.2025
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-1.868.096	-1.092.004
Fuzul Yenilenebilir Enerji A.Ş.	-55.016	-7.990
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-881.589	-713.732
Fuzul Holding A.Ş.	-140.257.564	-394.190.081
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-252.360.051	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	-464.425.759	–
Fuzul Topraktan Pendik 1 İş Ortaklığı	–	-140.247.070
Akbal Ailesi	-790.000	-930.304
Tuğba Akbal (Alınan avans)	–	-1.177.599
Zeynep Akbal (Alınan avans)	–	-1.388.678
Reşit Yusuf Akbal (Alınan avans)	-1.114	-1.312
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	–	-309.382.614
Toplam	-860.639.189	-849.131.384

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	-8.417.936	-16.119.340
Toplam	-8.417.936	-16.119.340

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

İlişkili taraflardan gelir detayları aşağıdaki gibidir;

30.06.2026	Hakediş Gelirleri	Hisse Satış gelirleri	Yansıtma gelirleri	Kira geliri	Komisyon gelirleri	Adat gelirleri	Gayrimenkul Alım geliri	Mal ve Hizmet Alım geliri	İşletme Hizmet gelirleri	Diğer gelirler
Fuzul Holding A.Ş.	-	341.795.598	2.848.555	857.447	-	-	120.285.758	-	-	16.622
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	2.137.392	-	10.616	-	-	-	-	-	-	-
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	-	-	222.756	632.889	-	-	-	-	-	15.628
Meç Gıda Ltd.Şti.	-	-	-	1.577.518	-	-	-	-	-	-
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	-	7.696.370	-	-	-	-	-	-
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A.Ş.	4.342.308	-	29.280	-	-	-	-	-	-	3.254
Mahmut Akbal	-	-	-	291.021	-	-	-	-	-	-
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş.	-	-	67.811	-	-	-	-	-	-	-
Fzplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	36.847	-	-	-	-	-	-
Fuzul Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi	-	-	43.569	36.846	-	-	-	-	-	-
Güzel Vadi Yapı İnşaat ve Pazarlama Anonim Şirketi	-	-	-	36.846	-	-	-	-	-	-
Fuzul Topraktan Pendik 1 İş Ortaklığı	-	-	882.061	36.846	-	-	-	-	-	-
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	8.987	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	6.479.700	341.795.598	3.179.018	11.165.783	-	-	120.285.758	-	-	35.504

30.06.2026	Hakediş Giderleri	Hisse Satış giderleri	Yansıtma giderleri	Kira gideri	Komisyon giderleri	Adat giderleri	Gayrimenkul Alım gideri	Mal ve Hizmet Alım gideri	İşletme Hizmet giderleri	Diğer giderler
Fuzul Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi	-	-	75.562	-	-	-	-	-	-	49.507
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	3.580.304	70.725	-	24.544.482	136.831.193	1.109.970	11.214.914	343.074
Fuzul Topraktan Pendik 1 İş Ortaklığı	-	-	1.502.645	-	-	-	-	-	-	-
Güzel Vadi Yapı İnşaat ve Pazarlama Anonim Şirketi	-	-	75.562	-	-	-	-	-	-	-
Mahmut Akbal	-	-	1.502.645	-	-	-	-	-	-	-
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	867.770.037	-	864.871	224.639	-	-	-	147.881	-	210.006
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	-	-	4.343.622	-	12.666.069	-	-	-	-	-
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	31.989	-	-	-	-	-	-	-
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.254
Fzplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	-	-	47.564	-	-	-	-	-	-	1.644.719
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	859.370	-	-	-	-	-	-	-
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	-	-	50.927	-	-	-	-	-	-	2.037
Toplam	867.770.037	-	12.935.061	295.364	12.666.069	24.544.482	136.831.193	1.257.851	11.214.914	2.252.597

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

İlişkili taraflardan gider detayları aşağıdaki gibidir;

30.06.2025	Hakediş Gelirleri	Hisse Satış gelirleri	Yansıtma gelirleri	Kira geliri	Komisyon gelirleri	Adat gelirleri	Gayrimenkul Alım geliri	Mal ve Hizmet Alım geliri	İşletme Hizmet gelirleri	Diğer gelirler
Akva Sigorta Aracılık Hizm.A.Ş.	-	-	32.889	-	-	-	-	-	-	-
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	44.414	693.828	-	-	-	-	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	114.776	-	-	-	-	-	-	-
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	-	-	3.024.726	53.974	-	-	-	-	-	-
Meç Gıda Ltd.Şti.	-	-	98.730	1.662.261	-	-	-	-	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	3.839.036	-	287.139	-	-	-	-	-	-	-
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	-	8.649.782	-	-	-	-	-	-
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A.Ş.	-	-	37.875	-	-	-	-	-	-	-
Mahmut Akbal	-	-	-	138.522	-	-	-	-	-	-
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş	-	-	1.499	-	-	-	-	-	-	-
FzIplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	53.974	-	-	-	-	-	-
Fuzul Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi	-	-	-	53.971	-	-	-	-	-	-
Güzel Vadi Yapı İnşaat ve Pazarlama Anonim Şirketi	-	-	-	53.971	-	-	-	-	-	-
Fuzul Toprakdan Pendik 1 İş Ortaklığı	-	-	-	53.971	-	-	-	-	-	-
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	53.974	-	-	-	-	-	-
Toplam	3.839.036	-	3.642.049	11.468.228	-	-	-	-	-	-

30.06.2025	Hakediş Giderleri	Hisse Satış giderleri	Yansıtma giderleri	Kira gideri	Komisyon giderleri	Adat giderleri	Gayrimenkul Alım gideri	Mal ve Hizmet Alım gideri	İşletme Hizmet giderleri	Diğer giderler
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	1.766.771	-	-	-	-	-	-	3.728.697
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	10.222.718	-	-	-	24.933.924	-	-	-
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	1.438.960.274	-	1.341.285	1.055.762	-	-	-	-	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	-	79.588.190	-	-	-	-	-
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	622.492	-	-	-	-	-	-	-
FzIplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	-	-	328.225	-	-	-	-	-	-	-
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	-	-	246.672	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	1.438.960.274	-	14.528.163	1.055.762	79.588.190	-	24.933.924	-	-	3.728.697

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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.

30.06.2026	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)	9.769.704	366.293.396	–	715.435.391	138.107.614	5.894
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	9.769.704	366.293.396	–	715.435.391	138.107.614	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)	–	5.424.341	–	605.575	–	–
- Değer düşüklüğü (-)	–	-5.424.341	–	-605.575	–	–

31.12.2025	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)	29.899.200	216.423.231	–	1.123.077.162	73.932.695	6.941
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	29.899.200	216.423.231	–	1.123.077.162	73.932.695	6.941
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)	–	2.782.166	–	713.125	–	–
- Değer düşüklüğü (-)	–	-2.782.166	–	-713.125	–	–

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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;

30.06.2026						
	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	1.323.111.638	1.323.111.638	76.357.739	1.080.244.953	166.508.946	–
Finansal Borçlar	1.323.111.638	1.323.111.638	76.357.739	1.080.244.953	166.508.946	–
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.075.952.704	1.075.952.704	–	1.075.952.704	–	–
Ticari Borçlar	1.072.822.320	1.072.822.320	–	1.072.822.320	–	–
Diğer Borçlar	3.130.384	3.130.384	–	3.130.384	–	–

31.12.2025						
	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	1.418.998.218	492.691.846	232.101.925	216.519.762	44.070.160	–
Finansal Borçlar	1.418.998.218	492.691.846	232.101.925	216.519.762	44.070.160	–
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.382.356.987	1.382.356.987	–	1.382.356.987	–	–
Ticari Borçlar	1.378.578.073	1.378.578.073	–	1.378.578.073	–	–
Diğer Borçlar	3.778.914	3.778.914	–	3.778.914	–	–

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Kur Riski:

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

30.06.2026	30.06.2026 Satınalma Gücü	TL Karşılığı 30.06.2026	USD
Parasal Finansal Varlıklar	38.406.595	38.406.595	824.632
Dönen Varlıklar	38.406.595	38.406.595	824.632
Toplam Varlıklar	38.406.595	38.406.595	824.632
Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	38.406.595	38.406.595	824.632
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	38.406.595	38.406.595	824.632

31.12.2025	30.06.2026 Satınalma Gücü	TL Karşılığı 31.12.2025	USD
Parasal Finansal Varlıklar	9.927.724	8.430.479	196.764
Dönen Varlıklar	9.927.724	8.430.479	196.764
Duran Varlıklar	-	-	-
Toplam Varlıklar	9.927.724	8.430.479	196.764
Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	9.927.724	8.430.479	196.764
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	9.927.724	8.430.479	196.764

Faiz Riski

Şirket'in faiz riski bulunmamaktadır.

Faiz Pozisyonu		30.06.2026	31.12.2025
Sabit faizli finansal araçlar		-	-
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	95.086.655	61.277.624
	İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Finansal Varlıklar	-	-
	Finansal yükümlülükler	1.323.111.638	1.418.998.218
Değişken faizli finansal araçlar		-	-
Finansal varlıklar		-	-
Finansal yükümlülükler		-	-

31. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret Anonim Şirketi ("FZL Gayrimenkul") arasında, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 136 ve devamı maddeleri ile ilgili vergi mevzuatı hükümleri çerçevesinde, FZL Gayrimenkul'ün Şirket tarafından devralınması suretiyle birleşme işleminin gerçekleştirilmesine ilişkin Devralma Şeklinde Birleşme Sözleşmesi imzalanmış olup SPK' ya başvuruda bulunulmuştur.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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	31.03.2026	31.12.2025
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	141.115.344	75.119.077
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	9.734.612.460	15.026.119.769
C İştirakler	Md.24/(b)	510.000	600.576
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
Diğer Varlıklar		2.023.509.657	2.334.769.315
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	11.899.747.461	17.436.608.737
E Finansal Borçlar	Md.31	1.323.111.638	1.418.998.218
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	4.281.713.595	4.819.292.572
Diğer Kaynaklar		6.294.922.228	11.198.317.947
Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	11.899.747.461	17.436.608.737

Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	31.03.2026	31.12.2025
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)	52.845.337	58.152.174
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	–	–
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	–	–
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	–	–
C1 Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	–	–
C2 İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	–	–
J Gayrinakdi Krediler	Md.31	–	–
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	–	–
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (l)	52.845.337	58.152.174

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	31.03.2026	31.12.2025	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)	%82	%85	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%1	%2	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	%31	%31	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%0	%0	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%0	%0	≤ %10