

İÇİNDEKİLERSAYFA

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihli Finansal Durum Tablosu

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

	Dipnot No	30.09.2025	31.12.2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	8.891.369	427.876.915
Ticari alacaklar	[6]	10.112.292	119.102.319
• İlişkili taraflardan ticari alacaklar		4.052.210	54.356.844
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		6.060.082	64.745.475
Diğer alacaklar	[7]	4.448.812	5.269.922
• İlişkili taraflardan diğer alacaklar		5.843	4.263
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		4.442.969	5.265.659
Stoklar	[9]	8.575.865.961	7.172.066.674
Peşin ödenmiş giderler	[14]	1.624.853.627	842.341.858
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		—	173.132.513
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		1.624.853.627	669.209.345
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[16]	887.053	2.459.825
Diğer dönen varlıklar	[17]	654.228.222	345.471.364
Toplam Dönen Varlıklar		10.879.287.336	8.914.588.877
Duran Varlıklar			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	[4]	171.165.380	171.165.379
Diğer alacaklar	[7]	7.039.295	4.359.822
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[10]	1.814.775.421	1.426.192.105
Maddi duran varlıklar	[11]	9.145.213	9.329.385
Kullanım Hakları	[12]	—	—
Maddi olmayan duran varlıklar	[13]	384.405	417.164
Peşin ödenmiş giderler	[14]	—	518.945.163
Toplam Duran Varlıklar		2.002.509.714	2.130.409.018
TOPLAM VARLIKLAR		12.881.797.050	11.044.997.895

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihli Finansal Durum Tablosu

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

	Dipnot No	30.09.2025	31.12.2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[5]	191.143.563	382.499.970
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[5]	8.807.181	9.647.154
Diğer finansal yükümlülükler	[5]	1.867.066	–
Ticari borçlar	[6]	302.310.007	228.081.514
• İlişkili taraflara ticari borçlar		275.785.545	87.027.811
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		26.524.462	141.053.703
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[8]	8.990.921	4.983.463
Diğer borçlar	[7]	2.916.656	5.402.925
• İlişkili taraflara diğer borçlar		–	–
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		2.916.656	5.402.925
Ertelenmiş gelirler	[14]	11.456.956	16.276.142
• İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler		1.114	–
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		11.455.842	16.276.142
Kısa vadeli karşılıklar	[15]	6.525.275	5.681.026
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		1.883.594	2.708.086
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		4.641.681	2.972.940
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[17]	36.366.845	48.199.531
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		570.384.470	700.771.725
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	928.962.251	14.787.602
Ticari borçlar	[6]	36.060.836	–
Ertelenmiş gelirler	[14]	7.065.822.313	6.297.686.325
• İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler		82.224.849	125.329.388
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		6.983.597.464	6.172.356.937
Uzun vadeli karşılıklar	[15]	10.822.349	9.106.542
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[16]	143.157.227	103.961.356
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		8.184.824.976	6.425.541.825
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		8.755.209.446	7.126.313.550
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		4.126.587.604	3.918.684.345
Ödenmiş sermaye	[19]	1.250.000.000	318.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[19]	716.075.801	1.648.075.793
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[19]	1.078.608.027	1.078.608.027
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[20]	-5.382.185	-3.574.306
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[21]	14.533.333	14.533.333
Geçmiş yıllar karları veya zararları		863.041.498	1.113.867.275
Net dönem karı veya zararı		209.711.130	-250.825.777
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.126.587.604	3.918.684.345
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		12.881.797.050	11.044.997.895

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 30 Eylül 2025 Dönemine Ait Kapsamlı Gelir Tablosu

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

	Dipnot No	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	01.07.2025 30.09.2025	01.07.2024 30.09.2024
Hasılat	[22]	70.675.193	1.092.603.525	14.019.861	40.984.795
Satışların maliyeti	[22]	-28.655.554	-1.134.802.373	-403.222	22.299.207
BRÜT KAR/ZARAR		42.019.639	-42.198.848	13.616.639	63.284.002
Genel yönetim giderleri	[23]	-89.625.508	-57.586.455	-38.840.510	-8.657.192
Pazarlama giderleri	[24]	-43.440.401	-17.956.891	-21.844.216	-6.418.945
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[25]	170.508.408	46.130.750	127.471.173	6.063.877
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[25]	-91.912.101	-132.972.350	-31.774.969	-34.695.990
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-12.449.963	-204.583.794	48.628.117	19.575.752
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[26]	–	2.137.789	–	-190.681
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[26]	–	-205.612.616	30.033	-202.856.403
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		-12.449.963	-408.058.621	48.658.150	-183.471.332
Finansman gelirleri	[27]	35.574.475	28.387.330	3.346.749	-2.132.286
Finansman giderleri	[27]	-173.606.760	-85.689.031	-81.813.142	-19.737.933
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	[27]	399.590.124	146.299.169	88.296.268	122.026.854
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARİ/ZARARI		249.107.876	-319.061.153	58.488.025	-83.314.697
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		-39.396.746	–	-10.093.357	–
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	[16]	-39.396.746	–	-10.093.357	–
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARİ/ZARARI		209.711.130	-319.061.153	48.394.668	-83.314.697
DÖNEM KARİ/ZARARI		209.711.130	-319.061.153	48.394.668	-83.314.697
Pay Başına Kazanç	[28]	0,17	-1,00	-0,34	-0,26
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-1.807.879.000	–	-2.583.803	1.156.221
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[15]	-2.008.754	–	-2.870.892	1.156.221
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	[16]	200.875	–	287.089	–
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		200.875	–	287.089	–
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-1.807.879	–	-2.583.803	1.156.221
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		207.903.251	-319.061.153	45.810.865	-82.158.476

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 30 Eylül 2025 Dönemi Özkaynak Değişim Tablosu

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar								
Dipnot No	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler (iskontolar)	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar karları veya zararları	Dönem Karı Zararı	Toplam Özkaynak
01.01.2024	318.000.000	1.648.075.801	1.078.608.027	-1.794.718	14.533.330	807.835.238	554.148.094	4.419.405.772
Transfer	-	-	-	-	-	554.148.094	-554.148.094	-
Net Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	-319.061.153	-319.061.153
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-915.726	-	-	-	-915.726
Temettü Ödemesi	-	-	-	-	-	-173.838.255	-	-173.838.255
30.09.2024	318.000.000	1.648.075.801	1.078.608.027	-2.710.444	14.533.330	1.188.145.077	-319.061.153	3.925.590.638
01.01.2025	318.000.000	1.648.075.801	1.078.608.027	-3.574.306	14.533.333	1.113.867.275	-250.825.777	3.918.684.353
Transfer	-	-	-	-	-	-250.825.777	250.825.777	-
Sermaye Artırımı	932.000.000	-932.000.000	-	-	-	-	-	-
Net Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	209.711.130	209.711.130
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-1.807.879	-	-	-	-1.807.879
30.09.2025	1.250.000.000	716.075.801	1.078.608.027	-5.382.185	14.533.333	863.041.498	209.711.130	4.126.587.604

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 30 Eylül 2025 Dönemi Nakit Akış Tablosu

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

	Dipnot No	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-1.109.535.539	-221.108.099
Dönem Karı/Zararı		209.711.130	-319.061.153
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		-373.136.504	203.153.030
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[11,12,13]	2.697.541	7.776.710
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		-1.117.438	975.549
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	[15]	-1.117.438	975.549
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	[6]	13.866.709	-9.074.056
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-388.583.316	203.474.827
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-707.232.850	-47.371.944
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	109.870.291	567.259.431
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	-1.858.364	4.835.636
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[9]	-1.403.799.287	-1.311.710.122
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	[14]	-263.566.606	-232.055.924
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	95.542.363	-469.398.654
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	441.494	-7.153.162
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	[14]	763.316.802	1.405.517.242
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[17]	-7.179.543	-4.666.391
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-870.658.224	-163.280.067
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		70.211.478	26.207.673
Vergi iadeleri (ödemeleri)	[16]	-309.088.793	-84.035.705
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		36.916.136	836.259.330
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	[11,12,13]	–	936.353.060
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[11,12,13]	-2.480.610	-3.488.606
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[10]	–	-96.605.124
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		723.845.335	-652.600.494
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		–	–
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	[5]	1.110.724.324	–
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	-376.288.763	-453.002.198
Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	-10.590.226	-25.760.038
Ödenen temettüleri		–	-173.838.258
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		-348.774.068	-37.449.263
D. Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		–	–
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		-348.774.068	-37.449.263
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	427.876.915	122.199.002
Nakit üzerindeki parasal kayıp etkisi		-70.211.478	-35.399.814
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	8.891.369	49.349.925

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

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Genel Bilgi

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

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

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

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarı ile, Şirket'in müşterek faaliyetleri ile personel sayısı 59 kişidir. (31 Aralık 2024: 36 kişi)

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

Sermaye Yapısı

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarı ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	30.09.2025		31.12.2024	
	Tutar TL	Oran %	Tutar TL	Oran %
Mahmut Akbal	1.997.956	0,16	508.280	0,16
Eyüp Akbal	1.598.369	0,13	406.625	0,13
Zeki Akbal	1.598.369	0,13	406.625	0,13
Fuzul Holding B Grubu	746.479.835	59,72	189.904.470	59,72
Fuzul Holding A Grubu	99.897.799	7,99	25.414.000	7,99
Halka Açık Kısım	398.427.672	31,87	101.360.000	31,87
Toplam	1.250.000.000	100	318.000.000	100

Şirketin sermayesi 1.250.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 1.250.000.000 adet paydan oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 318.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 318.000.000 adet paydan oluşmaktadır).

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

Bağlı Ortaklık/İştirakler

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

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	30.09.2025	31.12.2024
		Hisse	Hisse
		Payı %	Payı %
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	98,64	98,64
Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	100,00	100,00

Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.

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

Fzl Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.

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

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

Müşterek Faaliyetler

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

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

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

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

Fuzul Fuzul İş Ortaklığı

Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap 993 ada, 4 parsel "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i"ni (Başakşehir Avrasya Projesi) yapmak üzere Şirket ile Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (Eski Adı:Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.) arasında 05.02.2020 tarihinde kurulmuştur. Projede Fuzul Fuzul İş Ortaklığının gelir paylaşım oranı %68, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %32'dir. 30.09.2023 tarihi 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	
	30.09.2025	31.12.2024
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	99	99

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

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

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

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarı ile düzenlenmiş bireysel finansal tabloları Yönetim Kurulu tarafından 7 Kasım 2025 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. İlişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansı ve nakit akımları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarı ile hazırlanmış konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarı ile Şirket'in bağlı ortaklık ve iştiraklerine ilişkin bilgiler Not 1'de gösterilmiştir.

2.1.4. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Eylül 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.

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

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.

2.1.8. İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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

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 açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2024 tarihinde veya sonrasında sona eren dönemlere ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına (TMS 29) göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

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

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

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

2.1.10. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değişikliğe uğramı 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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik: 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması: 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

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

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile 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.

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

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

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

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

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

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

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

2.2.3. Hatalar

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

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

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

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

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.3.1. Hasılat

Gayrimenkul satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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

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

2.3.2. Stoklar

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

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

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

2.3.3. Hazır Değerler

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

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

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

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

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

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

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

2.3.4. Alacaklar ve Borçlar

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

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

2.3.5. Şüpheli Alacaklar Karşılığı

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

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

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

2.3.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arsalar

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

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

2.3.7. Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

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

2.3.8. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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

2.3.9. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

2.3.10. Borçlanma Maliyetleri

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

2.3.11. Muhasebe Tahminleri

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

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

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

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

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

2.3.12. Finansal Kiralama İşlemleri

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

Kiralayan durumunda Şirket

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

Finansal kiralama işlemleri

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

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

2.3.13. Vergilendirme

Kurumlar Vergisi

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

2.3.14. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Tanımlanan fayda planı:

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

Tanımlanan katkı planları:

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

2.3.15. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

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

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

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

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

2.3.16. Avanslar

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

2.3.17. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.3.1. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

2.3.2. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

2.3.3. Nakit Akımının Raporlanması

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

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

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

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

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

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

2.3.4. İlişkili Taraflar

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

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

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

2.3.5. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar:

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

Şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar:

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Kasa	5.894	7.393
Banka	8.086.075	34.196.953
Yatırım fonları	–	393.672.569
Kredi kartları	799.400	–
Toplam	8.891.369	427.876.915

Nakit ve nakit benzerlerinin döviz yapısı aşağıdaki gibidir;

(TL karşılığı)	30.09.2025	31.12.2024
TL	3.089.656	396.296.361
Usd	5.801.713	31.580.554
Toplam	8.891.369	427.876.915

(*) Yatırım fonları bakiyesi tutarının tamamı Kira Sertifikalarından oluşmaktadır (31 Aralık 2024: Yatırım fonları bakiyesi tutarının tamamı 3 aydan kısa fonlardan oluşmaktadır)

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	111.156.403	111.156.403
Fzl Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.	60.008.977	60.008.976
Toplam	171.165.380	171.165.379

Şirket, bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklık ve iştiraklerindeki yatırımlarını, enflasyona göre düzeltilmiş maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleştirmektedir

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibari ile Şirket'in bağlı ortaklık ve iştiraklerine ilişkin bilgiler Not 1'de gösterilmiştir.

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

5. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Kısa vadeli borçlanmalar	30.09.2025	31.12.2024
Banka kredileri	191.143.563	6.211.207
Finansal kiralama işlemlerinden doğan borçlar	17.317.260	21.720.968
Ertelenmiş finansal kiralama borçları	-8.510.079	-12.073.814
Çıkarılmış diğer menkul kıymetler	–	376.288.763
Kullanım hakkı yükümlülükleri	1.867.066	–
Toplam	201.817.810	392.147.124

Uzun vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli borçlanmalar	30.09.2025	31.12.2024
Banka kredileri	923.924.902	–
Finansal kiralama işlemlerinden doğan borçlar	8.658.630	27.151.210
Ertelenmiş finansal kiralama borçları	-3.621.281	-12.363.608
Toplam	928.962.251	14.787.602

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

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

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

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

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

6. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Alicılar	6.060.082	48.901.045
Alicılar [İlişkili taraf]	4.052.210	54.356.851
Alacak senetleri	1.597.811	18.322.493
Alacak senetleri reeskontu	-1.597.811	-2.478.068
Şüpheli ticari alacaklar	2.467.525	2.677.755
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	-2.467.525	-2.677.755
Toplam	10.112.292	119.102.321

İlişkili taraflardan alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

İlişkili taraflardan alacaklar	30.09.2025	31.12.2024
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	14.730	4.206
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	3.041.738	1.531.746
Meç Gıda Ltd.Şti.	2.007	62.815
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	–	52.406.171
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş.	1.299	–
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	–	351.913
Fuzul İnşaat Ve Tic. A.Ş.	983.083	–
Fuzul Teknoloji Bilişim A.Ş.	9.353	–
Toplam	4.052.210	54.356.851

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	30.09.2025	31.12.2024
Dönembaşı	2.134.867	3.708.660
Tahsilatlar/iptaller	–	-1.573.793
İlaveler	332.658	–
Toplam	2.467.525	2.134.867
TMS 29 sunum etkisi	–	542.888
Dönemsonu	2.467.525	2.677.755

Kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Satıcılar	23.559.189	139.504.787
Ticari borçlar [İlişkili taraf]	227.753.859	6.657.565
Borç senetleri	–	–
Borç senetleri [İlişkili taraf]	52.979.734	100.065.260
Borç senetleri reeskontu	–	–
Borç senetleri reeskontu [İlişkili taraf]	-4.948.048	-19.695.014
Diğer ticari borçlar	2.965.273	1.548.916
Toplam	302.310.007	228.081.514

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

İlişkili taraflara borçların detayları aşağıdaki gibidir;

İlişkili taraflardan borçlar	30.09.2025	31.12.2024
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	7.142.222	4.838.497
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	322.722	–
Fzlplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	353.528	–
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	834.841	677.973
Fuzul Holding A.Ş.	60.532.405	412.333
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	145.639.198	–
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	–	728.762
FZL Gayrimenkul Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	48.031.686	80.370.246
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	12.921.228	–
Fuzul İnşaat Ve Ticaret Anonim Şirketi	7.715	–
Toplam	275.785.545	87.027.811

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Ortaklardan alacaklar	–	4.263
Verilen depozito ve teminatlar (kısa vadeli)	578.497	725.606
Diğer çeşitli alacaklar	3.864.472	4.540.053
İlişkili taraflardan alacaklar	5.843	–
Şüpheli diğer alacaklar	605.575	759.570
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı	-605.575	-759.570
Verilen depozito ve teminatlar (uzun vadeli)	7.039.295	4.359.822
Toplam	11.488.107	9.629.744

Diğer çeşitli alacakların 3.775.698 TL'si vergi dairesinden olan alacaklardan oluşmaktadır (31.12.2024: 2.384.868 TL).

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	30.09.2025	31.12.2024
Dönembaşı	605.575	170.041
Tahsilatlar/iptaller	–	–
İlaveler	–	435.534
Toplam	605.575	605.575
TMS 29 sunum etkisi		153.995
Dönemsonu	605.575	759.570

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Alınan depozito ve teminatlar	2.676.656	5.239.867
Diğer çeşitli borçlar	240.000	163.058
Toplam	2.916.656	5.402.925

8. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Personele borçlar	6.210.474	3.282.711
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	2.780.447	1.700.752
Toplam	8.990.921	4.983.463

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

9. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Tamamlanan konutlar	45.689.998	45.689.999
Yapımı devam eden konutlar	8.530.175.963	7.126.376.675
Toplam	8.575.865.961	7.172.066.674

30 Eylül 2025 itibarıyla tamamlanan projelerin listesi aşağıdaki gibidir;

İl	İlçe	Proje	Niteliği	Konut Sayısı	30.09.2025	31.12.2024
İstanbul	Başakşehir	Başakcity	Konut	2 adet	12.769.019	12.769.022
İstanbul	Başakşehir	Olimpa Park	Konut	7 adet	19.199.359	19.199.360
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	Konut	1 adet	4.292.662	4.292.662
İstanbul	Başakşehir	Avrasya	Konut	1 adet	9.428.958	9.428.955
Toplam					45.689.998	45.689.999

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

	30.09.2025	31.12.2024
Beşiktaş Dikilitaş Projesi (*)	1.298.574.371	1.049.860.808
Başakşehir-Avrasya 2 Projesi (**)	4.100.804.394	3.430.780.199
Başakşehir Avrasya 3 Projesi (***)	2.972.681.784	2.592.088.408
Başakşehir Avrasya Konutları Cadde (****)	158.031.478	51.543.127
Avcılar-Firuzköy Projesi	–	2.104.133
Ispartakule 1 Projesi (*****)	83.936	
Toplam	8.530.175.963	7.126.376.675

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta teminat tutarı 7.244.458.020 TL'dir (31 Aralık 2024: 3.522.693.127 TL).

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

(*) Beşiktaş Barbaros 48 Projesi

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

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1645 ada 55 no.lu parsel, 3.357,46 m² yüzölçümlü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 18.291,19 m²'dir. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde tek blok bulunmakta olup söz konusu blok 4 bodrum kat + zemin kat + 10 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 16 kat ve 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler, 1. bodrum katta 3 adet ticari ve 1. bodrum kat ve 10. normal kat arasında konumlu 48 adet daireden oluşmaktadır. Proje dahilinde 54 araçlık otopark, fitness, hamam, sauna ve havuz bulunmaktadır. 01.06.2022 tarihli "Mimari Proje" ve 07.06.2022 tarih, 2022/40279 no.lu "Yapı Ruhsatı" mevcuttur. 30 Eylül 2025 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %93,50'dir.

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

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ziya Gökalp Mahallesi 1426 Ada 10 Parsel nolu, yüzölçümü 25.028,91 m², imar durumu konut alanı olan arsa %50'si peşin, %50'si 6 ay vadeli olarak 498.026.666,67 TL bedel karşılığında, 23.05.2022 tarihinde düzenlenen Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile T.C. Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Arsanın tapusu 11.11.2022 tarihinde Şirket adına tescil edilmiştir. Arsa üzerinde geliştirilen Başakşehir Avrasya 2 projesi 25.028,91 m² arsa üzerinde 7 blok, 410 konuttan meydana gelecektir. Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 71.180,71 m²'dir. 19.12.2022 tarih, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Aralık 2022 döneminde inşaatına başlanılan projenin tahmini tamamlanma süresi 36 aydır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %85,88'dir.

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

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

Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 63.867,34 m²'dir. 30.12.2022 tarih, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Aralık 2022 döneminde inşaatına başlanılan projenin tahmini tamamlanma süresi 36 aydır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %51,98'dir.

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

(***) Başakşehir Avrasya Konutları Cadde**

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

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1424 ada 5 no.lu parsel, 22.310,37 m² yüzölçümlü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 71.108 m²'dir.

21.01.2025 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınmış olup projenin bitiş tarihi olarak 2027 Mart ayı olarak öngörülmektedir. Tahmini olarak 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tiplerinden oluşacak olan projede 6 Blok, 427 Adet Konut, 25 Adet ticari ünitenin yer alması planlanmaktadır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %6,32'dir.

(***) Ispartakule 1**

Şirket arsa sahibi Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. arasında 04.12.2024 Tarihli 31545 no'lu "Kat Karşılığı inşaat 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 Eylül 2025 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %4,21'dir

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.111.727.157	746.137.966
Yatırım amaçlı arsalar	703.048.264	680.054.139
Toplam	1.814.775.421	1.426.192.105

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller için toplam sigorta teminat tutarı 217.658.750 TL'dir. (31 Aralık 2024: 233.878.500 TL)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Bu değerlendirme şirketi, SPK'nın belirlediği akredite bağımsız değerlendirme kuruluşudur.

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

Yatırım amacı gayrimenkullerde dönem içinde meydana gelen değişim aşağıdaki gibidir;

	1.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	30.09.2025
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller;					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	88.653.633	–	–	–	88.653.633
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	14.298.973	–	–	–	14.298.973
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	20.728.487	–	–	–	20.728.487
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	6.572.510	–	–	–	6.572.510
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	32.862.552	–	–	–	32.862.552
Olimpa AVM Kat:1 No:76	–	4.359.228	–	–	4.359.228
Olimpa AVM Kat:1 No:77	–	4.359.228	–	–	4.359.228
Olimpa Rezidans Kat:4 No:15	–	9.263.358	–	–	9.263.358
Fatih Otel Projesi	583.021.810	347.607.378	–	–	930.629.188
Toplam	746.137.965	365.589.192	–	–	1.111.727.157
Yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	63.676.838	–	–	–	63.676.838
Fatih Hasan Halife 2028 Ada 43 Parsel	–	19.616.524	–	–	19.616.524
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	546.111.645	–	–	–	546.111.645
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	16.732.309	3.377.600	–	–	20.109.909
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	53.533.348	–	–	–	53.533.348
Toplam	680.054.140	22.994.124	–	–	703.048.264
Genel Toplam	1.426.192.105	388.583.316	–	–	1.814.775.421

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2024
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller;					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	103.217.976	–	–	-14.564.343	88.653.633
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	16.298.434	–	–	-1.999.461	14.298.973
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	24.931.767	–	–	-4.203.280	20.728.487
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	6.736.685	–	–	-164.175	6.572.510
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	36.708.351	–	-293.125	-3.552.674	32.862.552
Fatih Otel Projesi	–	381.072.327	–	201.949.483	583.021.810
Toplam	187.893.213	381.072.327	-293.125	177.465.550	746.137.965
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri					
Fatih Otel Projesi	298.025.900	–	-298.025.900	–	–
Toplam	298.025.900	–	-298.025.900	–	–
Yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	72.059.210	–	–	-8.382.372	63.676.838
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	609.269.789	–	–	-63.158.144	546.111.645
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	101.927.165	–	-101.927.165	–	–
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	163.309.027	–	-163.309.027	–	–
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	21.315.362	13.558.698	–	-18.141.751	16.732.309
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	43.806.566	–	–	9.726.782	53.533.348
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	869.950.583	–	-869.950.583	–	–
Toplam	1.881.637.702	13.558.698	-1.135.186.775	-79.955.485	680.054.140
Genel Toplam	2.367.556.815	394.631.025	-1.433.505.800	97.510.065	1.426.192.105

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Tarihi	Seviye	Rayiç Değeri
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	88.653.633
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	14.298.973
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	20.728.487
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	6.572.510
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	32.862.552
Fatih Otel Projesi	Maliyet yaklaşımı	31.12.2024	3	930.629.188
Olimpa AVM Kat:1 No:76	Pazar yaklaşımı	–	2	4.359.228
Olimpa AVM Kat:1 No:77	Pazar yaklaşımı	–	2	4.359.228
Olimpa Rezidans Kat:4 No:15	Pazar yaklaşımı	–	2	9.263.358
				1.111.727.157
Yatırım amaçlı arsalar				
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	63.676.838
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	546.111.645
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	20.109.909
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	53.533.348
Fatih Hasan Halife 2028 Ada 43 Parsel	Pazar yaklaşımı	–	2	19.616.524
			Toplam	703.048.264
			Genel Toplam	1.814.775.421

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

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2025	Girişler	Çıkışlar	30.09.2025
Varlıklar				
Taşıtlar	290.674	–	–	290.674
Demirbaşlar	26.339.763	2.251.722	–	28.591.485
Özel maliyetler	937.541	–	–	937.541
Toplam	27.567.978	2.251.722	–	29.819.700
Amortismanlar				
Taşıtlar	-290.674	–	–	-290.674
Demirbaşlar	-17.635.221	-2.295.262	–	-19.930.483
Özel maliyetler	-312.698	-140.632	–	-453.330
Toplam	-18.238.593	-2.435.894	–	-20.674.487
Genel Toplam	9.329.385	-184.172	–	9.145.213

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Varlıklar				
Taşıtlar	2.531.760	–	-2.241.086	290.674
Demirbaşlar	28.133.081	2.594.609	-4.387.927	26.339.763
Özel maliyetler	501.233	436.308	–	937.541
Toplam	31.166.074	3.030.917	-6.629.013	27.567.978
Amortismanlar				
Taşıtlar	-1.625.986	–	1.335.312	-290.674
Demirbaşlar	-15.044.795	-2.630.368	39.942	-17.635.221
Özel maliyetler	-115.483	-197.215	–	-312.698
Toplam	-16.786.264	-2.827.583	1.375.254	-18.238.593
Genel Toplam	14.379.810	203.334	-5.253.759	9.329.385

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

12. KULLANIM HAKLARI

Kullanım haklarının detayları aşağıdaki gibidir;

30 Eylül 2025: Yoktur.

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Varlıklar				
Taşıtlar	9.001.186	–	-9.001.186	–
Demirbaşlar	10.901.354	–	-10.901.354	–
Amortisman	-15.044.271	-4.441.105	19.485.376	–
Toplam	4.858.269	-4.441.105	-417.164	–

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2025	Girişler	Çıkışlar	30.09.2025
Varlıklar				
Haklar	4.272.675	228.888	–	4.501.563
Toplam	4.272.675	228.888	–	4.501.563
Amortismanlar				
Haklar	-3.855.511	-261.647	–	-4.117.158
Toplam	-3.855.511	-261.647	–	-4.117.158
Genel Toplam	417.164	-32.759	–	384.405

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Varlıklar				
Haklar	5.551.428	167.021	-1.445.774	4.272.675
Toplam	5.551.428	167.021	-1.445.774	4.272.675
Amortismanlar				
Haklar	-5.078.402	-222.883	1.445.774	-3.855.511
Toplam	-5.078.402	-222.883	1.445.774	-3.855.511
Genel Toplam	473.026	-55.862	–	417.164

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

14. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER / ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli Peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30.09.2025	31.12.2024
Verilen sipariş avansları	1.620.557.179	668.238.745
Verilen sipariş avansları [İlişkili taraf]	–	173.132.513
Gelecek aylara ait giderler	4.296.448	970.600
Toplam	1.624.853.627	842.341.858

(31 Aralık 2024: Verilen sipariş avanslarının 161.046.939 TL'si FZL Gayrimenkul Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'den kaynaklanmaktadır)

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30.09.2025	31.12.2024
Verilen avanslar	–	518.945.163
Toplam	–	518.945.163

Ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	11.455.842	16.276.142
Kısa vadeli alınan sipariş avansları (İlişkili taraf)	1.114	–
Uzun vadeli alınan sipariş avansları	6.983.597.464	6.172.356.937
Uzun vadeli alınan sipariş avansları (İlişkili taraf)	82.224.849	125.329.388
Toplam	7.077.279.269	6.313.962.467

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

Ertelenmiş gelirlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

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

15. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Dava karşılıkları	4.641.681	2.972.940
Kullanılmamış izin karşılıkları	1.883.594	2.708.086
Toplam	6.525.275	5.681.026

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

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Kıdem tazminatı karşılığı	10.822.349	9.106.542
Toplam	10.822.349	9.106.542

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %44,77 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %47,77 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise %0 olarak alınmıştır.,

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Dönembaşı	7.260.282	3.304.337
Ödemeler	-467.636	-793.919
Cari hizmet maliyeti	1.604.907	1.266.206
Faiz maliyeti	416.042	1.748.236
Aktüeryal kazanç/zararlar	2.008.754	1.735.422
Toplam	10.822.349	7.260.282
TMS 29 sunum etkisi	–	1.846.260
Dönemsonu	10.822.349	9.106.542

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

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

16. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	887.053	2.459.825
Toplam	887.053	2.459.825

Kurumlar Vergisi

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

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

Vergi Geliri (Gideri) detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Cari dönem vergi karşılığı	-	-
Ertelenmiş vergi geliri (gideri)	-39.396.746	-
- Dönembaşı ertelenen vergi	103.961.356	-
- Dönemsonu ertelenen vergi	-143.157.227	-
- Özkaynaklarda muhasebeleştirilen	-200.875	-
Toplam	-39.396.746	-

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Ertelenen Vergi

Açıklama (30.9.2025)	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Alacak reeskontları	-1.597.811	159.781	–
Şüpheli alacaklar	-7.497	750	–
Stoklar	1.924.258.576	–	192.425.857
Finansal yatırımlar	26.957.171	–	2.695.717
Duran varlıklar	1.113.750.029	–	111.375.003
Finansal borçlar	-1.867.066	–	186.707
Borç reeskontları	-4.948.048	–	494.805
Ertelenmiş gelirler	969.605.155	96.960.516	–
Dava karşılıkları	4.641.681	464.168	–
Çalışanlara sağlanan faydalar	12.705.943	1.270.594	–
VUK -TFRS özkaynak enflasyon farkları	566.371.739	56.637.174	–
Mali zarar	-85.278.794	8.527.879	–
Toplam		164.020.862	307.178.089
NET			143.157.227

Açıklama (31.12.2024)	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Alacak reeskontları	-2.478.068	247.807	–
Şüpheli alacaklar	-9.403	940	–
Stoklar	847.084.665	–	84.708.467
Peşin ödenmiş giderler	109.416.321	–	10.941.632
Finansal yatırımlar	10.319.822	–	1.031.982
Duran varlıklar	809.666.355	–	80.966.636
Finansal borçlar	-566.104	–	56.610
Borç reeskontları	-19.695.014	–	1.969.501
Ertelenmiş gelirler	742.420.879	74.242.087	–
Dava karşılıkları	3.119.836	311.984	–
Çalışanlara sağlanan faydalar	9.106.542	910.654	–
Toplam		75.713.472	179.674.828
NET			103.961.356

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

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

17. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Devreden kdv	654.227.211	345.138.418
İş avansları	–	142.990
Diğer çeşitli dönen varlıklar	1.011	189.956
Toplam	654.228.222	345.471.364

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Ödenecek vergi ve fonlar	36.366.845	24.457.253
Gider tahakkukları	–	23.742.278
Toplam	36.366.845	48.199.531

18. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	192.766.272	295.809.272
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	192.766.272	295.809.272

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Verilen teminat mektupları	192.766.272 TL	295.809.272 TL
Toplam TL karşılığı	192.766.272	295.809.272

Koşullu varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Alınan teminat mektupları	12.051.664 TL	12.396.664 TL
Alınan teminat çeki/senedi	1.648.000 TL	13.248.356 TL
Toplam TL karşılığı	13.699.664	25.645.020

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

19. ÖDENMİŞ SERMAYE

Sermaye hesabının detayları aşağıdaki gibidir;

Hissedar	30.09.2025		31.12.2024	
	Tutar TL	Oran %	Tutar TL	Oran %
Mahmut Akbal	1.997.956	0,16	508.280	0,16
Eyüp Akbal	1.598.369	0,13	406.625	0,13
Zeki Akbal	1.598.369	0,13	406.625	0,13
Fuzul Holding B Grubu	746.479.835	59,72	189.904.470	59,72
Fuzul Holding A Grubu	99.897.799	7,99	25.414.000	7,99
Halka Açık Kısım	398.427.672	31,87	101.360.000	31,87
Toplam	1.250.000.000	100,00	318.000.000	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 adete 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;

	30.09.2025	31.12.2024
Kayıtlı tutar	716.790.499	1.648.790.499
TMS 29 farkları	-714.698	-714.706
Toplam	716.075.801	1.648.075.793

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

Paylara ilişkin primler (iskontolar);

	30.09.2025	31.12.2024
Kayıtlı tutar	710.996.225	710.996.225
TMS 29 farkları	367.611.802	367.611.802
Toplam	1.078.608.027	1.078.608.027

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

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

Diğer kapsamlı gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Aktüeryal farklar	-5.980.205	-3.971.451
Aktüeryal farkların ertelenen vergi etkisi	598.020	397.145
Toplam	-5.382.185	-3.574.306

21. KARDAN KISITLANMIŞ YEDEKLER

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedeklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Kayıtlı yasal yedekler	9.850.787	9.850.787
TMS 29 farkları	4.682.546	4.682.546
Toplam	14.533.333	14.533.333

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.

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

22. HASILAT /SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasıllara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Konut, arsa satışları	55.040.201	1.075.959.490
Kira gelirleri	15.634.992	16.846.177
Satıştan iadeler	—	-202.142
Satışların maliyeti	-28.655.554	-1.134.802.373
Toplam	42.019.639	-42.198.848

23. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Ücret giderleri	-36.159.249	-24.418.634
Vergi resim ve harçlar	-8.364.728	-10.818.138
Kira, aidat ve komisyon giderleri	-8.181.395	-7.650.418
Müşavirlik giderleri	-1.685.898	-3.187.280
Haberleşme giderleri	-556.311	—
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	-1.403.014	—
Amortisman giderleri	-7.782.024	-6.031.002
Büro giderleri	-2.459.523	—
Dava, icra ve noter giderleri	-4.221.192	—
Bakım onarım giderleri	-676.242	-536.819
Sigorta giderleri	-825.544	—
Temsil ve ağırlama giderleri	-770.487	—
Enerji, yakıt ve su giderleri	-190.650	—
Bilgi işlem giderleri	-6.169.413	-1.773.569
Araç giderleri	-2.841.514	-819.849
Noter giderleri	-914.705	-1.838.024
Muhtelif giderler	-6.423.619	-512.722
Toplam	-89.625.508	-57.586.455

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

24. PAZARLAMA GİDERLERİ

Pazarlama giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Konut satış komisyonu	-31.355.868	-9.173.071
Vergi resim harçlar	-597.579	-
Ücret giderleri	-6.457.973	-
Reklam giderleri	-4.027.116	-333.237
Bilgi işlem giderleri	-177.609	-
Personel giderleri	-	-2.129.851
Tapu harçları	-28.982	-5.393.781
Diğer	-795.273	-926.951
Toplam	-43.440.401	-17.956.891

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Konusu kalmayan karşılıklar	-	1.648.930
Adat gelirler/Müşterilerden elde edilen	14.296.926	1.013.912
Kambiyo karları/Müşterilerden elde edilen	340.706	952.759
Reeskont gelirleri	6.923.713	8.181.869
Teşvik gelirleri	2.298.149	1.970.770
Emlak konut katılım fon gelirleri	-	28.799.388
Sat-Kirala gayrimenkul gelirleri	134.805.772	-
Muhtelif gelirler	11.843.142	3.563.122
Toplam	170.508.408	46.130.750

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Komisyon giderleri	-5.632.560	-16.726.364
Karşılık giderleri	-2.659.903	-1.715.609
Kambiyo zararları	-33.948.168	-955.890
Reeskont giderleri	-17.299.859	-1.502.910
Bağış ve yardımlar	-27.165.939	-61.366.990
Kanunen kabul edilmeyen giderler (-)	-1.455.720	-10.524.848
İş Ortaklığı vergi gideri	-	-34.466.867
7440 sayılı kanun matrah artırım	-	-1.102.402
Muhtelif giderler	-3.749.953	-4.610.470
Toplam	-91.912.101	-132.972.350

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

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Duran varlık satış karları	–	2.137.789
Toplam	–	2.137.789

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Duran varlık satış zararları	–	-205.612.616
Toplam	–	-205.612.616

27. FİNANSMAN GELİRLERİ / FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Nakit ve nakit benzerlerine ait kar payı geliri	35.542.707	686.848
Fon satış gelirleri	30.594	27.700.482
Toplam	35.574.475	28.387.330

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Faiz giderleri	-173.606.760	-85.689.031
Toplam	-173.606.760	-85.689.031

Enflasyon düzeltmelerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		
Duran varlık düzeltmeleri	532.061.803	-361.069.167
Stok düzeltmeleri	762.902.475	2.286.148.488
Bağlı ortaklıkların düzeltmeleri	34.702.063	270.991.707
Ertelenen vergi düzeltmeleri	-21.077.120	–
Özkaynak düzeltmeleri	-790.612.491	-1.158.797.787
Avans düzeltmeleri	-126.992.151	-1.057.375.473
Gelir tablosu düzeltmeleri	6.922.417	-42.383.005
Diğer enflasyon düzeltmeleri	1.683.128	208.784.406
Toplam	399.590.124	146.299.169

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

28. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Dönem karı (zararı)	209.711.130	-319.061.153
Hisse sayısı	1.250.000.000	318.000.000
Hisse başına kar (zarar)	0,167769	-1,003337

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.

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

29. İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Alacaklar	30.09.2025	31.12.2024
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	14.730	4.206
Newinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	3.041.738	1.531.746
Meç Gıda Ltd.Şti.	2.007	62.815
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	–	52.406.171
Fuzul İnşaat ve Tic. A.Ş.	983.083	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	5.843	4.256
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş. (Avans)	–	173.132.513
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	–	351.913
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş	1.299	–
Toplam	4.058.053	227.493.620

Borçlar	30.09.2025	31.12.2024
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-7.142.222	-4.838.496
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	-322.722	–
Fzlplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	-353.528	–
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-834.841	-677.973
Fuzul Holding A.Ş.	-60.532.405	-412.333
Fuzul İnşaat ve Tic. A.Ş.	-7.715	–
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	–	-728.762
FZL Gayrimenkul Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	-48.031.686	-80.370.246
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-92.966.832	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	-145.639.198	–
Reşit Yusuf Akbal	-1.114	–
Tuğba Akbal (Alınan avans)	-1.000.000	-1.254.296
Zeynep Akbal (Alınan avans)	-1.179.245	-1.479.122
Mahmut Akbal (Alınan avans)	–	-54.561.365
EyüpAkbal (Alınan avans)	–	-26.827.286
Zeki Akbal (Alınan avans)	–	-39.544.094
Furkan Akbal (Alınan avans)	–	-1.663.226
Toplam	-358.011.508	-212.357.199

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	-6.727.114	-9.261.925
Toplam	-6.727.114	-9.261.925

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

İlişkili taraflardan gelir detayları aşağıdaki gibidir;

30.09.2025	Adat Gelirleri	Mal ve hizmet satışlar	Yansıtma gelirleri	Kira geliri	Gayrimenkul Alım gelirleri	Komisyon geirleri	Hakediş Gelirleri	Diğer gelirler
Akva Sigorta Aracılık Hizm.A.Ş.	-	-	25.930	-	-	-	-	-
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	47.459	668.376	-	-	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	121.473	-	-	-	-	-
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	-	-	4.088.632	-	-	-	-	-
Meç Gıda Ltd.Şti.	-	-	77.840	1.965.811	-	-	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	6.705.922	-	226.382	-	-	-	-	-
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	-	11.230.163	-	-	-	-
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A.Ş.	-	-	62.801	-	-	-	-	-
Mahmut Akbal	-	-	-	327.635	-	-	-	-
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş	-	-	1.182	-	-	-	-	-
Toplam	6.705.922	-	4.651.699	14.191.986	-	-	-	-

30.09.2024	Adat Gelirleri	Mal ve hizmet satışlar	Yansıtma gelirleri	Kira geliri	Gayrimenkul Alım gelirleri	Komisyon geirleri	Hakediş Gelirleri	Diğer gelirler
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	722.440	502.614	-	-	-	-
Fuzul İnşaat A.Ş.	-	-	101.635	-	-	-	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	-	-	33.678	-	-	-	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (*)	-	951.695.699	19.145.211	-	-	-	-	-
FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	-	-	214.943	-	-	-	-	-
Meç Gıda Ltd.Şti.	-	-	266.637	2.007.482	-	-	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	957.780	-	-	-	-	-
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	136.938	5.724.918	-	-	-	-
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	-	379.492	-	-	-	-	-
Toplam	-	951.695.699	21.958.754	8.235.014	-	-	-	-

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

İlişkili taraflardan gider detayları aşağıdaki gibidir;

30.09.2025	Adat Giderleri	Mal ve hizmet alımları	Yansıtma giderleri	Kira gideri	Gayrimenkul Alım giderleri	Komisyon giderleri	Hakediş Giderleri	Diğer giderler
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	1.939.613	-	-	-	-	5.333.634
Fuzul İnşaat A.Ş.	-	-	2.116.798	2.278.993	-	-	17.183.623	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	136.215	-	8.822.892	-	19.658.113	-	-	-
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	-	-	1.067.894	-	-	-	1.884.938.102	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	21.133.804	-	-	101.193.963	-	-
Newvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	679.333	-	-	-	-	102.445
Fzplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	-	-	459.277	-	-	-	-	4.043.591
FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.	-	-	27.351.257	-	-	-	-	-
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	-	-	310.462	-	-	-	-	7.807
Toplam	136.215	-	63.881.331	2.278.993	19.658.113	101.193.963	1.902.121.725	9.487.476

30.09.2024	Adat Giderleri	Mal ve hizmet alımları	Yansıtma giderleri	Kira gideri	Gayrimenkul Alım giderleri	Komisyon giderleri	Hakediş Giderleri	Diğer giderler
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	3.708.435	-	-	-	-	-
Fuzul İnşaat A.Ş.	-	-	4.551.576	2.335.524	-	-	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	-	-	2.484.070	-	-	-	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (*)	-	-	1.935.169	-	-	-	-	2.058.903
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	-	-	2.530.817	-	-	-	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	27.194.704	340.269	-	-	118.482.278	-	-
Newvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	1.841.335	2.000.045	-	-	-	-	-
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	-	-	126.765	-	-	-	-	-
Toplam	-	29.036.040	17.677.147	2.335.524	-	118.482.278	-	2.058.903

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

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

30.09.2025	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)	4.052.210	6.060.082	–	1.624.853.627	8.086.075	5.894
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.052.210	6.060.082	–	1.624.853.627	8.086.075	5.894
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	–	–	–	–	–	–
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	–	–	–	–	–	–
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	–	–	–	–	–	–
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	–	2.467.525	–	5.843	–	–
- Değer düşüklüğü	–	-2.467.525	–	-5.843	–	–
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–

31.12.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	54.356.844	64.745.475	173.132.513	669.209.345	427.869.522	7.393
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	54.356.844	64.745.475	173.132.513	669.209.345	427.869.522	7.393
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)	-	2.677.755	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü	-	-2.677.755	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

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

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

30.09.2025						
	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	1.128.912.995	217.119.453	191.143.563	17.317.260	8.658.630	–
Finansal Borçlar	1.128.912.995	217.119.453	191.143.563	17.317.260	8.658.630	–
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	341.287.499	341.287.499	–	341.287.499	–	–
Ticari Borçlar	338.370.843	338.370.843	–	338.370.843	–	–
Diğer Borçlar	2.916.656	2.916.656	–	2.916.656	–	–

31.12.2024						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	406.934.726	431.372.148	6.211.207	398.009.731	27.151.210	–
Finansal Borçlar	406.934.726	431.372.148	6.211.207	398.009.731	27.151.210	–
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	233.484.439	233.484.439	–	233.484.439	–	–
Ticari Borçlar	228.081.514	228.081.514	–	228.081.514	–	–
Diğer Borçlar	5.402.925	5.402.925	–	5.402.925	–	–

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Kur Riski:

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

30.09.2025	30.09.2025 Satınalma Gücü	TL Karşılığı 30.09.2025	USD
Ticari Alacaklar	–	–	–
Parasal Finansal Varlıklar	5.801.713	5.801.713	139.777
Dönen Varlıklar	5.801.713	5.801.713	139.777
Toplam Varlıklar	5.801.713	5.801.713	139.777
Finansal Yükümlülükler	–	–	–
Kısa Vadeli Yükümlükler	–	–	–
Toplam Yükümlülükler	–	–	–
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	5.801.713	5.801.713	139.777
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	5.801.713	5.801.713	139.777

31.12.2024	30.09.2025 Satınalma Gücü	TL Karşılığı 31.12.2024	USD
Parasal Finansal Varlıklar	31.580.554	25.177.914	713.654
Dönen Varlıklar	31.580.554	25.177.914	713.654
Duran Varlıklar	–	–	–
Toplam Varlıklar	31.580.554	25.177.914	713.654
Kısa Vadeli Yükümlükler	–	–	–
Uzun Vadeli Yükümlülükler	–	–	–
Toplam Yükümlülükler	–	–	–
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	31.580.554	25.177.914	713.654
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	31.580.554	25.177.914	713.654

Faiz Riski

Şirket'in faiz riski bulunmamaktadır.

Faiz Pozisyonu		30.09.2025	31.12.2024
Sabit faizli finansal araçlar		–	–
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	–	393.672.569
	İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Finansal Varlıklar	–	–
	Finansal yükümlülükler	1.128.912.995	406.934.726
Değişken faizli finansal araçlar		–	–
Finansal varlıklar		–	–
Finansal yükümlülükler		–	–

31. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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

32. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	30.09.2025	31.12.2024
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	8.891.369	427.876.915
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	10.390.641.382	8.598.258.779
C İştirakler	Md.24/(b)	171.165.380	171.165.379
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		2.311.098.919	1.847.696.822
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	12.881.797.050	11.044.997.895
E Finansal Borçlar	Md.31	1.128.912.995	406.934.726
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	1.867.066	-
G Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ Özkaynaklar	Md.31	4.126.587.604	3.918.684.345
Diğer Kaynaklar		7.624.429.385	6.719.378.824
Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	12.881.797.050	11.044.997.895

Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	30.09.2025	31.12.2024
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma Hesabı	Md.24/(b)	-	393.672.569
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (l)	-	393.672.569

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	30.09.2025	31.12.2024	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a) (b)	%81	%78	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%1	%5	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	%27	%10	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Md.24/(b) Katılma Hesabı		%0	%4	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%0	%4	≤ %10