

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ve BAĞLI ORTAKLIKLARININ

01 OCAK-31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT

**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ
RAPORU**

Bağımsız Denetçi Raporu



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Topluluk" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Topluluğun 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Topluluktan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.



Kilit Denetim Konusu**Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı**

TMS- 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Uygulaması

2025 yılındaki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücünü yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmiştir.

TMS 29'un uygulanması, Topluluğun konsolide finansal tablolarındaki birçok kalemlerde kapsamlı ve önemli değişikliklere neden olmaktadır. TMS 29'un etkisi yıl boyunca birçok finansal durum tablosu kaleminin ve cari dönem işlemlerin yeniden düzenlenmesinde kullanılan karmaşık hesaplamalara ve yönetimin çeşitli muhakemelerine bağlıdır.

Yeniden düzenleme sürecindeki uygulanan yönetim muhakemeleri, hesaplamaların karmaşıklığı ve kullanılan verilerin eksik veya yanlış olması riski nedeniyle, TMS 29'un uygulaması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" için uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdaki hususları içermektedir:

- Topluluğun güncel süreçleri ve muhasebe politikaları incelenmiştir.
- Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek aktive ilk giriş tarihleri ve tutarları kontrol edilerek, uygun endekslerin kullanılıp kullanılmadığı kontrol edilmiştir.
- Topluluk tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS'lere uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığı kontrol edilmiştir.
- Kullanılan yöntem ile genel fiyat endeksi oranları kontrol edilerek; parasal olmayan kalemlerin, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun yeniden düzenlenerek hazırlanması enflasyon etkileri bakımından test edilmiştir.



Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 2.045.440.073 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının %14'ünü oluşturmaktadır.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış gayrimenkul değerleme firmasına değerletmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller Grup'un bireysel finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup bağımsız değerleme firmaları tarafından değerleme yapılırken çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılmıştır. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve bireysel finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kontrolüne ilişkin olarak yürüttüğümüz kontrol ve denetim prosedürlerimiz aşağıdaki gibidir;

- Gayrimenkul değerleme firmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlemeye yetkili kuruluşlar listesinde yer alıp almadığı
- Değerlemeyi yapan uzmanların gayrimenkul değerleme lisanslarının olup olmadığı
- Değerlemeyi yapan kuruluş ve uzmanların bağımsızlığı ve tarafsızlığı
- kontrol edilmiştir.
- Değerleme raporlarında takdir edilen tutarların
- Dipnotta açıklanan tutarlar ile uyumluluğu
- Kar veya zarar tablosunda yer alan tutarlar ile doğruluğu
- Dipnot açıklamalarının yeterliliği değerlendirilmiştir.

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

Topluluk yönetimi; konsolide finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Topluluğun sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Topluluğu tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Topluluğun finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.



BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Topluluğun iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Topluluğun sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Topluluğun sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Topluluk içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Topluluk denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 6 Mart 2026 tarihinde Topluluk Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
2. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Topluluğun 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, konsolide finansal tabloların, kanun ile Topluluk esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
3. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ali Osman EFLATUN'dur.

06 Mart 2026

ALİ OSMAN EFLATUN
Sorumlu Denetçi



KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Member Firm of Abacus
Ankara,

İÇİNDEKİLERSAYFA

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot	31.12.2025	31.12.2024
	No		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	63.790.028	446.604.622
Ticari alacaklar	[6]	209.173.427	125.963.193
Diğer alacaklar	[7]	4.635.472	5.552.880
Stoklar	[9]	10.714.522.390	7.484.426.299
Peşin ödenmiş giderler	[14]	953.700.799	879.448.734
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[16]	5.083.441	2.566.956
Diğer dönen varlıklar	[16]	790.155.606	362.381.391
Toplam Dönen Varlıklar		12.741.061.163	9.306.944.075
Duran Varlıklar			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	[4]	510.000	–
Diğer alacaklar	[7]	8.115.595	4.549.702
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[10]	2.045.440.073	2.266.316.887
Maddi duran varlıklar	[11]	9.264.683	9.758.114
Maddi olmayan duran varlıklar	[13]	679.775	467.250
Peşin ödenmiş giderler	[14]	–	541.546.392
Diğer duran varlıklar	[16]	1.843.361	647.852
Toplam Duran Varlıklar		2.065.853.487	2.823.286.197
TOPLAM VARLIKLAR		14.806.914.650	12.130.230.272

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot		
	No	31.12.2025	31.12.2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[5]	–	399.158.704
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[5]	982.318.499	55.779.178
Diğer finansal yükümlülükler	[5]	3.760.395	–
Ticari borçlar	[6]	1.170.668.458	174.120.461
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[8]	9.330.857	6.480.800
Diğer borçlar	[7]	3.208.999	5.732.431
Ertelenmiş gelirler	[14]	19.882.179	25.351.682
Kısa vadeli karşılıklar	[15]	4.402.825	6.120.986
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[17]	31.031.161	50.718.941
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.224.603.373	723.463.183
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	222.674.158	73.960.662
Ertelenmiş gelirler	[14]	8.000.283.729	6.571.964.722
Uzun vadeli karşılıklar	[15]	12.305.393	10.245.241
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[16]	254.574.806	232.687.111
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		8.489.838.086	6.888.857.736
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		10.714.441.459	7.612.320.919
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		4.088.178.902	4.512.761.085
Ödenmiş sermaye	[19]	1.250.000.000	318.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[19]	801.702.822	1.733.702.822
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[19]	1.125.583.831	1.125.583.831
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[20]	-2.988.031	-3.755.828
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		-2.988.031	-3.755.828
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[21]	15.166.292	15.166.292
• Yasal yedekler		15.166.292	15.166.292
Geçmiş yıllar karları veya zararları		1.324.063.968	1.664.088.437
Net dönem karı veya zararı		-425.349.980	-340.024.469
Kontrol gücü olmayan paylar		4.294.289	5.148.268
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.092.473.191	4.517.909.353
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		14.806.914.650	12.130.230.272

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Aralık 2025 Dönemine Ait Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Hasılat	[22]	1.326.731.232	1.202.375.996
Satışların maliyeti	[22]	-1.199.197.721	-1.201.551.687
BRÜT KAR/ZARAR		127.533.511	824.309
Genel yönetim giderleri	[23]	-122.068.412	-111.824.523
Pazarlama giderleri	[24]	-40.117.632	-30.088.642
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[25]	101.155.406	137.198.892
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[25]	-119.365.072	-157.554.613
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-52.862.199	-161.444.577
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[26]	–	13.967.049
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[26]	-259.951.656	-6.781.742
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		-312.813.855	-154.259.270
Finansman gelirleri	[27]	287.739	10.714.345
Finansman giderleri	[27]	-352.516.710	-190.777.093
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	[27]	260.617.314	8.425.639
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-404.425.512	-325.896.379
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		-21.778.447	-15.016.011
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri		-21.778.447	-15.016.011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-426.203.959	-340.912.390
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		–	–
DÖNEM KARI/ZARARI		-426.203.959	-340.912.390
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		-426.203.959	-340.912.390
Kontrol gücü olmayan paylar		-853.979	-887.921
Ana ortaklık payları		-425.349.980	-340.024.469
Pay Başına Kazanç	[28]	-0,3403	-1,0693
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		767.797	-1.882.946
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[15]	877.045	-2.306.006
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-109.248	423.060
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-109.248	423.060
DİĞER KAPSAMLI GELİR		767.797	-1.882.946
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-425.436.162	-342.795.336

01 Ocak –31 Aralık 2025 Dönemi Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam Özkaynak
01.01.2024	318.000.000	1.733.702.822	1.125.583.831	-1.872.882	15.166.292	1.490.705.951	465.460.224	5.146.746.238	6.036.188	5.152.782.426
Transfer	-	-	-	-	-	465.460.224	-465.460.224	-	-	-
Net Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	-340.024.469	-340.024.469	-887.920	-340.912.389
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-1.882.946	-	-	-	-1.882.946	-	-1.882.946
Temettü ödemeleri	-	-	-	-	-	-292.077.738	-	-292.077.738	-	-292.077.738
31.12.2024	318.000.000	1.733.702.822	1.125.583.831	-3.755.828	15.166.292	1.664.088.437	-340.024.469	4.512.761.085	5.148.268	4.517.909.353
01.01.2025	318.000.000	1.733.702.822	1.125.583.831	-3.755.828	15.166.292	1.664.088.437	-340.024.469	4.512.761.085	5.148.268	4.517.909.353
Transfer	-	-	-	-	-	-340.024.469	340.024.469	-	-	-
Sermaye Artırımı	932.000.000	-932.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Net Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	-425.349.980	-425.349.980	-853.979	-426.203.959
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	767.797	-	-	-	767.797	-	767.797
31.12.2025	1.250.000.000	801.702.822	1.125.583.831	-2.988.031	15.166.292	1.324.063.968	-425.349.980	4.088.178.902	4.294.289	4.092.473.191

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Aralık 2025 Dönemi Konsolide Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-1.000.333.450	-270.474.867
Dönem Karı/Zararı		-426.203.959	-340.912.390
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)		-426.203.959	-340.912.390
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		263.629.227	-3.056.389
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[11,12,13]	3.835.488	7.570.642
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.501.613	3.439.467
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	[15]	2.011.613	3.439.467
• Genel karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-510.000	–
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	[6]	-1.659.533	-6.881.191
• Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		–	2.133.390
• Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		-1.659.533	-9.014.581
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		259.951.659	-9.670.217
• Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili		259.951.659	-9.670.217
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	[26]	–	2.484.910
• Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili		–	2.484.910
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-451.119.383	177.960.846
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	-81.550.702	948.382.565
• İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		31.334.250	579.229.239
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		-112.884.952	369.153.326
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	-2.648.485	6.252.844
• İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		-64.116	216.897
• İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		-2.584.369	6.035.947
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[9]	-3.230.096.091	-2.009.578.083
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	[14]	466.101.164	-222.040.153
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	996.547.997	-533.805.196
• İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		596.387.927	-348.300.955
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		400.160.070	-185.504.241
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	-437.666	-8.446.851
• İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		786.840	-1.768.245
• İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		-1.224.506	-6.678.606
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	[14]	1.422.849.504	1.976.855.200
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[17]	-21.885.104	20.340.520
• Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		-2.169.039	-2.901.678
• Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		-19.716.065	23.242.198
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-613.694.115	-166.007.933
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		19.706.225	-95.563.010
Vergi iadeleri (ödemeleri)	[16]	-406.345.560	-8.903.924

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Aralık 2025 Dönemi Konsolide Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-42.629.427	1.084.443.411
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[11,12,13]	-3.554.582	-3.374.065
• Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-2.957.434	-3.374.065
• Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-597.148	–
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	[10]	10.870.606	1.087.817.476
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[10]	-49.945.451	–
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		679.854.508	-448.969.296
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	[5]	1.177.058.282	392.676.985
• Kredilerden nakit girişleri		1.173.297.887	–
• İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		–	392.676.985
• Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		3.760.395	–
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	-399.158.704	-497.023.745
• Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-6.481.719	-493.241.096
• İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		-392.676.985	–
• Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		–	-3.782.649
Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	-98.045.070	-116.996.434
Ödenen temettüleri		–	-227.626.102
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net		-363.108.369	364.999.248
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		–	–
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		-363.108.369	364.999.248
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	446.604.622	128.006.781
Nakit üzerindeki parasal kayıp etkisi		-19.706.225	-46.401.407
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	63.790.028	446.604.622

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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.

31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile, Şirket'in müşterek faaliyetleri ile personel sayısı 61 kişidir.(31 Aralık 2024: 44 kişi)

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

Sermaye Yapısı

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

Hissedar	31.12.2025		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

Şirket'in 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"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Bağlı Ortaklık/İştirakler

Şirket in bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir;

<u>Ticaret Unvanı</u>	<u>Faaliyet Konusu</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
		Hisse	Hisse
		Payı %	Payı %
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	98,64	98,64
Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	100,00	100,00

Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.

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

Fzl Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Müşterek Faaliyetler

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

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

Müşterek Faaliyet	Faaliyet Konusu	Müteşebbis Ortak
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	Başakşehir Avrasya projesinin tüm inşaat faaliyetlerini yürütmek	Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 İşini" (Başakşehir Avrasya Projesi) yapmak üzere Şirket ile Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (Eski Adı:Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.) arasında 05.02.2020 tarihinde kurulmuştur. Projede Fuzul Fuzul İş Ortaklığının gelir paylaşım oranı %68, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %32'dir. 30.09.2023 tarihi itibari ile projenin tüm bağımsız bölümlerinin satışı tamamlanmış olup, projenin geçici kabulü için Emlak Konut GYO A.Ş.'ne başvuru yapılarak geçici kabul tutanağı imzalanmış, yapı kullanım izin belgesi alınmış ve tüm bağımsız bölümlerinin satışı da tamamlanmıştır. 22.05.2024 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile projenin kesin kabul tutanağı imzalanmıştır

Şirket 24.07.2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, 05.02.2020 tarihinde "Emlak Konut Gayrimenkul - Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap 993 ada, 4 parsel Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşini" (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	
	31.12.2025	31.12.2024
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	99	99

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 31 Aralık 2025 tarihi itibari ile düzenlenmiş bireysel finansal tabloları Yönetim Kurulu tarafından 6 Mart 2026 tarihinde onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

2.1.3. Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

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

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibari ile tam konsolidasyon yöntemi ile konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklıkların oy hakları ve etkin ortaklık oranları Not 1'de gösterilmiştir.

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.1.4. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.1.5. Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

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

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

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

2.1.6. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

2.1.7. Netleştirme/Mahsup

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.1.8. Enflasyonist Ortamda Finansal Tabloların Hazırlanması

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2025 tarihinde veya sonrasında sona eren dönemlere ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına (TMS 29) göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.1.9. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

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

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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

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

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

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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

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

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar:

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

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

2.1.10. İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.1.11. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

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

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

2.1.12. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

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

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

2.1.13. Hatalar

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

- a) Hatanın yapıldığı döneme ait karşılaştırmalı tutarlarını yeniden düzenleyerek veya
- b) Hata sunulan en eski finansal tablo döneminden daha önce meydana gelmişse, söz konusu geçmiş döneme ait varlık, yabancı kaynak ve özkaynak açılış tutarlarının yeniden düzenlenmesi yoluyla 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"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.2.1. Hasılat

Gayrimenkul satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.2. Stoklar

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

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da elde etme maliyetinden düşük olanı ile 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.

2.2.3. Hazır Değerler

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

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

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.4. Alacaklar ve Borçlar

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

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

2.2.5. Şüpheli Alacaklar Karşılığı

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.7. Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

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

2.2.8. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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

2.2.9. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.10. Borçlanma Maliyetleri

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

2.2.11. Muhasebe Tahminleri

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.12. Finansal Kiralama İşlemleri

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

Kiralayan durumunda şirket

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

Finansal kiralama işlemleri

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.13. Vergilendirme

Kurumlar Vergisi

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

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

Bu düzenlemenin yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 'tir.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibari ile bağlı ortaklıkları olan Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. ve Fzl Gayrimenkul Yapı Tic. A.Ş. ise, kurumlar vergisi mükellefidir.

Ertelenen Vergi

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.14. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Tanımlanan fayda planı:

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

Tanımlanan katkı planları:

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.15. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

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

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

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

2.2.16. Avanslar

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

2.2.17. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.2.1. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

2.2.2. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.3. Nakit Akımının Raporlanması

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

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

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

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

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

2.2.4. İlişkili Taraflar

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.5. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar:

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

Şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar:

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Kasa	5.894	7.715
Banka	10.746.498	35.879.964
Yatırım fonları	52.036.072	410.716.943
Pos hesapları	1.001.564	–
Toplam	63.790.028	446.604.622

Nakit ve nakit benzerlerinin döviz yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
TL karşılığı		
TL	55.359.549	413.648.664
Usd	8.430.479	32.955.958
Toplam	63.790.028	446.604.622

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

4. İŞTİRAKLER, İŞ ORTAKLIKLARI VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

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

	31.12.2025	31.12.2024
Fuzul Topraktan Pendik 1 İş Ortaklığı	510.000	–
Toplam	510.000	–

Şirketin gayri faal olması nedeniyle konsolide edilmemiştir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

5. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Kısa vadeli borçlanmalar	31.12.2025	31.12.2024
Banka kredileri	–	6.481.719
Finansal kiralama işlemlerinden doğan borçlar	72.470.170	109.296.080
Ertelenmiş finansal kiralama borçları (-)	-18.540.743	-53.516.902
Uzun vadeli kredilerin anapara taksitleri ve faizleri	928.389.072	–
Çıkarılmış diğer menkul kıymetler	–	392.676.985
Kullanım hakkı yükümlülükleri	3.760.395	–
Toplam	986.078.894	454.937.882

Uzun vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli borçlanmalar	31.12.2025	31.12.2024
Banka kredileri	220.098.621	–
Finansal kiralama işlemlerinden doğan borçlar	4.329.315	100.524.634
Ertelenmiş finansal kiralama borçları (-)	-1.753.778	-26.563.972
Toplam	222.674.158	73.960.662

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

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

Finansal borçların döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir;

(TL karşılığı)	31.12.2025	31.12.2024
TL	1.208.753.052	528.898.544
Toplam	1.208.753.052	528.898.544

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

6. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Alıcılar	184.709.924	52.704.494
Alıcılar [İlişkili taraf]	25.389.964	56.724.214
Alacak senetleri	–	19.120.479
Alacak senetleri reeskontu (-)	-926.461	-2.585.994
Şüpheli ticari alacaklar	2.362.576	2.794.377
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	-2.362.576	-2.794.377
Toplam	209.173.427	125.963.193

İlişkili taraflardan olan alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

Alacaklar	31.12.2025	31.12.2024
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	28.256	–
Güzel Vadi Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.	7.793	–
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	3.500	4.389
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	3.148.355	1.598.457
Fuzul Holding A.Ş.	21.500.999	–
Meç Gıda Ltd.Şti.	–	65.551
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	–	54.688.578
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş.	60.831	–
Fuzul Yenilenebilir Enerji A.Ş.	7.793	–
Fuzul Teknoloji Bilişim A.Ş.	9.353	–
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	198.041	367.239
Mez Satınalma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	46.756	–
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	370.494	–
Fzplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	7.793	–
Toplam	25.389.964	56.724.214

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2025	31.12.2024
Dönembaşı	2.134.867	3.708.660
Tahsilatlar/iptaller	227.709	-1.573.793
İlaveler	–	–
Toplam	2.362.576	2.134.867
TMS 29 sunum etkisi		659.510
Dönemsonu	2.362.576	2.794.377

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Satıcılar	548.309.969	146.214.385
Ticari borçlar [İlişkili taraf]	603.335.444	6.947.517
Borç senetleri	17.392.915	19.120.479
Diğer ticari borçlar	1.630.130	1.838.080
Toplam	1.170.668.458	174.120.461

İlişkili taraflara olan borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Borçlar	31.12.2025	31.12.2024
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	927.314	5.049.224
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	596.941	707.501
Fuzul Holding A.Ş.	334.740.486	430.292
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	–	760.500
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	4.331.549	–
Fuzul Yenilenebilir Enerji A.Ş.	6.785	–
Fuzul Akva Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	9.150	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	262.723.219	–
Toplam	603.335.444	6.947.517

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

7. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Ortaklardan alacaklar	–	4.449
Verilen depozito ve teminatlar (kısa vadeli)	706.884	810.648
Diğer çeşitli alacaklar	3.864.472	4.737.783
Diğer çeşitli alacaklar [İlişkili taraf]	64.116	–
Şüpheli diğer alacaklar	605.575	792.651
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	-605.575	-792.651
Verilen depozito ve teminatlar (uzun vadeli)	8.115.595	4.549.702
Toplam	12.751.067	10.102.582

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2025	31.12.2024
Dönembaşı	605.575	170.041
Tahsilatlar/iptaller	–	–
İlaveler	–	435.534
Toplam	605.575	605.575
TMS 29 sunum etkisi	–	187.076
Dönemsonu	605.575	792.651

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Alınan depozito ve teminatlar	2.298.999	5.471.871
Ortaklara borçlar	790.000	–
Bağlı ortaklıklara borçlar	–	3.160
Diğer çeşitli borçlar	120.000	257.400
Toplam	3.208.999	5.732.431

8. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Personele borçlar	6.398.166	4.312.400
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	2.932.691	2.168.400
Toplam	9.330.857	6.480.800

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

9. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Tamamlanan konutlar	1.034.947.655	47.679.901
Yapımı devam eden konutlar	9.679.574.735	7.436.746.398
Toplam	10.714.522.390	7.484.426.299

31 Aralık 2025 itibarıyla yapılmakta olan projelerin listesi aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Beşiktaş Dikilitaş Projesi (*)	553.500.854	1.095.584.607
Başakşehir-Avrasya 2 Projesi (**)	4.976.866.913	3.580.198.389
Başakşehir Avrasya 3 Projesi (***)	3.594.477.005	2.704.979.685
Başakşehir Avrasya Konutları Cadde (****)	369.862.023	53.787.946
Avcılar-Firuzköy Projesi	–	2.195.771
Ispartakule 1 Projesi (*****)	184.867.940	–
Toplam	9.679.574.735	7.436.746.398

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla yapım aşamasındaki tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

İl	İlçe	Proje	Niteliği	Konut Sayısı	31.12.2025	31.12.2024
İstanbul	Başakşehir	Başakcity	Konut	2 adet	13.325.140	13.325.141
İstanbul	Beşiktaş	Barbaros	Konut-Dükkan	2 adet	997.041.186	20.035.536
İstanbul	Başakşehir	Olimpa Park	Konut	7 adet	10.262.102	4.479.617
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	Konut	1 adet	4.479.616	9.839.607
İstanbul	Başakşehir	Avrasya	Konut	1 adet	9.839.611	–
Toplam					1.034.947.655	47.679.901

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta teminat tutarı 7.421.588.900 TL'dir (31 Aralık 2024: 3.522.693.127 TL).

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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. 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi % 100 `dir.

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

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ziya Gökalp Mahallesi 1426 Ada 10 Parsel nolu, yüzölçümü 25.028,91 m², imar durumu konut alanı olan arsa %50'si peşin, %50'si 6 ay vadeli olarak 498.026.666,67 TL bedel karşılığında, 23.05.2022 tarihinde düzenlenen Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile T.C. Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Arsanın tapusu 11.11.2022 tarihinde Şirket adına tescil edilmiştir. Arsa üzerinde geliştirilen Başakşehir Avrasya 2 projesi 25.028,91 m² arsa üzerinde 7 blok, 410 konuttan meydana gelecektir. Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 71.180,71 m²'dir. 19.12.2022 tarih, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Aralık 2022 döneminde inşaatına başlanılan projenin tahmini tamamlanma süresi 36 aydır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi % 98,49'dur.

(*) 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. 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi % 58,97'dir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 İş" düzenlenmiştir. Sözleşmeye göre Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %40, Fuzul GYO A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %60 olarak belirlenmiştir.

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

21.01.2025 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınmış olup projenin bitiş tarihi olarak 4.9.2026 tarihi öngörülmektedir. Tahmini olarak 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tiplerinden oluşacak olan projede 6 Blok, 427 Adet Konut, 25 Adet ticari ünitenin yer alması planlanmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi % 7,63 `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. 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi % 14,25 `dir.

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.254.901.119	1.545.774.254
Yatırım amaçlı arsalar	790.538.954	720.542.633
Toplam	2.045.440.073	2.266.316.887

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller için toplam sigorta teminat tutarı 231.443.750 TL'dir. (31 Aralık 2024: 1.145.758.178 TL)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2025 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.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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	31.12.2025
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller;					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	92.514.700	–	–	-41.339.698	51.175.002
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	14.921.725	–	–	-3.421.725	11.500.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	21.631.260	–	–	-1.181.260	20.450.000
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	6.858.758	–	–	-1.658.758	5.200.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	34.293.790	–	–	-2.793.790	31.500.000
Fatih Otel Projesi	608.413.720	18.316.830	–	-60.730.550	566.000.000
Olimpa AVM Kat:1 No:76	–	4.549.082	–	750.918	5.300.000
Olimpa AVM Kat:1 No:77	–	4.549.082	–	750.918	5.300.000
Olimpa Rezidans Kat:4 No:15	–	9.666.799	–	833.201	10.500.000
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	10.556.467	–	–	-2.256.467	8.300.000
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	49.974.691	–	–	-3.414.691	46.560.000
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	93.156.070	–	–	-13.156.070	80.000.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	112.822.642	–	–	577.358	113.400.000
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	168.491.150	–	–	-98.488.991	70.002.159
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	56.021.916	–	–	-12.721.916	43.300.000
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	214.971.016	–	–	-77.696.016	137.275.000
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet konut	61.146.352	–	–	-21.346.352	39.800.000
Başakşehir İkitelli 2 - 566 Ada 1 Parsel A Blok 11 BB.	–	9.338.958	–	–	9.338.958
Toplam	1.545.774.257	46.420.751	–	-337.293.889	1.254.901.119
Yatırım amaçlı arsalar				–	
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	66.450.107	–	–	-11.384.483	55.065.624
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	569.896.029	–	–	-53.962.702	515.933.327
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	17.461.042	3.524.700	–	149.554.261	170.540.003
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	55.864.846	–	–	-6.864.846	49.000.000
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	10.870.606	–	-10.870.606	–	–
Toplam	720.542.630	3.524.700	-10.870.606	77.342.230	790.538.954
Genel Toplam	2.266.316.887	49.945.451	-10.870.606	-259.951.659	2.045.440.073

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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	107.713.351	–	–	-15.198.651	92.514.700
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	17.008.267	–	–	-2.086.542	14.921.725
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	26.017.602	–	–	-4.386.342	21.631.260
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	7.030.083	–	–	-171.325	6.858.758
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	38.307.082	–	-305.891	-3.707.401	34.293.790
Fatih Otel Projesi	–	397.668.883	–	210.744.837	608.413.720
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	12.359.341	–	–	-1.802.874	10.556.467
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	97.315.629	–	–	-47.340.938	49.974.691
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	106.188.274	–	–	-13.032.204	93.156.070
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	123.678.441	–	–	-10.855.799	112.822.642
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	149.408.169	–	–	19.082.981	168.491.150
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	62.276.712	–	–	-6.254.796	56.021.916
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	238.843.304	–	–	-23.872.288	214.971.016
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet konut	67.876.212	–	–	-6.729.860	61.146.352
Toplam	1.054.022.467	397.668.883	-305.891	94.388.798	1.545.774.257
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri					
Fatih Otel Projesi	311.005.598	–	-311.005.598	–	–
Toplam	311.005.598	–	-311.005.598	–	–
Yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	75.197.552	–	–	-8.747.445	66.450.107
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	635.804.858	–	–	-65.908.823	569.896.029
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	106.366.321	–	-106.366.321	–	–
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	170.421.505	–	-170.421.505	–	–
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	22.243.694	14.149.213	–	-18.931.865	17.461.042
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	45.714.440	–	–	10.150.406	55.864.846
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	907.838.884	–	-907.838.884	–	–
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	12.151.461	–	–	-1.280.855	10.870.606
Toplam	1.975.738.715	14.149.213	-1.184.626.710	-84.718.582	720.542.630
Genel Toplam	3.340.766.780	411.818.096	-1.495.938.199	9.670.216	2.266.316.887

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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	31.12.2025	2	51.175.004
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	11.500.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	20.450.000
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	5.200.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	31.500.000
Fatih Otel Projesi	Maliyet yaklaşımı	31.12.2025	2	566.000.000
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	8.300.000
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	46.560.000
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	80.000.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	3	113.400.000
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	70.002.159
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	Maliyet yaklaşımı	31.12.2025	2	43.300.000
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	137.275.000
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	3	39.800.000
Başakşehir İkitelli 2 - 566 Ada 1 Parsel A Blok 11 BB.	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	9.338.958
Olimpa AVM Kat:1 No:76	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	5.300.000
Olimpa AVM Kat:1 No:77	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	5.300.000
Olimpa Rezidans Kat:4 No:15	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	10.500.000
			Toplam	1.254.901.121
Yatırım amaçlı arsalar				
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	55.065.622
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	515.933.327
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	170.540.003
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	49.000.000

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

31 Aralık 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 değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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	31.12.2025
Varlıklar				
Taşıtlar	303.334	–	–	303.334
Demirbaşlar	27.523.262	2.957.434	–	30.480.696
Özel maliyetler	978.373	–	–	978.373
Toplam	28.804.969	2.957.434	–	31.762.403
Amortismanlar				
Taşıtlar	-303.334	–	–	-303.334
Demirbaşlar	-18.417.204	-3.255.187	–	-21.672.391
Özel maliyetler	-326.317	-195.678	–	-521.995
Toplam	-19.046.855	-3.450.865	–	-22.497.720
Genel Toplam	9.758.114	-493.431	–	9.264.683
	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Varlıklar				
Taşıtlar	2.642.024	–	-2.338.690	303.334
Demirbaşlar	29.388.020	2.707.609	-4.572.367	27.523.262
Özel maliyetler	523.063	455.310	–	978.373
Toplam	32.553.107	3.162.919	-6.911.057	28.804.969
Amortismanlar				
Taşıtlar	-1.696.802	–	1.393.468	-303.334
Demirbaşlar	-15.700.028	-2.752.194	35.018	-18.417.204
Özel maliyetler	-120.513	-205.804	–	-326.317
Toplam	-17.517.343	-2.957.998	1.428.486	-19.046.855
Genel Toplam	15.035.764	204.921	-5.482.571	9.758.114

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

12. KULLANIM HAKLARI

Kullanım haklarının detayları aşağıdaki gibidir;

31.12.2025 itibarıyla bulunmamaktadır.

	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	-4.197.252	19.241.523	–
Toplam	4.858.269	-4.197.252	-661.017	–

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.12.2025
Varlıklar				
Haklar	4.553.424	597.148	–	5.150.572
Toplam	4.553.424	597.148	–	5.150.572
Amortismanlar				
Haklar	-4.086.174	-384.623	–	-4.470.797
Toplam	-4.086.174	-384.623	–	-4.470.797
Genel Toplam	467.250	212.525	–	679.775

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Varlıklar				
Haklar	5.798.177	211.145	-1.455.898	4.553.424
Toplam	5.798.177	211.145	-1.455.898	4.553.424
Amortismanlar				
Haklar	-5.299.579	-232.590	1.445.995	-4.086.174
Toplam	-5.299.579	-232.590	1.445.995	-4.086.174
Genel Toplam	498.598	-21.445	-9.903	467.250

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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	31.12.2025	31.12.2024
Verilen sipariş avansları	949.606.613	697.342.044
Verilen sipariş avansları [ilişkili taraf]	–	180.672.823
Gelecek aylara ait giderler	4.094.186	1.433.867
Toplam	953.700.799	879.448.734

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

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

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2025	31.12.2024
Verilen avanslar	–	541.546.392
Toplam	–	541.546.392

Ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	19.881.065	25.351.682
Kısa vadeli alınan sipariş avansları (ilişkili taraf)	1.114	–
Uzun vadeli alınan sipariş avansları	7.883.340.260	6.441.176.957
Uzun vadeli alınan sipariş avansları (ilişkili taraf)	116.943.469	130.787.765
Toplam	8.020.165.908	6.597.316.404

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"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

15. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Dava karşılıkları	2.309.842	3.102.418
Kullanılmamış izin karşılıkları	2.092.983	3.018.568
Toplam	4.402.825	6.120.986

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

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Kıdem tazminatı karşılığı	12.305.393	10.245.241
Toplam	12.305.393	10.245.241

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 ıskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise %0 olarak alınmıştır.,

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Dönembaşı	7.827.228	3.311.285
Ödemeler	-467.636	-793.919
Cari hizmet maliyeti	2.282.424	1.796.192
Faiz maliyeti	3.540.422	1.751.912
Aktüeryal kazaç/zararlar	-877.045	1.761.758
Toplam	12.305.393	7.827.228
TMS 29 sunum etkisi	—	2.418.013
Dönemsonu	12.305.393	10.245.241

Aktüeryal kazanç/zararlar diğer kapsamlı gelir tablosunda raporlanmaktadır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

16. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Kısa vadeli cari dönem vergisiyle ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	5.083.441	2.566.956
Toplam	5.083.441	2.566.956

Uzun vadeli cari dönem vergisiyle ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir

	31.12.2025	31.12.2024
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	1.843.361	647.852
Toplam	1.843.361	647.852

Kurumlar Vergisi

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

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

Vergi Geliri (Gideri) detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Cari dönem vergi karşılığı	—	—
Ertelenmiş vergi geliri (gideri)	-21.778.447	-15.016.011
- Dönembaşı ertelenen vergi	232.687.111	140.581.393
- Dönemsonu ertelenen vergi	-254.574.806	-232.687.111
- Özkaynaklarda muhasebeleştirilen	109.248	-423.060
- Geçmiş yıl zararlarında muhasebeleştirilen (*)	—	77.512.767
Toplam	-21.778.447	-15.016.011

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Açıklama (31.12.2025)	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Alacak reeskontları	-14.006.085	3.362.554	–
Şüpheli alacaklar	-613.072	61.309	–
Stoklar	3.528.193.111	–	352.819.324
Finansal yatırımlar	34.411.808	–	3.441.181
Duran varlıklar	1.107.326.134	–	156.916.859
Finansal borçlar	-9.197.604	–	919.760
Borç reeskontları	-13.079.624	–	1.307.962
Ertelenmiş gelirler	2.231.413.779	223.141.380	–
Dava karşılıkları	2.309.842	230.986	–
Çalışanlara sağlanan faydalar	14.398.376	1.599.353	–
Mali zarar	-331.620.656	33.162.068	–
İnşaat işleri	1.336.554	–	334.139
Diğer düzeltmeler	1.572.923	–	393.231
Toplam	6.552.445.486	261.557.650	516.132.456
NET			254.574.806

Açıklama (31.12.2024)	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Alacak reeskontları	-23.138.770	5.396.794	–
Şüpheli alacaklar	-9.813	982	–
Stoklar	883.977.106	–	88.397.712
Peşin ödenmiş giderler	114.182.868	–	11.418.469
Finansal yatırımlar	10.769.274	–	1.076.927
Duran varlıklar	1.359.815.265	–	213.214.444
Finansal borçlar	-590.759	–	59.076
Borç reeskontları	-20.552.776	–	2.055.278
Ertelenmiş gelirler	772.697.361	77.475.498	514.404
Dava karşılıkları	3.255.712	325.571	–
Çalışanlara sağlanan faydalar	10.437.780	1.183.972	–
İnşaat işleri	-1.334.470	–	333.618
Toplam		84.382.817	317.069.928
NET			232.687.111

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

17. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Devreden kdv	790.155.606	362.031.599
Personel avansları	–	149.217
Gelir tahakkukları	–	2.346
Diğer çeşitli dönen varlıklar	–	198.229
Toplam	790.155.606	362.381.391

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Ödenecek vergi ve fonlar	31.026.773	25.931.590
Gider tahakkukları	–	24.776.308
Ödenecek diğer yükümlülükler	4.388	11.043
Toplam	31.031.161	50.718.941

18. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Teminat rehin ipotek ve kefaletlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	316.541.272	387.191.644
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	316.541.272	387.191.644

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Verilen teminat mektupları	316.541.272 TL	387.191.644 TL
Toplam TL karşılığı	316.541.272	387.191.644

Koşullu varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Alınan teminat mektupları	12.051.664 TL	12.396.664 TL
Alınan teminat çeki/senedi	14.340.650 TL	13.248.356 TL
Toplam TL karşılığı	26.392.314	25.645.020

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

19. ÖDENMİŞ SERMAYE

Sermaye hesabının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025		31.12.2024	
Hissedar	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;

	31.12.2025	31.12.2024
Kayıtlı tutar	779.211.287	1.648.790.499
TMS 29 farkları	22.491.535	84.912.323
Toplam	801.702.822	1.733.702.822

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);

	31.12.2025	31.12.2024
Kayıtlı tutar	710.996.225	710.996.225
TMS 29 farkları	414.587.606	414.587.606
Toplam	1.125.583.831	1.125.583.831

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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;

	31.12.2025	31.12.2024
Kıdem tazminatı aktüeryal farkları	-3.301.843	-4.178.888
Kıdem tazminatı aktüeryal farkların vergi etkisi	313.812	423.060
Toplam	-2.988.031	-3.755.828

21. KARDAN KISITLANMIŞ YEDEKLER

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedeklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Kayıtlı yasal yedekler	9.883.289	9.850.787
TMS 29 farkları	5.283.003	5.315.505
Toplam	15.166.292	15.166.292

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"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

22. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasıllata ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Konut, arsa satışları	1.272.861.604	1.167.364.148
Kira gelirleri	53.869.628	35.279.696
Satıştan iadeler (-)	-	-267.848
Satışların maliyeti	-1.199.197.721	-1.201.551.687
Toplam	127.533.511	824.309

23. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Personel giderleri	-44.048.424	-42.676.835
Vergi resim ve harçlar	-14.893.897	-16.793.296
Kira, aidat ve komisyon giderleri	-9.373.888	-14.102.572
Amortisman giderleri	-9.195.630	-10.944.175
Müşavirlik giderleri	-2.866.689	-3.676.358
Personel sosyal güvenlik giderleri	-6.063.574	-2.335.988
Dava, icra ve noter giderleri	-5.591.188	-2.754.345
Enerji, yakıt ve su giderleri	-1.452.173	-984.734
Haberleşme giderleri	-3.984.136	-2.347.146
Sigorta giderleri	-1.325.435	-5.761.569
Bakım onarım giderleri	-1.824.423	-1.708.695
Temsil ve ağırlama giderleri	-1.068.302	-1.536.366
Kıdem tazminatı karşılığı	-452.800	-1.512.039
Büro giderleri	-4.728.665	-1.529.922
Seyahat giderleri	-461.898	-
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	-5.642.849	-
Danışmanlık Gideri	-8.331.220	-
Muhtelif giderler	-763.221	-3.160.483
Toplam	-122.068.412	-111.824.523

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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
	31.12.2025	31.12.2024
Konut satış komisyonu	-30.814.641	-22.530.683
Ücret giderleri	-4.072.145	-2.666.934
Reklam giderleri	-2.691.654	-2.455.370
Personel sosyal güvenlik giderleri	-965.252	-391.437
Kıdem tazminatı karşılığı	-98.431	-64.911
Vergi resim harçlar	-479.556	–
Muhtelif giderler	-995.953	-1.979.307
Toplam	-40.117.632	-30.088.642

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Konusu kalmayan karşılıklar	2.475.156	3.398.998
Adat gelirler/Müşterilerden elde edilen	15.966.174	–
Kambiyo karları/Müşterilerden elde edilen	754.282	1.544.177
Reeskont gelirleri	30.757.337	8.034.820
Araç satış gelirleri	–	3.607.576
Sgk prim indirim gelirleri	3.248.538	2.457.924
Katılım fonu gelirleri	40.163.404	107.967.677
Muhtelif gelirler	7.790.515	10.187.720
Toplam	101.155.406	137.198.892

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Komisyon giderleri (-)	-5.877.871	-22.255.920
Karşılık giderleri (-)	-2.715.187	-4.025.180
Kambiyo zararları (-)	-35.980.307	-1.378.777
Reeskont faiz giderleri (-)	-29.708.133	-4.063.628
Bağış ve yardımlar	-28.855.134	-72.778.818
Kanunen kabul edilmeyen giderler (-)	-3.564.817	-8.984.692
7440 sayılı kanun matrah artırım	–	-1.382.914
Proje giderleri	–	-34.959.664
Muhtelif giderler	-12.663.623	-7.725.020
Toplam	-119.365.072	-157.554.613

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
YAG değerlendirme karları	–	9.591.376
Duran varlık satış karları	–	4.375.673
Toplam	–	13.967.049

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Duran varlık satış zararları	–	-6.781.742
YAG değerlendirme zararları	-259.951.656	–
Toplam	-259.951.656	-6.781.742

27. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ / ENFLASYON DÜZELTMESİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Fon satış gelirleri	287.739	10.714.345
Toplam	287.739	10.714.345

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Faiz giderleri	-352.513.445	-190.777.093
Nakit ve nakit benzerlerine ait kur zararları	-3.265	–
Toplam	-352.516.710	-190.777.093

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Cari döneme ilişkin enflasyon düzeltmelerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Duran varlık düzeltmeleri	530.075.734	1.091.457.828
Stok düzeltmeleri	2.424.438.273	2.029.648.060
Bağlı ortaklıkların düzeltmeleri	-269.445	–
Ertelenen vergi düzeltmeleri	-1.898.779.668	-1.871.418.896
Özkaynak düzeltmeleri	-1.097.387.256	-1.611.329.671
Gelir tablosu düzeltmeleri	-4.291.296	332.498
Finansal varlık düzeltmeleri	42.156.699	45.179.107
Diğer enflasyon düzeltmeleri	264.674.273	324.556.713
Toplam	260.617.314	8.425.639

28. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç/zararların detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Dönem karı (zararı)	-425.349.980	-340.024.469
Hisse sayısı	1.250.000.000	318.000.000
Hisse başına kar (zarar)	-0,340280	-1,069259

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

29. İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Alacaklar	31.12.2025	31.12.2024
Fuzul Holding A.Ş.	21.500.999	–
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	3.500	4.389
Newvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	3.148.355	1.598.457
Mez Satınalma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	46.756	–
Meç Gıda Ltd.Şti.	–	65.551
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	–	54.688.578
Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	–	4.442
Fzlplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	7.793	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	92.372	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş. (Avans)	–	180.672.823
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş.	60.831	–
Fuzul Yenilenebilir Enerji A.Ş.	7.793	–
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	198.041	367.248
Fuzul Teknoloji Bilişim A.Ş.	9.353	–
Güzel Vadi Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.	7.793	–
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	370.494	–
Toplam	25.454.080	237.401.488

Borçlar	31.12.2025	31.12.2024
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-927.314	-5.049.223
Fuzul Yenilenebilir Enerji A.Ş.	-6.785	–
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-606.091	-707.501
Fuzul Holding A.Ş.	-334.740.486	-430.292
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	–	-760.501
Fuzul Topraktan Pendik 1 İş Ortaklığı	-119.095.773	-3.160
Zeki Akbal	-390.000	–
Mahmut Akbal	-400.000	–
Tuğba Akbal (Alınan avans)	-1.000.000	-1.308.923
Zeynep Akbal (Alınan avans)	-1.179.245	-1.543.541
Mahmut Akbal (Alınan avans)	–	-56.937.635
Eyüp Akbal (Alınan avans)	–	-27.995.675
Zeki Akbal (Alınan avans)	–	-41.266.328
Mehmet Zahit Akbal (Alınan avans)	–	-1.735.663
Reşit Yusuf Akbal (Alınan avans)	-1.114	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	-262.723.219	–
Toplam	-721.070.027	-137.738.442

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	-7.978.854	-6.672.883
Toplam	-7.978.854	-6.672.883

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

İlişkili taraflardan gelir detayları aşağıdaki gibidir;

31.12.2025	Hakediş Gelirleri	Mal ve hizmet satışlar	Yansıtma gelirleri	Kira geliri	Komisyon gelirleri	Adat gelirleri	Gayrimenkul Alım geliri	Diğer gelirler
Akva Sigorta Aracılık Hizm.A.Ş.	–	–	26.209	–	–	–	–	–
Fuzul Holding A.Ş.	–	–	213.797	1.185.292	–	–	183.415.521	–
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	382.221	–	145.559	–	–	–	–	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	–	–	5.779.649	218.486	–	–	–	–
Meç Gıda Ltd.Şti.	–	–	78.677	2.538.900	–	–	–	–
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	6.510.509	–	228.818	–	–	6.778.084	–	–
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	–	–	–	16.077.318	–	–	–	–
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A.Ş.	–	–	75.601	–	–	–	–	–
Mahmut Akbal	–	–	–	483.892	–	–	–	–
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş	–	–	73.175	–	–	–	–	–
Fzİplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	–	–	–	78.853	–	–	–	–
Fuzul Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi	–	–	–	86.019	–	–	–	–
Güzel Vadi Yapı İnşaat ve Pazarlama Anonim Şirketi	–	–	–	86.019	–	–	–	–
Fuzul Topraktan Pendik 1 İş Ortaklığı	–	–	723.073	86.019	–	–	–	–
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	–	–	1.382	–	–	–	–	–
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	–	–	–	86.022	–	–	–	–
Toplam	6.892.731	–	6.621.485	20.582.742	–	6.778.084	183.415.521	–

31.12.2024	Hakediş Gelirleri	Mal ve hizmet satışlar	Yansıtma gelirleri	Kira geliri	Komisyon gelirleri	Adat gelirleri	Gayrimenkul Alım geliri	Diğer gelirler
Fuzul Holding A.Ş.	–	–	722.440	698.834	–	–	–	–
Fuzul İnşaat A.Ş.	–	–	101.635	–	–	–	–	–
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	–	–	–	65.413	–	–	–	–
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	–	951.695.699	19.145.211	–	–	–	–	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	–	–	214.943	65.413	–	–	–	–
Meç Gıda Ltd.Şti.	–	–	266.637	2.007.482	–	–	–	–
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	–	–	957.780	–	–	–	–	–
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	–	–	136.938	5.724.918	–	–	–	–
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	–	–	379.492	–	–	–	–	–
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	–	–	–	61.779	–	–	–	–
Toplam	–	951.695.699	21.925.076	8.623.839	–	–	–	–

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

İlişkili taraflardan gider detayları aşağıdaki gibidir;

31.12.2025	Hakediş Giderleri	Mal ve hizmet alışlar	Yansıtma giderleri	Kira gideri	Komisyon giderleri	Adat giderleri	Gayrimenkul Alım gideri	Diğer giderler
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş.		-	17.218	-	-			-
Fuzul Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi		-	6.241	-	-			-
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	3.314.401	-	-	23.732.580	-	9.188.333
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	10.475.412	-	-	137.681	19.869.653	-
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	2.535.707.976	-	1.124.664	-	-	-	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	27.301.482	-	167.561.157	-	-	-
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	915.436	-	-	-	-	103.547
FzIplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	-	-	604.481	-	-	-	-	5.209.776
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	-	-	442.655	-	-	-	-	14.493
Toplam	2.535.707.976	-	44.201.991	-	167.561.157	23.870.261	19.869.653	14.516.150

31.12.2024	Hakediş Giderleri	Mal ve hizmet alışlar	Yansıtma giderleri	Kira gideri	Komisyon giderleri	Adat giderleri	Gayrimenkul Alım gideri	Diğer giderler
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	3.792.893	-	-	-	-	-
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. (*)	-	-	2.021.461	143.067	-	-	-	2.058.903
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	1.841.335	2.000.045	-	-	-	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	27.194.704	340.269	-	118.482.278	-	-	-
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	-	-	2.530.817	-	-	-	-	-
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	-	-	126.765	-	-	-	-	-
Toplam	-	29.036.040	17.847.896	2.478.591	118.482.278	-	-	2.058.903

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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.

31.12.2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	25.389.964	183.783.463	–	953.700.799	62.782.570	5.894
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	25.389.964	183.783.463	–	953.700.799	62.782.570	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)	–	2.362.576	–	605.575	–	–
- Değer düşüklüğü (-)	–	-2.362.576	–	-605.575	–	–

31.12.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	56.724.216	69.238.977	180.672.823	698.775.911	446.596.907	7.715
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	56.724.216	69.238.977	180.672.823	698.775.911	446.596.907	7.715
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)	-	2.794.377	-	792.651	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-2.794.377	-	-792.651	-	-

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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;

31.12.2025						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.204.992.657	1.204.992.657	76.357.739	905.960.760	222.674.158	–
Finansal Borçlar	1.204.992.657	1.204.992.657	76.357.739	905.960.760	222.674.158	–
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.173.877.457	1.173.877.457	–	1.173.877.457	–	–
Ticari Borçlar	1.170.668.458	1.170.668.458	–	1.170.668.458	–	–
Diğer Borçlar	3.208.999	3.208.999	–	3.208.999	–	–

31.12.2024						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	528.898.544	492.691.846	232.101.925	216.519.762	44.070.160	–
Finansal Borçlar	528.898.544	492.691.846	232.101.925	216.519.762	44.070.160	–
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	179.852.892	179.852.892	–	179.852.892	–	–
Ticari Borçlar	174.120.461	174.120.461	–	174.120.461	–	–
Diğer Borçlar	5.732.431	5.732.431	–	5.732.431	–	–

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Kur Riski:

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

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

31.12.2024	31.12.2025 Satınalma Gücü	TL Karşılığı 31.12.2024	USD
Parasal Finansal Varlıklar	32.955.958	25.177.914	713.654
Dönen Varlıklar	32.955.958	25.177.914	713.654
Duran Varlıklar	-	-	-
Toplam Varlıklar	32.955.958	25.177.914	713.654
Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	32.955.958	25.177.914	713.654
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	32.955.958	25.177.914	713.654

Faiz Riski

Şirket'in faiz riski bulunmamaktadır.

Faiz Pozisyonu	31.12.2025	31.12.2024
Sabit faizli finansal araçlar	-	-
Finansal varlıklar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	52.036.072	410.716.943
İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Finansal Varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	1.204.992.657	528.898.544
Değişken faizli finansal araçlar	-	-
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	-	-

31. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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	31.12.2025	31.12.2024
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	63.790.028	446.604.622
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	12.759.962.463	9.750.743.186
C İştirakler	Md.24/(b)	510.000	–
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
Diğer Varlıklar		1.982.652.159	1.932.882.464
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	14.806.914.650	12.130.230.272
E Finansal Borçlar	Md.31	1.204.992.657	528.898.544
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	–	–
G Finansal Kiralama Borçları	Md.31	–	–
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	–	–
İ Özkaynaklar	Md.31	4.092.473.191	4.517.909.353
Diğer Kaynaklar		9.509.448.802	7.083.422.375
Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	14.806.914.650	12.130.230.272

Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	31.12.2025	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)	52.845.337	410.817.895
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 (I)	52.845.337	410.817.895

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	31.12.2025	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)	%85	%78	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%2	%5	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	%31	%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