

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 OCAK-31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Bağımsız Denetçi Raporu



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

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

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 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 *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 finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirketten 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 finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve 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, Şirketin finansal tablolarındaki birçok kalemden 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:

- Şirketin 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.
- Şirket 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 1.497.463.958 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının %10'unu 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 değerlendirme firmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlemeye yetkili kuruluşlar listesinde yer alıp almadığı
- Değerlemeyi yapan uzmanların gayrimenkul değerlendirme 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 Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; 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.

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

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

5. Bağımsız Denetçinin 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 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:

- 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.)
- Şirketin 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, Şirketin 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, 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 Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- 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.
- 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 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 açacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



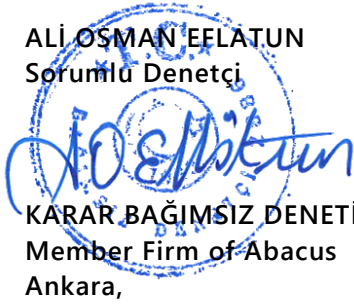
B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 06 Mart 2026 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
2. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket 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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli 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
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	63.637.976	446.511.916
Ticari alacaklar	[6]	210.089.573	124.289.495
Diğer alacaklar	[7]	4.507.085	5.499.440
Stoklar	[9]	10.714.522.390	7.484.426.299
Peşin ödenmiş giderler	[14]	953.396.649	879.027.739
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[16]	1.207.140	2.566.956
Diğer dönen varlıklar	[17]	790.050.566	360.517.418
Toplam Dönen Varlıklar		12.737.411.379	9.302.839.263
Duran Varlıklar			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	[4]	178.620.017	178.620.016
Diğer alacaklar	[7]	7.487.455	4.549.702
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[10]	1.497.463.958	1.488.305.977
Maddi duran varlıklar	[11]	9.195.875	9.735.701
Kullanım Hakları	[12]	–	–
Maddi olmayan duran varlıklar	[13]	617.278	435.332
Peşin ödenmiş giderler	[14]	–	541.546.392
Toplam Duran Varlıklar		1.693.384.583	2.223.193.120
TOPLAM VARLIKLAR		14.430.795.962	11.526.032.383

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli 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]	937.603.100	10.067.309
Diğer finansal yükümlülükler	[5]	3.760.395	–
Ticari borçlar	[6]	1.199.263.328	238.014.978
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[8]	8.079.581	5.200.504
Diğer borçlar	[7]	3.206.099	5.638.235
Ertelenmiş gelirler	[14]	13.306.149	16.985.005
Kısa vadeli karşılıklar	[15]	4.167.375	5.928.448
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[17]	30.453.814	50.298.730
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.199.839.841	731.291.913
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	222.674.158	15.431.635
Ertelenmiş gelirler	[14]	8.000.283.729	6.571.964.722
Uzun vadeli karşılıklar	[15]	11.477.424	9.503.152
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[16]	180.409.455	108.489.106
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		8.414.844.766	6.705.388.615
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		10.614.684.607	7.436.680.528
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		3.816.111.355	4.089.351.855
Ödenmiş sermaye	[19]	1.250.000.000	318.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[19]	801.702.814	1.733.702.814
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[19]	1.125.583.831	1.125.583.831
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[20]	-3.069.895	-3.729.974
• Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		-3.069.895	-3.729.974
• Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		-3.069.895	-3.729.974
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[21]	15.166.292	15.166.292
• Yasal yedekler		15.166.292	15.166.292
Geçmiş yıllar karları veya zararları		900.628.892	1.162.378.698
Net dönem karı veya zararı		-273.900.579	-261.749.806
Kontrol gücü olmayan paylar		–	–
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.816.111.355	4.089.351.855
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		14.430.795.962	11.526.032.383

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Aralık 2025 Dönemine Ait 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]	1.278.998.691	1.184.962.490
Satışların maliyeti	[22]	-1.184.609.528	-1.189.369.635
BRÜT KAR/ZARAR		94.389.163	-4.407.145
Genel yönetim giderleri	[23]	-114.869.188	-97.560.486
Pazarlama giderleri	[24]	-40.117.632	-30.088.642
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[25]	85.131.412	157.650.132
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[25]	-105.009.090	-156.963.678
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-80.475.335	-131.369.819
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[26]	–	106.053.683
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[26]	-31.448.513	-6.781.742
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		-111.923.848	-32.097.878
Finansman gelirleri	[27]	31.927	10.541.822
Finansman giderleri	[27]	-352.031.579	-184.848.056
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	[27]	261.869.928	-23.954.913
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-202.053.572	-230.359.025
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		-71.847.007	-31.390.781
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	[16]	-71.847.007	-31.390.781
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-273.900.579	-261.749.806
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI			
DÖNEM KARI/ZARARI		-273.900.579	-261.749.806
Pay Başına Kazanç	[28]	-0,22	-0,82
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		660.079	-1.857.092
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[15]	733.421	-2.271.534
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	[16]	-73.342	414.442
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-73.342	414.442
DİĞER KAPSAMLI GELİR		660.079	-1.857.092
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-273.240.500	-263.606.898

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 31 Aralık 2025 Dönemi 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	Toplam Özkaynak
01.01.2024	318.000.000	1.733.702.814	1.125.583.831	-1.872.882	15.166.292	843.018.277	578.282.488	4.611.880.820
Transfer	-	-	-	-	-	578.282.488	-578.282.488	-
Net Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	-261.749.806	-261.749.806
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-1.857.092	-	-	-	-1.857.092
Temettü Ödemesi	-	-	-	-	-	-258.922.067	-	-258.922.067
31.12.2024	318.000.000	1.733.702.814	1.125.583.831	-3.729.974	15.166.292	1.162.378.698	-261.749.806	4.089.351.855
01.01.2025	318.000.000	1.733.702.814	1.125.583.831	-3.729.974	15.166.292	1.162.378.698	-261.749.806	4.089.351.855
Transfer	-	-	-	-	-	-261.749.806	261.749.806	-
Sermaye Artırımı	932.000.000	-932.000.000	-	-	-	-	-	-
Net Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	-273.900.579	-273.900.579
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	660.079	-	-	-	660.079
31.12.2025	1.250.000.000	801.702.814	1.125.583.831	-3.069.895	15.166.292	900.628.892	-273.900.579	3.816.111.355

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 31 Aralık 2025 Dönemi 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		-980.032.773	-270.865.549
Dönem Karı/Zararı		-273.900.579	-261.749.806
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		114.651.934	-85.164.152
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[11,12,13]	3.803.604	7.585.256
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.739.190	2.567.786
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	[15]	1.739.190	2.567.786
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	[6]	5.813.619	-27.436.034
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		31.448.514	-101.756.851
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		71.847.007	31.390.781
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	[26]	-	2.484.910
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-489.072.487	85.057.459
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	-84.140.539	758.636.968
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	-1.945.399	6.052.779
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[9]	-3.230.096.091	-1.999.985.614
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	[14]	467.177.482	-222.999.402
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	953.775.198	-446.618.715
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	-320.914	-9.212.546
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	[14]	1.424.640.151	1.979.535.647
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[17]	-18.162.375	19.648.342
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-648.321.132	-261.856.499
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		98.168.953	168.376.736
Vergi iadeleri (ödemeleri)	[16]	-429.880.594	-177.385.786
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-44.052.219	1.084.448.480
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[11,12,13]	-3.445.726	-3.162.920
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	[10]	-	1.087.611.400
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[10]	-40.606.493	-
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		739.380.005	-394.135.626
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		-	-19
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	[5]	-392.676.985	-95.166.046
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	1.145.766.369	-31.573.610
Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	-13.709.379	-8.473.881
Ödenen temettüler		-	-258.922.070
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		-284.704.987	419.447.305
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		-284.704.987	419.447.305
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	446.511.916	127.521.042
Nakit üzerindeki parasal kayıp etkisi		-98.168.953	-100.456.431
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	63.637.976	446.511.916

(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 iştirak etmektir.

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

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

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

Sermaye Yapısı

Şirket'in 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	318.000.000	100

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Bağlı Ortaklık/İştirakler

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

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

Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.

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

Fzl Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 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 yükümlülükler 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	Müşteşebbis Ortak
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	Başakşehir Avrasya projesinin tüm inşaat faaliyetlerini yürütmek	Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

	Ortaklık Oranı	
	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 itibarı 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

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

Şirket, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. İlişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansı ve nakit akımları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarı ile hazırlanmış konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

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

2.1.4. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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.

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

2.1.5. Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

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

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

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

2.1.6. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

2.1.7. Netleştirme/Mahsup

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

2.1.8. İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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

2.1.9. Enflasyonist Ortamda Finansal Tabloların Hazırlanması

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2024 tarihinde veya sonrasında sona eren dönemlere ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına (TMS 29) göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

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

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

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

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

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

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

2.1.10. 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 değişikliğe uğramı TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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 bir yanıttır.

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

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

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

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

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 terminolojisi korunmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

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

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

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

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

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

2.2.3. Hatalar

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

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

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

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

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.3.1. Hasılat

Gayrimenkul satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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

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

2.3.2. Stoklar

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

Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da elde etme maliyetinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların elde etme maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Maliyet, ağırlıklı ortalama metodu ile hesaplanmaktadır. Net gerçekleştirilebilir 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 gerçekleştirilebilir değeri, maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

2.3.3. Hazır Değerler

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

Kasadaki paralar Türk Lirası ve dövizli bakiyelerden oluşmaktadır. Türk Lirası bakiyeler kayıtlı değerleriyle, 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.

2.3.4. Alacaklar ve Borçlar

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

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

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

2.3.5. Şüpheli Alacaklar Karşılığı

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

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

2.3.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştirikçe 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,
- İnşaata yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği,
- Tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi,
- Söz konusu gayrimenkule özgü riskler,
- Aynı özelliklerdeki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler ve
- İmar izinleri.

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

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

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

Arsalar

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

2.3.7. Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

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

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

2.3.8. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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

2.3.9. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

2.3.10. Borçlanma Maliyetleri

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

2.3.11. Muhasebe Tahminleri

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

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

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

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

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

2.3.12. Finansal Kiralama İşlemleri

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

Kiralayan durumunda Şirket

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

Finansal kiralama işlemleri

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanla 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)

2.3.13. Vergilendirme

Kurumlar Vergisi

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

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

Bu düzenlemenin yürürlük tarihi 1 Ocak 2025'tir.

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

Ertelenen Vergi

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

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

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

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

2.3.14. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Tanımlanan fayda planı:

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

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

Tanımlanan katkı planları:

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

2.3.15. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

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

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

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

2.3.16. Avanslar

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

2.3.17. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.3.1. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

2.3.2. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

2.3.3. Nakit Akımının Raporlanması

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

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

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

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

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

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

2.3.4. İlişkili Taraflar

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

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

2.3.5. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar:

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

Şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar:

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli 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	9.785.181	35.686.306
Yatırım fonları (*)	52.845.337	410.817.895
Kredi kartları	1.001.564	–
Toplam	63.637.976	446.511.916

Nakit ve nakit benzerlerinin döviz yapısı aşağıdaki gibidir;

(TL karşılığı)	31.12.2025	31.12.2024
TL	55.207.497	413.555.958
USD	8.430.479	32.955.958
Toplam	63.637.976	446.511.916

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	115.997.515	115.997.514
Fzl Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.	62.622.502	62.622.502
Toplam	178.620.017	178.620.016

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(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	17.317.260	22.666.965
Ertelenmiş finansal kiralama borçları	-8.103.232	-12.599.656
Uzun vadeli kredilerin anapara taksitleri ve faizleri	928.389.072	–
Kullanım hakkı yükümlülükleri	3.760.395	–
Toplam	941.363.495	409.226.013

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	28.333.706
Ertelenmiş finansal kiralama borçları	-1.753.778	-12.902.071
Toplam	222.674.158	15.431.635

(TL karşılığı)	31.12.2025	31.12.2024
TL	1.160.277.258	25.498.944
Toplam	1.160.277.258	25.498.944

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

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

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(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	183.323.170	51.030.796
Alıcılar [İlişkili taraf]	24.723.038	56.724.214
Alacak senetleri	–	19.120.479
Alacak senetleri [İlişkili taraf]	2.969.826	–
Alacak senetleri reeskontu	-926.461	-2.585.994
Şüpheli ticari alacaklar	2.362.575	2.794.377
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	-2.362.575	-2.794.377
Toplam	210.089.573	124.289.495

İlişkili taraflardan alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

İlişkili taraflardan alacaklar	31.12.2025	31.12.2024
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	3.500	4.389
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	3.148.355	1.598.457
Meç Gıda Ltd.Şti.	–	65.551
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	–	54.688.578
Fuzul Holding A.Ş.	21.500.999	–
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş	60.831	–
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	–	367.239
Fuzul İnşaat Ve Tic. A.Ş.	2.969.826	–
Fuzul Teknoloji Bilişim A.Ş.	9.353	–
Toplam	27.692.864	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	–	-1.573.793
İlaveler	227.708	–
Toplam	2.362.575	2.134.867
TMS 29 sunum etkisi	–	659.510
Dönemsonu	2.362.575	2.794.377

Kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Satıcılar	548.068.821	145.580.534
Ticari borçlar [İlişkili taraf]	603.323.591	6.947.517
Borç senetleri	17.392.915	–
Borç senetleri [İlişkili taraf]	41.927.495	104.423.328
Borç senetleri reeskontu [İlişkili taraf]	-13.079.624	-20.552.776
Diğer ticari borçlar	1.630.130	1.616.375
Toplam	1.199.263.328	238.014.978

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli 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 taraflara borçların detayları aşağıdaki gibidir;

İlişkili taraflardan borçlar	31.12.2025	31.12.2024
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	927.314	5.049.224
Fuzul İnşaat Ve Tic. A.Ş.	7.715	–
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	596.941	707.501
Fuzul Holding A.Ş.	334.730.068	430.292
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	262.723.219	–
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	–	760.501
FZL Gayrimenkul Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	28.847.871	83.870.551
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	4.331.549	–
Fuzul Yenilenebilir Enerji A.Ş.	6.785	–
Toplam	632.171.462	90.818.069

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)	578.497	757.208
Diğer çeşitli alacaklar	3.864.472	4.737.783
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	64.116	–
Şüpheli diğer alacaklar	605.575	792.651
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı	-605.575	-792.651
Verilen depozito ve teminatlar (uzun vadeli)	7.487.455	4.549.702
Toplam	11.994.540	10.049.142

Diğer çeşitli alacakların 3.775.698 TL'si vergi dairesinden olan alacaklardan oluşmaktadır (31.12.2024: 4.813.453TL).

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	2.296.099	5.468.075
Ortaklara borçlar	790.000	–
Diğer çeşitli borçlar	120.000	170.160
Toplam	3.206.099	5.638.235

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

8. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Personele borçlar	5.536.902	3.425.680
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	2.542.679	1.774.824
Toplam	8.079.581	5.200.504

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 tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

İl	İlçe	Proje	Niteliği	Konut Sayısı	31.12.2025	31.12.2024
İstanbul	Başakşehir	Başakcity	Konut	2 adet	13.325.139	13.325.141
İstanbul	Beşiktaş	Barbaros	Konut-Dükkan	2 adet	987.267.754	–
İstanbul	Başakşehir	Olimpa Park	Konut	7 adet	20.035.534	20.035.536
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	Konut	1 adet	4.479.617	4.479.617
İstanbul	Başakşehir	Avrasya	Konut	1 adet	9.839.611	9.839.607
Toplam					1.034.947.655	47.679.901

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

	31.12.2025	31.12.2024
Beşiktaş Dikilitaş Projesi (*)	553.500.854	1.095.584.606
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 (****)	369.862.024	53.787.946
Avcılar-Firuzköy Projesi	–	2.195.772
Ispartakule 1 Projesi (*****)	184.867.939	–
Toplam	9.679.574.735	7.436.746.398

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta teminat tutarı 7.211.223.020 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'dür.

() 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 İşİ" düzenlenmiştir. Sözleşmeye göre Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %40, Fuzul GYO A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %60 olarak belirlenmiştir.

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

21.01.2025 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınmış olup projenin bitiş tarihi olarak 2027 Mart ayı olarak öngörülmektedir. Tahmini olarak 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tiplerinden oluşacak olan projede 6 Blok, 427 Adet Konut, 25 Adet ticari ünitenin yer alması planlanmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %7,63'dür.

(***) 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	706.925.000	778.633.951
Yatırım amaçlı arsalar	790.538.958	709.672.026
Toplam	1.497.463.958	1.488.305.977

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller için toplam sigorta teminat tutarı 231.443.750 TL'dir. (31 Aralık 2024: 233.878.500 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.

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

Yatırım amaçlı 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	92.514.698	–	–	-41.339.698	51.175.000
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
Toplam	778.633.951	37.081.793	–	-108.790.744	706.925.000
Yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	66.450.108	–	–	-11.384.483	55.065.625
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	569.896.035	–	–	-53.962.702	515.933.333
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	17.461.039	3.524.700	–	149.554.261	170.540.000
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	55.864.846	–	–	-6.864.846	49.000.000
Toplam	709.672.028	3.524.700	–	77.342.230	790.538.958
Genel Toplam	1.488.305.979	40.606.493	–	-31.448.514	1.497.463.958

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 Tarihli 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	–	–	-15.198.653	92.514.698
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
Toplam	196.076.385	397.668.883	-305.891	185.194.574	778.633.951
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	75.197.551	–	–	-8.747.443	66.450.108
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	635.804.858	–	–	-65.908.823	569.896.035
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	106.366.322	–	-106.366.322	–	–
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	170.421.503	–	-170.421.503	–	–
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	22.243.694	14.149.210	–	-18.931.865	17.461.039
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	45.714.440	–	–	10.150.406	55.864.846
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	907.838.886	–	-907.838.886	–	–
Toplam	1.963.587.254	14.149.210	-1.184.626.711	-83.437.725	709.672.028
Genel Toplam	2.470.669.237	411.818.093	-1.495.938.200	101.756.849	1.488.305.979

(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	51.175.000
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	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	566.000.000
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
				706.925.000
Yatırım amaçlı arsalar				
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	55.065.625
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	515.933.333
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	170.540.000
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	49.000.000
			Toplam	790.538.958
			Genel Toplam	1.497.463.958

(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 direk ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli 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	27.486.921	2.894.604	–	30.381.525
Özel maliyetler	978.373	–	–	978.373
Toplam	28.768.628	2.894.604	–	31.663.232
Amortismanlar				
Taşıtlar	-303.334	–	–	-303.334
Demirbaşlar	-18.403.275	-3.238.756	–	-21.642.031
Özel maliyetler	-326.318	-195.674	–	-521.992
Toplam	-19.032.927	-3.434.430	–	-22.467.357
Genel Toplam	9.735.701	-539.826	–	9.195.875
	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Varlıklar				
Taşıtlar	2.642.024	–	-2.338.690	303.334
Demirbaşlar	29.358.340	2.707.610	-4.579.029	27.486.921
Özel maliyetler	523.063	455.310	–	978.373
Toplam	32.523.427	3.162.920	-6.917.719	28.768.628
Amortismanlar				
Taşıtlar	-1.696.802	–	1.393.468	-303.334
Demirbaşlar	-15.700.030	-2.744.926	41.681	-18.403.275
Özel maliyetler	-120.513	-205.805	–	-326.318
Toplam	-17.517.345	-2.950.731	1.435.149	-19.032.927
Genel Toplam	15.006.082	212.189	-5.482.570	9.735.701

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli 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 Aralık 2025: Yoktur.

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Varlıklar				
Taşıtlar	9.393.208	–	-9.393.208	–
Demirbaşlar	11.376.132	–	-11.376.132	–
Amortisman	-15.699.482	-4.634.526	20.334.008	–
Toplam	5.069.858	-4.634.526	-435.332	–

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.12.2025
Varlıklar				
Haklar	4.458.759	551.122	–	5.009.881
Toplam	4.458.759	551.122	–	5.009.881
Amortismanlar				
Haklar	-4.023.427	-369.176	–	-4.392.603
Toplam	-4.023.427	-369.176	–	-4.392.603
Genel Toplam	435.332	181.946	–	617.278

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Varlıklar				
Haklar	5.793.205	174.295	-1.508.741	4.458.759
Toplam	5.793.205	174.295	-1.508.741	4.458.759
Amortismanlar				
Haklar	-5.299.578	-232.590	1.508.741	-4.023.427
Toplam	-5.299.578	-232.590	1.508.741	-4.023.427
Genel Toplam	493.627	-58.295	–	435.332

(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 [İlişkili taraf]	–	180.672.823
Gelecek aylara ait giderler	3.790.036	1.012.872
Toplam	953.396.649	879.027.739

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

Uzun vadeli Peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

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	13.305.035	16.985.005
Kısa vadeli alınan sipariş avansları (İlişkili taraf)	1.114	–
Uzun vadeli alınan sipariş avansları	7.883.340.260	6.441.176.957
Uzun vadeli alınan sipariş avansları (İlişkili taraf)	116.943.469	130.787.765
Toplam	8.013.589.878	6.588.949.727

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	1.857.533	2.826.030
Toplam	4.167.375	5.928.448

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	11.477.424	9.503.152
Toplam	11.477.424	9.503.152

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %42,34 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %45,34 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	7.260.282	3.304.337
Ödemeler	-467.636	-793.919
Cari hizmet maliyeti	1.937.523	1.266.206
Faiz maliyeti	3.480.676	1.748.236
Aktüeryal kazanç/zararlar	-733.421	1.735.422
Toplam	11.477.424	7.260.282
TMS 29 sunum etkisi	—	2.242.870
Dönemsonu	11.477.424	9.503.152

(*) 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

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	1.207.140	2.566.956
Toplam	1.207.140	2.566.956

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)	-71.847.007	-31.390.781
- Dönembaşı ertelenen vergi	108.489.106	–
- Dönemsonu ertelenen vergi	-180.409.455	-108.489.106
- Özkaynaklarda muhasebeleştirilen	73.342	-414.442
- Geçmiş yıl zararlarında muhasebeleştirilen	–	77.512.767
Toplam	-71.847.007	-31.390.781

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Ertelenen Vergi

Açıklama (31.12.2025)	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Alacak reeskontları	-926.461	92.648	–
Şüpheli alacaklar	-613.072	61.309	–
Stoklar	3.528.193.111	–	352.819.324
Finansal yatırımlar	34.411.808	–	3.441.181
Duran varlıklar	799.431.165	–	79.943.117
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	13.334.957	1.333.498	–
Mali zarar	-331.620.656	33.162.068	–
Toplam		258.021.889	438.431.344
NET			180.409.455

Açıklama (31.12.2024)	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Alacak reeskontları	-2.585.994	258.601	–
Şüpheli alacaklar	-9.813	981	–
Stoklar	883.977.106	–	88.397.711
Peşin ödenmiş giderler	114.181.648	–	11.418.165
Finansal yatırımlar	10.769.274	–	1.076.927
Duran varlıklar	844.929.145	–	84.492.915
Finansal borçlar	-590.759	–	59.076
Borç reeskontları	-20.552.776	–	2.055.278
Ertelenmiş gelirler	774.754.977	77.475.498	–
Dava karşılıkları	3.255.712	325.571	–
Çalışanlara sağlanan faydalar	9.503.152	950.315	–
Toplam		79.010.966	187.500.072
NET			108.489.106

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

17. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Devreden kdv	790.050.566	360.169.972
İş avansları	–	149.217
Diğer çeşitli dönen varlıklar	–	198.229
Toplam	790.050.566	360.517.418

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Ödenecek vergi ve fonlar	30.453.814	25.522.422
Gider tahakkukları	–	24.776.308
Toplam	30.453.814	50.298.730

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	293.766.272	295.809.272
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
D Diğer verilen TRİK'ler	–	–
• Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
• B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
• C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
Toplam	293.766.272	295.809.272

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Verilen teminat mektupları	293.766.272 TL	295.809.272 TL
Toplam TL karşılığı	293.766.272	295.809.272

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	12.774.345 TL	13.248.356 TL
Toplam TL karşılığı	24.826.009	25.645.020

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli 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;

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

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

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

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

Sermaye enflasyon düzeltme olumlu farkları;

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

	31.12.2025	31.12.2024
Kayıtlı tutar	716.790.499	1.648.790.499
TMS 29 farkları	84.912.315	84.912.315
Toplam	801.702.814	1.733.702.814

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

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

Diğer kapsamlı gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Aktüeryal farklar	-3.410.995	-4.144.416
Aktüeryal farkların ertelenen vergi etkisi	341.100	414.442
Toplam	-3.069.895	-3.729.974

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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.

22. HASILAT /SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılatla ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Konut, arsa satışları	1.256.482.691	1.153.838.824
Kira gelirleri	22.516.000	31.391.514
Satıştan iadeler	–	-267.848
Satışların maliyeti	-1.184.609.528	-1.189.369.635
Toplam	94.389.163	-4.407.145

23. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Personel giderleri	-42.718.645	-28.570.884
Vergi resim ve harçlar	-14.548.992	-14.536.559
Kira, aidat ve komisyon giderleri	-10.548.957	-9.553.378
Amortisman giderleri	-3.803.606	-8.790.832
Müşavirlik giderleri	-2.892.939	-3.110.203
Personel sosyal güvenlik giderleri	-6.063.574	-4.719.378
Dava, icra ve noter giderleri	-5.568.381	-402.490
Enerji, yakıt ve su giderleri	-959.662	-904.806
Haberleşme giderleri	-3.984.136	-2.723.577
Sigorta giderleri	-1.142.988	-1.242.637
Bakım onarım giderleri	-904.688	-1.000.718
Temsil ve ağırlama giderleri	-1.004.142	-1.178.595
Kıdem tazminatı karşılığı	-452.800	-501.552
Büro giderleri	-4.715.688	-706.205
Seyahat giderleri	-461.898	-9.054
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	-5.642.349	-4.987.626
Danışmanlık Gideri	-8.331.220	-4.580.184
Muhtelif giderler	-1.124.523	-10.041.808
Toplam	-114.869.188	-97.560.486

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(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	-22.530.684
Vergi resim harçlar	-966.106	-
Ücret giderleri	-4.072.145	-2.666.934
Reklam giderleri	-2.691.654	-2.455.370
Personel giderleri	-965.252	-391.437
Kıdem Tazminat Karşılığı Giderleri	-98.431	-64.911
Diğer	-509.403	-1.979.306
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	15.966.174	1.058.070
Adat gelirler/Müşterilerden elde edilen	2.475.156	1.720.744
Kambiyo karları/Müşterilerden elde edilen	454.873	994.254
Reeskont gelirleri	15.055.289	8.538.208
Teşvik gelirleri	3.248.538	1.970.770
Katılım fon gelirleri	40.163.404	28.799.388
Muhtelif gelirler	7.767.978	114.568.698
Toplam	85.131.412	157.650.132

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Komisyon giderleri	-5.877.871	-17.454.835
Karşılık giderleri	-2.715.187	-1.790.327
Kambiyo zararları	-35.980.307	-997.521
Reeskont giderleri	-16.628.509	-1.568.365
Bağış ve yardımlar	-28.855.134	-61.366.990
Kanunen kabul edilmeyen giderler (-)	-3.564.829	-10.524.848
İş Ortaklığı vergi gideri	-	-34.466.867
7440 sayılı kanun matrah artırım	-	-1.102.402
Muhtelif giderler	-11.387.253	-27.691.523
Toplam	-105.009.090	-156.963.678

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli 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/ YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
YAG değerlendirme karları	–	101.756.850
Duran varlık satış karları	–	4.296.833
Toplam	–	106.053.683

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
YAG değerlendirme zararları	-31.448.513	–
Duran varlık satış zararları	–	-6.781.742
Toplam	-31.448.513	-6.781.742

27. FİNANSMAN GELİRLERİ / FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Fon satış gelirleri	31.927	10.541.822
Toplam	31.927	10.541.822

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Faiz giderleri	-352.028.314	-184.848.056
Nakit ve nakit benzerlerine ait kur zararları	-3.265	–
Toplam	-352.031.579	-184.848.056

Enflasyon düzeltmelerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		
Duran varlık düzeltmeleri	356.907.798	801.328.177
Stok düzeltmeleri	2.424.438.273	1.993.077.988
Peşin ödenmiş gider düzeltmeleri	273.142.094	316.909.530
Ertelenmiş gelir düzeltmeleri	-1.869.467.289	-1.794.488.245
Özkaynak düzeltmeleri	-962.822.553	-1.361.826.825
Finansal varlık düzeltmeleri	42.156.699	44.365.072
Gelir tablosu düzeltmeleri	-2.485.094	-23.320.610
Toplam	261.869.928	-23.954.913

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

28. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Dönem karı (zararı)	-273.900.579	-261.749.806
Hisse sayısı	1.250.000.000	318.000.000
Hisse başına kar (zarar)	-0,219120	-0,823113

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.

29. İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Alacaklar	31.12.2025	31.12.2024
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	3.500	4.389
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	3.148.355	1.598.457
Meç Gıda Ltd.Şti.	–	65.551
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	–	54.688.578
Fuzul İnşaat ve Tic. A.Ş.	2.969.826	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	64.116	4.442
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş. (Avans)	–	180.672.825
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	–	367.239
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş.	60.831	–
Fuzul Holding A.Ş.	21.500.999	–
Fuzul Teknoloji Bilişim A.Ş.	9.353	–
Toplam	27.756.980	237.401.481

Borçlar	31.12.2025	31.12.2024
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-927.314	-5.049.224
Fuzul Yenilenebilir Enerji A.Ş.	-6.785	–
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-4.331.549	–
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-596.941	-707.501
Fuzul Holding A.Ş.	-334.730.068	-430.292
Fuzul İnşaat ve Tic. A.Ş.	-7.715	–
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	–	-760.501
FZL Gayrimenkul Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	-28.847.871	-83.870.551
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	-262.723.219	–
Akbal Ailesi	-2.970.359	-130.787.765
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (Alınan Avans)	-114.764.224	–
Toplam	-749.906.045	-221.605.834

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	-7.710.167	-9.261.925
Toplam	-7.710.167	-9.261.925

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 Tarihli 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	Adat Gelirleri	Mal ve hizmet satışlar	Yansıtma gelirleri	Kira geliri	Gayrimenkul Alım gelirleri	Komisyon geirleri	Hakediş Gelirleri	Diğer gelirler
Akva Sigorta Aracılık Hizm.A.Ş.	-	-	26.209	-	-	-	-	-
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	213.797	927.250	183.415.521	-	-	-
Fuzul Topraktan Pendik 1 İş Ortaklığı	-	-	723.073	-	-	-	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	145.559	-	-	-	-	-
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	-	-	5.774.042	-	-	-	-	-
Meç Gıda Ltd.Şti.	-	-	78.677	2.538.900	-	-	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	6.778.084	-	228.818	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	-	1.382	-	-	-	-	-
Toplam	6.778.084	-	7.340.334	20.027.361	183.415.521	-	-	-

31.12.2024	Adat Gelirleri	Mal ve hizmet satışlar	Yansıtma gelirleri	Kira geliri	Gayrimenkul Alım gelirleri	Komisyon geirleri	Hakediş Gelirleri	Diğer gelirler
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	722.440	502.614	-	-	-	-
Fuzul İnşaat A.Ş.	-	-	101.635	-	-	-	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	-	-	33.678	-	-	-	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (*)	-	951.695.699	19.145.211	-	-	-	-	-
FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	-	-	214.943	-	-	-	-	-
Meç Gıda Ltd.Şti.	-	-	266.637	2.007.482	-	-	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	957.780	-	-	-	-	-
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	136.938	5.724.918	-	-	-	-
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	-	379.492	-	-	-	-	-
Toplam	-	951.695.699	21.958.754	8.235.014	-	-	-	-

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 Tarihli 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	Adat Giderleri	Mal ve hizmet alıřlar	Yansıtma giderleri	Kira gideri	Gayrimenkul Alım giderleri	Komisyon giderleri	Hakediş Giderleri	Diğer giderler
Fuzul Yenilenebilir Enerji Anonim şirketi	–	–	6.241	–	–	–	–	–
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.ř.	–	–	442.655	–	–	–	–	–
Fuzul Holding A.ř.	23.724.955	–	3.314.401	–	–	–	–	9.188.333
Fuzul İnşaat A.ř.	–	–	2.139.577	2.985.335	–	–	22.876.652	–
Fuzul Tasarruf Finansman A.ř.	137.681	–	10.475.445	–	19.869.653	–	–	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.ř.	–	–	1.124.664	–	–	–	2.535.707.976	–
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.ř.	–	–	27.301.482	–	–	167.561.157	–	–
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.ř.	–	–	915.436	–	–	–	–	103.547
FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret A.ř.	–	–	34.507.220	–	–	–	–	–
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.ř	–	–	17.218	–	–	–	–	–
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.ř.	–	–	–	–	–	–	–	14.493
Fzİplus Müşteri Hizmetleri A.ř.	–	–	604.481	–	–	–	–	5.209.776
Toplam	23.862.636	–	80.848.821	2.985.335	19.869.653	167.561.157	2.558.584.628	14.516.150

31.12.2024	Adat Giderleri	Mal ve hizmet alıřlar	Yansıtma giderleri	Kira gideri	Gayrimenkul Alım giderleri	Komisyon giderleri	Hakediş Giderleri	Diğer giderler
Fuzul Holding A.ř.	–	–	3.708.435	–	–	–	–	–
Fuzul İnşaat A.ř.	–	–	4.551.576	2.335.524	–	–	–	–
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.ř.	–	–	2.484.070	–	–	–	–	–
Fuzul Tasarruf Finansman A.ř. (*)	–	–	1.935.169	–	–	–	–	2.058.903
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.ř.	–	–	2.530.817	–	–	–	–	–
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.ř.	–	27.194.704	340.269	–	–	118.482.278	–	–
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.ř.	–	1.841.335	2.000.045	–	–	–	–	–
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.ř.	–	–	126.765	–	–	–	–	–
Toplam	–	29.036.040	17.677.147	2.335.524	–	118.482.278	–	2.058.903

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 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)	27.692.864	182.396.709	–	953.396.649	62.630.518	5.894
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	27.692.864	182.396.709	–	953.396.649	62.630.518	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)	–	2.362.575	–	64.116	–	–
- Değer düşüklüğü	–	-2.362.575	–	-64.116	–	–
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–

31.12.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	56.724.209	67.565.286	180.672.823	698.354.916	446.504.201	7.715
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	56.724.209	67.565.286	180.672.823	698.354.916	446.504.201	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	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü	-	-2.794.377	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

(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						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.160.277.258	950.035.647	928.389.072	17.317.260	4.329.315	–
Finansal Borçlar	1.160.277.258	950.035.647	928.389.072	17.317.260	4.329.315	–
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	1.202.469.427	1.202.469.427	–	1.202.469.427	–	–
Ticari Borçlar	1.199.263.328	1.199.263.328	–	1.199.263.328	–	–
Diğer Borçlar	3.206.099	3.206.099	–	3.206.099	–	–
31.12.2024						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	424.657.648	450.159.375	6.481.719	415.343.950	28.333.706	–
Finansal Borçlar	424.657.648	450.159.375	6.481.719	415.343.950	28.333.706	–
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	243.653.213	243.653.213	–	243.653.213	–	–
Ticari Borçlar	238.014.978	238.014.978	–	238.014.978	–	–
Diğer Borçlar	5.638.235	5.638.235	–	5.638.235	–	–

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihli 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 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla 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
Ticari Alacaklar	-	-	-
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
Finansal Yükümlülükler	-	-	-
Kısa Vadeli Yükümlükler	-	-	-
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	831.086
Dönen Varlıklar	32.955.958	25.177.914	831.086
Duran Varlıklar	-	-	-
Toplam Varlıklar	32.955.958	25.177.914	831.086
Kısa Vadeli Yükümlükler	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	32.955.958	25.177.914	831.086
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	32.955.958	25.177.914	831.086

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	52.845.337	410.817.895
	İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Finansal Varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		1.160.277.258	424.657.648
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)	63.637.976	446.511.916
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	12.211.986.348	8.972.732.276
C İştirakler	Md.24/(b)	178.620.017	178.620.016
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	–	–
Diğer Varlıklar		1.976.551.621	1.928.168.175
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	14.430.795.962	11.526.032.383
E Finansal Borçlar	Md.31	1.160.277.258	424.657.648
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	3.760.395	–
G Finansal Kiralama Borçları	Md.31	–	–
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	–	–
İ Özkaynaklar	Md.31	3.816.111.355	4.089.351.855
Diğer Kaynaklar		9.450.646.954	7.012.022.880
Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	14.430.795.962	11.526.032.383

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 (l)	52.845.337	410.817.895

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 Tarihli 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- Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%0	%4	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	%0	%4	≤ %10