

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ve BAĞLI ORTAKLIKLARININ

01 OCAK 2026 – 31 MART 2026 DÖNEMİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLO VE DİPNOTLARI

İÇİNDEKİLERSAYFA

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot		
	No	31.03.2026	31.12.2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	424.115.155	70.195.953
Ticari alacaklar	[6]	528.545.916	230.179.049
Diğer alacaklar	[7]	7.389.543	5.100.976
Stoklar	[9]	9.650.594.544	11.790.496.605
Peşin ödenmiş giderler	[14]	1.079.034.477	1.049.473.381
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[16]	3.775.607	5.593.931
Diğer dönen varlıklar	[17]	819.592.619	869.504.645
Toplam Dönen Varlıklar		12.513.047.861	14.020.544.540
Duran Varlıklar			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	[4]	510.000	561.215
Diğer alacaklar	[7]	8.302.961	8.930.580
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[10]	2.275.668.376	2.250.847.341
Maddi duran varlıklar	[11]	9.221.174	10.195.061
Maddi olmayan duran varlıklar	[13]	2.359.093	748.039
Diğer duran varlıklar	[17]	1.370.522	2.028.475
Toplam Duran Varlıklar		2.297.432.126	2.273.310.711
TOPLAM VARLIKLAR		14.810.479.987	16.293.855.251

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	31.03.2026	31.12.2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[5]	1.000.000.000	–
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[5]	737.397.113	1.080.964.928
Diğer finansal yükümlülükler	[5]	7.624.215	4.138.022
Ticari borçlar	[6]	965.671.815	1.288.229.375
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[8]	12.086.594	10.267.881
Diğer borçlar	[7]	3.324.688	3.531.253
Ertelenmiş gelirler	[14]	43.937.269	21.878.788
Kısa vadeli karşılıklar	[15]	3.636.316	4.844.966
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[17]	54.901.848	34.147.374
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.831.851.877	2.448.002.587
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	194.556.584	245.035.552
Ertelenmiş gelirler	[14]	6.944.643.280	8.803.688.556
Uzun vadeli karşılıklar	[15]	6.038.515	13.541.126
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[16]	351.152.656	280.139.728
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		7.496.391.035	9.342.404.962
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		10.328.242.912	11.790.407.549
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		4.477.591.418	4.498.722.172
Ödenmiş sermaye	[19]	1.250.000.000	1.250.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[19]	1.007.739.008	1.007.739.008
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[19]	1.238.617.257	1.238.617.258
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[20]	2.037.267	-3.288.095
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		2.037.267	-3.288.095
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[21]	16.689.323	16.689.323
• Yasal yedekler		16.689.323	16.689.323
Geçmiş yıllar karları veya zararları		988.964.678	1.457.029.175
Net dönem karı veya zararı		-26.456.115	-468.064.497
Kontrol gücü olmayan paylar		4.645.657	4.725.530
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.482.237.075	4.503.447.702
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		14.810.479.987	16.293.855.251

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Mart 2026 Dönemine Ait Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	01.01.2026 31.03.2026	01.01.2025 31.03.2025
Hasılat	[22]	1.579.682.274	52.181.642
Satışların maliyeti	[22]	-2.333.375.009	-36.280.271
BRÜT KAR/ZARAR		-753.692.735	15.901.371
Genel yönetim giderleri	[23]	-30.349.606	-35.720.215
Pazarlama giderleri	[24]	-12.009.438	-9.248.676
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[25]	27.968.158	16.178.897
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[25]	-25.916.716	-11.640.377
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-794.000.337	-24.529.000
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[26]	623.936	–
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[26]	–	-36.561
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		-793.376.401	-24.565.561
Finansman gelirleri	[27]	21.659.725	23.874.019
Finansman giderleri	[27]	-244.082.551	-47.777.605
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	[27]	1.059.740.138	185.930.826
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		43.940.911	137.461.679
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		-70.476.899	-30.224.192
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri		-70.476.899	-30.224.192
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-26.535.988	107.237.487
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		–	–
DÖNEM KARI/ZARARI		-26.535.988	107.237.487
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		-26.535.988	107.237.487
Kontrol gücü olmayan paylar		-79.873	55.705
Ana ortaklık payları		-26.456.115	107.181.782
Pay Başına Kazanç	[28]	-0,0832	0,3370
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		5.325.362	3.043.643
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[15]	5.861.391	3.414.424
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-536.029	-370.781
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-536.029	-370.781
DİĞER KAPSAMLI GELİR		5.325.362	3.043.643
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-21.210.626	110.281.130

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak –31 Mart 2026 Dönemi Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Dipnot No	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler (iskontolar)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar karları veya zararları	Dönem Karı Zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam Özkaynak
				Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)						
01.01.2025	318.000.000	1.939.739.000	1.238.617.258	-4.132.997	16.689.321	1.831.199.601	-374.170.423	4.965.941.760	5.665.267	4.971.607.027
Transfer	-	-	-	-	-	-374.170.423	374.170.423	-	-	-
Net Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	107.181.782	107.181.782	55.706	107.237.488
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	3.043.643	-	-	-	3.043.643	-	3.043.643
31.03.2025	318.000.000	1.939.739.000	1.238.617.258	-1.089.354	16.689.321	1.457.029.178	107.181.782	5.076.167.185	5.720.973	5.081.888.158
01.01.2025	1.250.000.000	1.007.739.008	1.238.617.258	-3.288.095	16.689.323	1.457.029.175	-468.064.497	4.498.722.172	4.725.530	4.503.447.702
Transfer	-	-	-	-	-	-468.064.497	468.064.497	-	-	-
Net Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	-26.456.115	-26.456.115	-79.873	-26.535.988
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	5.325.361	-	-	-	5.325.361	-	5.325.361
31.03.2026	1.250.000.000	1.007.739.008	1.238.617.258	2.037.266	16.689.323	988.964.678	-26.456.115	4.477.591.418	4.645.657	4.482.237.075

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Mart 2026 Dönemi Konsolide Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	01.01.2026 31.03.2026	01.01.2025 31.03.2025
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-165.082.114	-471.697.666
Dönem Karı/Zararı		-26.535.988	107.237.487
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)		-26.535.988	107.237.487
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		-2.129.404	6.041.336
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[11,12,13]	1.133.900	1.018.378
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	[15]	-2.243.806	7.186.628
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-2.243.806	7.186.628
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	[6]	-1.019.498	-2.163.670
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-320.697.554	-524.121.720
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	-297.347.373	-23.037.452
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	-1.634.653	-1.592.673
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[9]	2.139.902.061	-690.651.324
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	[14]	-28.903.143	137.556.796
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	-322.557.560	-44.053.704
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	-1.292.617	-157.584
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	[14]	-1.836.986.795	138.995.594
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[17]	28.122.526	-41.181.373
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-349.362.946	-410.842.897
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		63.870.912	-6.190.899
Vergi iadeleri (ödemeleri)	[16]	120.409.920	-54.663.870
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-26.567.182	-1.850.948
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	[11,12,13]	24.845.956	–
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[11,12,13]	-26.592.103	-1.850.948
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[10]	-24.821.035	–
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		609.439.410	151.593.549
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	[5]	1.003.486.193	631.811.080
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	-374.600.030	-432.110.410
Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	-19.446.753	-48.107.121
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net		417.790.114	-321.955.065
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		–	–
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		417.790.114	-321.955.065
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	70.195.953	491.453.570
Nakit üzerindeki parasal kayıp etkisi		-63.870.912	6.190.899
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	424.115.155	175.689.404

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Genel Bilgi

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

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

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

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

31 Mart 2026 tarihi itibarı ile, Şirket'in müşterek faaliyetleri ile personel sayısı 48 kişidir.(31 Aralık 2025: 61 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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarı ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2026		31.12.2025	
	Tutar TL	Oran %	Tutar TL	Oran %
Hissedar				
Mahmut Akbal	1.997.956	0,16	1.997.956	0,16
Eyüp Akbal	1.598.369	0,13	1.598.369	0,13
Zeki Akbal	1.598.369	0,13	1.598.369	0,13
Fuzul Holding B Grubu	746.479.835	59,72	746.479.835	59,72
Fuzul Holding A Grubu	99.897.799	7,99	99.897.799	7,99
Halka Açık Kısım	398.427.672	31,87	398.427.672	31,87
Toplam	1.250.000.000	100,00	1.250.000.000	100,00

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Bağlı Ortaklık/İştirakler

Şirket in bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir;

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	31.03.2026	31.12.2025
		Hisse	Hisse
		Payı %	Payı %
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	98,64	98,64
Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	100,00	100,00

Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.

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

Fzl Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Müşterek Faaliyetler

Müşterek faaliyet, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin 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 inşaatı faaliyetlerini yürütmek	Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Fuzul Fuzul İş Ortaklığı

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

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

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

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

	Ortaklık Oranı	
	31.03.2026	31.12.2025
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	99	99

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

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

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

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

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

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

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarı ile düzenlenmiş bireysel finansal tabloları Yönetim Kurulu tarafından 8 Mayıs 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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. İlişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansı ve nakit akımları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarı ile hazırlanmış konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.1.4. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

2.1.5. Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

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

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

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

2.1.6. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

2.1.7. Netleştirme/Mahsup

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.1.8. Enflasyonist Ortamda Finansal Tabloların Hazırlanması

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.1.9. Enflasyonist Ortamda Finansal Tabloların Hazırlanması

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

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

Bu kapsamda Topluluğun 31.03.2026 tarihli konsolide finansal tabloları, 31.03.2026 tarihi itibarıyla geçerli satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

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

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

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

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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

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

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

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

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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

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

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar:

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

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

2.1.10. İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.1.11. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

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

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

2.1.12. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

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

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

2.1.13. Hatalar

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.2.1. Hasılat

Gayrimenkul satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.2. Stoklar

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

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

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

2.2.3. Hazır Değerler

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

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

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.4. Alacaklar ve Borçlar

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

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

2.2.5. Şüpheli Alacaklar Karşılığı

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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

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

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

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

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

Arsalar

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.7. Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

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

2.2.8. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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

2.2.9. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.10. Borçlanma Maliyetleri

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

2.2.11. Muhasebe Tahminleri

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.12. Finansal Kiralama İşlemleri

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

Kiralayan durumunda şirket

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

Finansal kiralama işlemleri

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.13. Vergilendirme

Kurumlar Vergisi

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

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

Bu düzenlemenin yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 'tir.

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarı ile bağlı ortaklıkları olan Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. ve Fzl Gayrimenkul Yapı Tic. A.Ş. ise, kurumlar vergisi mükellefidir.

Ertelenen Vergi

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.14. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları**Tanımlanan fayda planı:**

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

Tanımlanan katkı planları:

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.15. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

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

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

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

2.2.16. Avanslar

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

2.2.17. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.2.1. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

2.2.2. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.3. Nakit Akımının Raporlanması

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

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

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

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

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

2.2.4. İlişkili Taraflar

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.2.5. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar:

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

Şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar:

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Kasa	5.894	6.486
Banka	8.601.776	11.825.688
Yatırım fonları	414.343.736	57.261.636
Pos hesapları	1.163.749	1.102.143
Toplam	424.115.155	70.195.953

Nakit ve nakit benzerlerinin döviz yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
TL karşılığı	423.846.187	60.918.868
TL	268.968	9.277.085
Usd		
Toplam	424.115.155	70.195.953

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

4. İŞTİRAKLER, İŞ ORTAKLIKLARI VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

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

	31.03.2026	31.12.2025
Fuzul Topraktan Pendik 1 İş Ortaklığı	510.000	561.215
Toplam	510.000	561.215

Şirketin gayri faal olması nedeniyle konsolide edilmemiştir.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

5. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Kısa vadeli borçlanmalar	31.03.2026	31.12.2025
Finansal kiralama işlemlerinden doğan borçlar	55.924.296	79.747.772
Ertelenmiş finansal kiralama borçları (-)	-13.191.741	-20.402.642
Uzun vadeli kredilerin anapara taksitleri ve faizleri	694.664.558	1.021.619.798
Çıkarılmış diğer menkul kıymetler	1.000.000.000	–
Kullanım hakkı yükümlülükleri	7.624.215	4.138.022
Toplam	1.745.021.328	1.085.102.950

Uzun vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli borçlanmalar	31.03.2026	31.12.2025
Banka kredileri	194.556.584	242.201.374
Finansal kiralama işlemlerinden doğan borçlar	–	4.764.074
Ertelenmiş finansal kiralama borçları (-)	–	-1.929.896
Toplam	194.556.584	245.035.552

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

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

(31 Aralık 2025: 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.

Finansal borçların döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir;

(TL karşılığı)	31.03.2026	31.12.2025
TL	1.939.577.912	1.330.138.502
Toplam	1.939.577.912	1.330.138.502

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

6. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Alıcılar	515.207.226	203.258.871
Alıcılar [İlişkili taraf]	13.338.690	27.939.676
Alacak senetleri reeskontu (-)	-	-1.019.498
Şüpheli ticari alacaklar	2.462.189	2.599.830
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	-2.462.189	-2.599.830
Toplam	528.545.916	230.179.049

İlişkili taraflardan olan alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

Alacaklar	31.03.2026	31.12.2025
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	-	31.094
Güzel Vadi Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.	21.021	8.576
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	9.645	3.851
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	2.171.229	3.464.519
Fuzul Holding A.Ş.	7.678.126	23.660.173
Meç Gıda Ltd.Şti.	4.440	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	1.353.675	-
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş.	110.862	66.940
Fuzul Yenilenebilir Enerji A.Ş.	21.021	8.576
Fuzul Teknoloji Bilişim A.Ş.	9.353	10.292
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	1.870.518	217.929
Mez Satınalma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	78.289	51.451
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	407.699
Fzplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	10.511	8.576
Toplam	13.338.690	27.939.676

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31.03.2026	31.12.2025
Dönembaşı	2.362.576	2.134.867
Tahsilatlar/iptaller	-	227.709
İlaveler	99.613	-
Toplam	2.462.189	2.362.576
TMS 29 sunum etkisi		237.254
Dönemsonu	2.462.189	2.599.830

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Satıcılar	501.261.240	603.372.376
Ticari borçlar [İlişkili taraf]	463.377.318	663.923.621
Borç senetleri	–	19.139.547
Diğer ticari borçlar	1.033.257	1.793.831
Toplam	965.671.815	1.288.229.375

İlişkili taraflara olan borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Borçlar	31.03.2026	31.12.2025
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	1.317.021	1.020.437
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	768.262	656.887
Fuzul Holding A.Ş.	18.910.787	368.355.809
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	282.746	4.766.532
Fuzul Yenilenebilir Enerji A.Ş.	29.174	7.466
Fuzul Akva Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	–	10.069
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	442.069.328	289.106.421
Toplam	463.377.318	663.923.621

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

7. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Verilen depozito ve teminatlar (kısa vadeli)	706.884	777.871
Diğer çeşitli alacaklar	6.682.659	4.252.550
Diğer çeşitli alacaklar [İlişkili taraf]	–	70.555
Şüpheli diğer alacaklar	605.575	666.388
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	-605.575	-666.388
Verilen depozito ve teminatlar (uzun vadeli)	8.302.961	8.930.580
Toplam	15.692.504	14.031.556

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31.03.2026	31.12.2025
Dönembaşı	605.575	605.575
Tahsilatlar/iptaller	–	–
İlaveler	–	–
Toplam	605.575	605.575
TMS 29 sunum etkisi	–	60.813
Dönemsonu	605.575	666.388

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Alınan depozito ve teminatlar	2.261.546	2.529.869
Ortaklara borçlar	793.142	869.333
Diğer çeşitli borçlar	270.000	132.051
Toplam	3.324.688	3.531.253

8. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Personele borçlar	5.954.631	7.040.683
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	6.131.963	3.227.198
Toplam	12.086.594	10.267.881

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

9. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Tamamlanan konutlar	2.372.196.933	1.138.879.211
Yapımı devam eden konutlar	7.278.397.611	10.651.617.394
Toplam	9.650.594.544	11.790.496.605

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

	31.03.2026	31.12.2025
Beşiktaş Dikilitaş Projesi (*)	718.799.748	609.084.541
Başakşehir-Avrasya 2 Projesi (**)	1.746.407.834	5.476.654.050
Başakşehir Avrasya 3 Projesi (***)	4.082.075.919	3.955.441.725
Başakşehir Avrasya Konutları Cadde (****)	445.780.794	407.004.323
Ispartakule 1 Projesi (*****)	285.333.316	203.432.755
Toplam	7.278.397.611	10.651.617.394

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

İl	İlçe	Proje	Niteliği	Konut Sayısı	31.03.2026	31.12.2025
İstanbul	Başakşehir	Başakcity	Konut	2 adet	14.663.277	14.663.278
İstanbul	Beşiktaş	Barbaros	Konut-Dükkan	2 adet	1.122.584.767	1.097.166.098
İstanbul	Başakşehir	Olimpa Park	Konut	7 adet	22.047.543	11.292.643
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	Konut	1 adet	4.929.469	4.929.468
İstanbul	Başakşehir	Avrasya	Konut	1 adet	10.827.724	10.827.724
İstanbul	Başakşehir	Avrasya	Konut	2 adet	1.197.144.153	–
Toplam					2.372.196.933	1.138.879.211

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta teminat tutarı 7.211.223.020 TL'dir (31 Aralık 2024: 7.421.588.900 TL).

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

(*) Beşiktaş Barbaros 48 Projesi

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

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1645 ada 55 no.lu parsel, 3.357,46 m² yüzölçümlü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 18.291,19 m²'dir. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde tek blok bulunmakta olup söz konusu blok 4 bodrum kat + zemin kat + 10 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 16 kat ve 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler, 1. bodrum katta 3 adet ticari ve 1. bodrum kat ve 10. normal kat arasında konumlu 48 adet daireden oluşmaktadır. Proje dahilinde 54 araçlık otopark, fitness, hamam, sauna ve havuz bulunmaktadır. 01.06.2022 tarihli "Mimari Proje" ve 07.06.2022 tarih, 2022/40279 no.lu "Yapı Ruhsatı" mevcuttur. 31 Mart 2026 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi % 100 'dir.

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

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ziya Gökalp Mahallesi 1426 Ada 10 Parsel nolu, yüzölçümü 25.028,91 m², imar durumu konut alanı olan arsa %50'si peşin, %50'si 6 ay vadeli olarak 498.026.666,67 TL bedel karşılığında, 23.05.2022 tarihinde düzenlenen Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile T.C. Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Arsanın tapusu 11.11.2022 tarihinde Şirket adına tescil edilmiştir. Arsa üzerinde geliştirilen Başakşehir Avrasya 2 projesi 25.028,91 m² arsa üzerinde 7 blok, 410 konuttan meydana gelecektir. Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 71.180,71 m²'dir. 19.12.2022 tarih, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Aralık 2022 döneminde inşaatına başlanılan projenin tahmini tamamlanma süresi 36 aydır. 31 Mart 2026 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi % 100'dür.

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

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

Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 63.867,34 m²'dir. 30.12.2022 tarih, 1529, 1530, 1531, 1532,

1533, 1534, 1535 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Aralık 2022 döneminde inşaatına başlanılan projenin tahmini tamamlanma süresi 36 aydır. 31 Mart 2026 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi % 64,54 'dür.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

(***) Başakşehir Avrasya Konutları Cadde**

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

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

21.01.2025 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınmış olup projenin bitiş tarihi olarak 4.9.2026 tarihi öngörülmektedir. Tahmini olarak 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tiplerinden oluşacak olan projede 6 Blok, 427 Adet Konut, 25 Adet ticari ünitenin yer alması planlanmaktadır. 31 Mart 2026 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi % 9,11 `dir.

(***) Ispartakule 1**

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

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

09.04.2025 tarihi itibarı ile yapı ruhsatı alınmış projenin bitiş tarihi olarak 36 ay öngörülmektedir. 31 Mart 2026 tarihi itibarı ile projenin inşaat ilerleme seviyesi % 21,50 `dir.

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.405.741.918	1.380.920.883
Yatırım amaçlı arsalar	869.926.458	869.926.458
Toplam	2.275.668.376	2.250.847.341

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller için toplam sigorta teminat tutarı 282.925.000 TL'dir. (31 Aralık 2025: 231.443.750 TL)

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Yatırım amacı gayrimenkullerde dönem içinde meydana gelen değişim aşağıdaki gibidir;

	1.01.2026	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.03.2026
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller;					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	56.314.102	–	–	–	56.314.102
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	12.654.855	–	–	–	12.654.855
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	22.503.632	–	–	–	22.503.632
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	5.722.196	–	–	–	5.722.196
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	34.663.296	–	–	–	34.663.296
Fatih Otel Projesi	622.838.877	24.821.035	–	–	647.659.912
Olimpa AVM Kat:1 No:76	5.832.239	–	–	–	5.832.239
Olimpa AVM Kat:1 No:77	5.832.239	–	–	–	5.832.239
Olimpa Rezidans Kat:4 No:15	11.554.434	–	–	–	11.554.434
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	9.133.505	–	–	–	9.133.505
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	51.235.653	–	–	–	51.235.653
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	88.033.766	–	–	–	88.033.766
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	124.787.861	–	–	–	124.787.861
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	77.031.920	–	–	–	77.031.920
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	47.648.276	–	–	–	47.648.276
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	151.060.437	–	–	–	151.060.437
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet konut	43.796.800	–	–	–	43.796.800
Başakşehir İkitelli 2 - 566 Ada 1 Parsel A Blok 11 BB.	10.276.795	–	–	–	10.276.795
Toplam	1.380.920.883	24.821.035	–	–	1.405.741.918
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri					
	–	–	–	–	–
Toplam	–	–	–	–	–
Yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	60.595.424	–	–	–	60.595.424
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	567.744.382	–	–	–	567.744.382
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	187.665.972	–	–	–	187.665.972
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	53.920.680	–	–	–	53.920.680
Toplam	869.926.458	–	–	–	869.926.458
Genel Toplam	2.250.847.341	24.821.035	–	–	2.275.668.376

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	1.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2025
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller;					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	101.805.215	–	–	-45.491.113	56.314.102
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	16.420.195	–	–	-3.765.340	12.654.855
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	23.803.515	–	–	-1.299.883	22.503.632
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	7.547.528	–	–	-1.825.332	5.722.196
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	37.737.642	–	–	-3.074.346	34.663.296
Fatih Otel Projesi	669.511.868	20.156.243	–	-66.829.234	622.838.877
Olimpa AVM Kat:1 No:76	–	5.005.910	–	826.329	5.832.239
Olimpa AVM Kat:1 No:77	–	5.005.910	–	826.329	5.832.239
Olimpa Rezidans Kat:4 No:15	–	10.637.559	–	916.875	11.554.434
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	11.616.569	–	–	-2.483.064	9.133.505
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	54.993.252	–	–	-3.757.599	51.235.653
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	102.510.993	–	–	-14.477.227	88.033.766
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	124.152.522	–	–	635.339	124.787.861
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	185.411.375	–	–	-108.379.455	77.031.920
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	61.647.751	–	–	-13.999.475	47.648.276
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	236.558.844	–	–	-85.498.407	151.060.437
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet konut	67.286.794	–	–	-23.489.994	43.796.800
Başakşehir İkitelli 2 - 566 Ada 1 Parsel A Blok 11 BB.	–	10.276.795	–	–	10.276.795
Toplam	1.701.004.063	51.082.417	–	-371.165.597	1.380.920.883
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri					
	–	–	–	–	–
Toplam	–	–	–	–	–
Yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	73.123.162	–	–	-12.527.738	60.595.424
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	627.126.129	–	–	-59.381.747	567.744.382
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	19.214.515	3.878.658	–	164.572.805	187.665.972
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	61.474.908	–	–	-7.554.228	53.920.680
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	11.962.254	–	-11.962.254	–	–
Toplam	792.900.968	3.878.658	-11.962.254	85.109.092	869.926.458
Genel Toplam	2.493.905.031	54.961.075	-11.962.254	-286.056.505	2.250.847.341

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Tarihi	Seviye	Rayiç Değeri
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	56.314.102
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	12.654.855
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	22.503.632
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	5.722.196
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	34.663.296
Fatih Otel Projesi	Maliyet yaklaşımı	31.12.2025	2	647.659.912
Olimpa AVM Kat:1 No:76	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	5.832.239
Olimpa AVM Kat:1 No:77	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	5.832.239
Olimpa Rezidans Kat:4 No:15	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	11.554.434
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	3	9.133.505
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	51.235.653
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	Maliyet yaklaşımı	31.12.2025	2	88.033.766
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	124.787.861
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	3	77.031.920
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	47.648.276
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	151.060.437
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	43.796.800
Başakşehir İkitelli 2 - 566 Ada 1 Parsel A Blok 11 BB.	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	10.276.795
Toplam				1.405.741.918
Yatırım amaçlı arsalar				
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	60.595.424
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	567.744.382
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	187.665.972
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	53.920.680
Toplam				869.926.458
Genel Toplam				2.275.668.376

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

31 Mart 2026 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2026	Girişler	Çıkışlar	31.03.2026
Varlıklar				
Taşıtlar	333.795	—	-333.795	—
Demirbaşlar	33.541.629	—	—	33.541.629
Özel maliyetler	1.076.623	—	—	1.076.623
Tesis makine ve cihazlar	—	24.920	—	24.920
Toplam	34.952.047	24.920	-333.795	34.643.172
Amortismanlar				
Taşıtlar	-333.795	—	333.795	—
Demirbaşlar	-23.848.777	-943.730	—	-24.792.507
Özel maliyetler	-574.414	-53.831	—	-628.245
Tesis makine ve cihazlar	—	-1.246	—	-1.246
Toplam	-24.756.986	-998.807	333.795	-25.421.998
Genel Toplam	10.195.061	-973.887	—	9.221.174
	1.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.12.2025
Varlıklar				
Taşıtlar	333.795	—	—	333.795
Demirbaşlar	30.287.204	3.254.425	—	33.541.629
Özel maliyetler	1.076.623	—	—	1.076.623
Toplam	31.697.622	3.254.425	—	34.952.047
Amortismanlar				
Taşıtlar	-333.795	—	—	-333.795
Demirbaşlar	-20.266.697	-3.582.080	—	-23.848.777
Özel maliyetler	-359.086	-215.328	—	-574.414
Toplam	-20.959.578	-3.797.408	—	-24.756.986
Genel Toplam	10.738.044	-542.983	—	10.195.061

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

12. KULLANIM HAKLARI

Kullanım haklarının detayları aşağıdaki gibidir;

31 Mart 2026: Yoktur.

31 Aralık 2025: Yoktur

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2026	Girişler	Çıkışlar	31.03.2026
Varlıklar				
Haklar	5.667.803	1.746.148		7.413.951
Toplam	5.667.803	1.746.148	-	7.413.951
Amortismanlar				
Haklar	-4.919.764	-135.094		-5.054.858
Toplam	-4.919.764	-135.094	-	-5.054.858
Genel Toplam	748.039	1.611.054	-	2.359.093
	1.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.12.2025
Varlıklar				
Haklar	5.010.688	657.115	-	5.667.803
Toplam	5.010.688	657.115	-	5.667.803
Amortismanlar				
Haklar	-4.496.516	-423.248	-	-4.919.764
Toplam	-4.496.516	-423.248	-	-4.919.764
Genel Toplam	514.172	233.867	-	748.039

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

14. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER / ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.03.2026	31.12.2025
Verilen sipariş avansları	1.074.609.932	1.044.968.048
Gelecek aylara ait giderler	4.424.545	4.505.333
Toplam	1.079.034.477	1.049.473.381

Ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	43.936.155	21.877.562
Kıs vadeli alınan sipariş avansları (ilişkili taraf)	1.114	1.226
Uzun vadeli alınan sipariş avansları	6.742.830.989	8.675.001.385
Uzun vadeli alınan sipariş avansları (ilişkili taraf)	201.812.291	128.687.171
Toplam	6.988.580.549	8.825.567.344

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 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

15. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Dava karşılıkları	1.935.740	2.541.801
Kullanılmamış izin karşılıkları	1.700.576	2.303.165
Toplam	3.636.316	4.844.966

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

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Kıdem tazminatı karşılığı	6.038.515	13.541.126
Toplam	6.038.515	13.541.126

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

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Dönembaşı	12.305.393	7.827.228
Ödemeler	-1.437.003	-467.636
Cari hizmet maliyeti	499.902	2.282.424
Faiz maliyeti	531.614	3.540.422
Aktüeryal kazaç/zararlar	-5.861.391	-877.045
Toplam	6.038.515	12.305.393
TMS 29 sunum etkisi	—	1.235.733
Dönemsonu	6.038.515	13.541.126

Aktüeryal kazanç/zararlar diğer kapsamlı gelir tablosunda raporlanmaktadır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

16. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Kısa vadeli cari dönem vergisiyle ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	3.775.607	5.593.931
Toplam	3.775.607	5.593.931

Uzun vadeli cari dönem vergisiyle ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir

	31.03.2026	31.12.2025
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	1.370.522	2.028.475
Toplam	1.370.522	2.028.475

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;

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Cari dönem vergi karşılığı	–	–
Ertelenmiş vergi geliri (gideri)	-70.476.899	-30.224.192
- Dönembaşı ertelenen vergi	280.139.728	256.054.026
- Dönemsonu ertelenen vergi	-351.152.656	-286.649.001
- Özkaynaklarda muhasebeleştirilen	536.029	370.783
Toplam	-70.476.899	-30.224.192

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Açıklama (31.3.2026)	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Alacak reeskontları	-8.001.724	1.867.651	–
Şüpheli alacaklar	-613.072	61.307	–
Stoklar	4.585.708.754	–	458.570.875
Finansal yatırımlar	52.349.195	–	5.234.920
Duran varlıklar	1.328.498.414	–	187.387.807
Finansal borçlar	3.844.965	384.497	–
Borç reeskontları	-8.001.724	–	932.953
Ertelenmiş gelirler	2.311.672.559	231.167.256	–
Dava karşılıkları	1.935.740	193.574	–
Çalışanlara sağlanan faydalar	7.739.091	1.023.912	–
Mali zarar	-671.825.487	67.182.549	–
İnşaat işleri	2.054.467	–	513.617
Diğer düzeltmeler	-1.572.923	–	393.230
Toplam	7.603.788.255	301.880.746	653.033.401
NET			351.152.656

Açıklama (31.12.2025)	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Alacak reeskontları	-15.412.605	3.700.229	–
Şüpheli alacaklar	-674.638	67.466	–
Stoklar	3.882.501.467	–	388.250.161
Finansal yatırımlar	37.867.512	–	3.786.751
Duran varlıklar	1.218.526.085	–	172.674.770
Finansal borçlar	-10.121.246	–	1.012.124
Borç reeskontları	-14.393.107	–	1.439.310
Ertelenmiş gelirler	2.455.496.907	245.549.693	–
Dava karşılıkları	2.541.801	254.182	–
Çalışanlara sağlanan faydalar	15.844.290	1.759.963	–
Mali zarar	-364.922.679	36.492.271	–
İnşaat işleri	1.470.773	–	367.694
Diğer düzeltmeler	1.730.879	–	432.722
Toplam	7.210.455.439	287.823.804	567.963.532
NET			280.139.728

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 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

17. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Devreden kdv	819.387.126	869.504.645
Diğer katma değer vergisi	184.498	–
İş avansları	10.000	–
Diğer çeşitli dönen varlıklar	10.995	–
Toplam	819.592.619	869.504.645

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Ödenecek vergi ve fonlar	19.492.759	34.142.545
Gider tahakkukları	35.397.300	–
Ödenecek diğer yükümlülükler	11.789	4.829
Toplam	54.901.848	34.147.374

18. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Teminat rehin ipotek ve kefaletlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	317.683.994	348.328.992
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	317.683.994	348.328.992

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Verilen teminat mektupları	317.683.994 TL	325.515.043 TL
Toplam TL karşılığı	317.683.994	325.515.043

Koşullu varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Alınan teminat mektupları	12.051.664 TL	12.396.664 TL
Alınan teminat mektupları	64.000 \$	0 \$
Alınan teminat çeki/senedi	14.340.650 TL	13.248.356 TL
Toplam TL karşılığı	29.233.665	25.645.020

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

19. ÖDENMİŞ SERMAYE

Sermaye hesabının detayları aşağıdaki gibidir;

Hissedar	31.03.2026		31.12.2025	
	Tutar TL	Oran %	Tutar TL	Oran %
Mahmut Akbal	1.997.956	0,16	1.997.956	0,16
Eyüp Akbal	1.598.369	0,13	1.598.369	0,13
Zeki Akbal	1.598.369	0,13	1.598.369	0,13
Fuzul Holding B Grubu	746.479.835	59,72	746.479.835	59,72
Fuzul Holding A Grubu	99.897.799	7,99	99.897.799	7,99
Halka Açık Kısım	398.427.672	31,87	398.427.672	31,87
Toplam	1.250.000.000	100,00	1.250.000.000	100,00

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

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

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

Sermaye enflasyon düzeltme olumlu farkları;

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

	31.03.2026	31.12.2025
Kayıtlı tutar	779.211.287	779.211.287
TMS 29 farkları	228.527.721	228.527.721
Toplam	1.007.739.008	1.007.739.008

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);

	31.03.2026	31.12.2025
Kayıtlı tutar	710.996.225	710.996.225
TMS 29 farkları	527.621.032	527.621.033
Toplam	1.238.617.257	1.238.617.258

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

20. KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMiŞ DiĞER KAPSAMLI GELİRLER (GİDERLER)

Diğ er kapsamlı gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Kıdem tazminatı aktüeryal farkları	2.227.970	-3.633.421
Kıdem tazminatı aktüeryal farkların vergi etkisi	-190.703	345.326
Toplam	2.037.267	-3.288.095

21. KARDAN KISITLANMiŞ YEDEKLER

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedeklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Kayıtlı yasal yedekler	9.883.289	9.883.289
TMS 29 farkları	6.806.034	6.806.034
Toplam	16.689.323	16.689.323

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

22. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılatla ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Konut, arsa satışları	2.007.304.122	46.335.972
Kira gelirleri	7.142.769	5.845.670
Satıştan iadeler (-)	-434.764.617	-
Satışların maliyeti	-2.333.375.009	-36.280.271
Toplam	-753.692.735	15.901.371

23. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Ücret giderleri	-8.213.884	-12.129.048
Vergi resim ve harçlar	-2.286.360	-4.062.300
Kira, aidat ve komisyon giderleri	-4.523.092	-3.017.818
Amortisman giderleri	-1.109.046	-1.018.378
Müşavirlik giderleri	-6.316.929	-1.587.637
Dava, icra ve noter giderleri	-2.025.128	-673.006
Haberleşme giderleri	-106	-1.679.104
Büro giderleri	-232.043	-951.107
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	-905.884	-2.366.824
Bakım onarım giderleri	-464.975	-300.198
Sigorta giderleri	-1.151.420	-168.433
Temsil ve ağırlama giderleri	-176.578	-150.227
Enerji, yakıt ve su giderleri	-192.893	-48.412
Kıdem tazminatı karşılığı	-1.038.956	-
Seyahat giderleri	-69.831	-
Danışmanlık Gideri	-231.833	-
Muhtelif giderler	-1.410.648	-7.567.723
Toplam	-30.349.606	-35.720.215

24. PAZARLAMA GİDERLERİ

Pazarlama giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Konut satış komisyonu	-10.384.356	-5.496.543
Vergi resim harçlar	-	-207.363
Ücret giderleri	-725.506	-
Reklam giderleri	-81.533	-1.570.139
Personel giderleri	-304.135	-1.716.887
Diğer	-513.908	-257.744
Toplam	-12.009.438	-9.248.676

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Konusu kalmayan karşılıklar	374.102	–
Adat gelirler/Müşterilerden elde edilen	1.360.193	8.264.984
Kambiyo karları/Müşterilerden elde edilen	2.377.964	243.037
Reeskont gelirleri	22.007.809	2.585.511
Sgk prim indirim gelirleri	389.480	720.515
Kar payı geliri	1.352.210	2.934.499
Muhtelif gelirler	106.400	1.430.351
Toplam	27.968.158	16.178.897

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Komisyon giderleri (-)	–	-6.298.793
Karşılık giderleri (-)	-100.479	-446.050
Kambiyo zararları (-)	-3.191.264	-1.462.956
Reeskont faiz giderleri (-)	-21.081.348	-682.015
Bağış ve yardımlar	–	-209.389
Kanunen kabul edilmeyen giderler (-)	-1.103.332	-635.815
Muhtelif giderler	-440.293	-1.905.359
Toplam	-25.916.716	-11.640.377

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Bağlı ortaklıklardan temettü gelirleri	415.603	–
Duran varlık satış karları	208.333	–
Toplam	623.936	–

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Duran varlık satış zararları	–	-36.561
Toplam	–	-36.561

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

27. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ / ENFLASYON DÜZELTMESİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Fon satış gelirleri	–	63.494
Nakit ve nakit benzerlerine ait kur karları	21.655.610	23.810.525
Kambiyo karı	4.115	–
Toplam	21.659.725	23.874.019

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Faiz giderleri	-244.082.551	-47.777.605
Nakit ve nakit benzerlerine ait kur zararları	–	–
Toplam	-244.082.551	-47.777.605

Cari döneme ilişkin enflasyon düzeltmelerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Duran varlık düzeltmeleri	222.340.628	233.326.780
Stok düzeltmeleri	3.389.049.764	783.745.573
Peşin ödenmiş gider düzeltmeleri	-2.331.534.121	5.570.826
Ertelenen vergi düzeltmeleri	-165.127.602	-23.844.387
Özkaynak düzeltmeleri	-421.989.972	-482.892.408
Finansal varlık düzeltmeleri	17.784.791	18.303.915
Gelir tablosu düzeltmeleri	374.781.572	5.331.736
Ertelenmiş gelir düzeltmeleri	-25.564.922	-350.164.271
Diğer enflasyon düzeltmeleri	–	-3.446.938
Toplam	1.059.740.138	185.930.826

28. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç/zararların detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Dönem karı (zararı)	-26.535.988	107.237.487
Hisse sayısı	318.000.000	318.000.000
Hisse başına kar (zarar)	-0,083447	0,337225

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

29. İLİŞKİLİ TARAFALAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Alacaklar	31.03.2026	31.12.2025
Fuzul Holding A.Ş.	7.678.126	23.660.173
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	9.645	3.851
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	2.171.229	3.464.519
Mez Satınalma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	78.289	51.451
Meç Gıda Ltd.Şti.	4.440	–
Fzlplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	10.511	8.576
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	–	101.648
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş	110.858	66.940
Fuzul Yenilenebilir Enerji A.Ş.	21.021	8.576
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	1.870.518	217.929
Fuzul Teknoloji Bilişim A.Ş.	9.353	10.292
Güzel Vadi Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.	21.021	8.576
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	1.353.675	407.700
Toplam	13.338.686	28.010.231
Borçlar	31.03.2026	31.12.2025
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-1.317.021	-1.020.437
Fuzul Yenilenebilir Enerji A.Ş.	-29.174	-7.466
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-768.262	-666.956
Fuzul Holding A.Ş.	-18.910.787	-368.355.809
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-282.746	–
Fuzul Topraktan Pendik 1 İş Ortaklığı	–	-131.055.614
Zeki Akbal	-390.000	-429.165
Mahmut Akbal	-400.000	-440.169
Tuğba Akbal (Alınan avans)	–	-1.100.422
Zeynep Akbal (Alınan avans)	-3.788.874	-1.297.667
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (Alınan avans)	-198.023.417	–
Reşit Yusuf Akbal (Alınan avans)	-1.114	-1.225
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	-442.072.470	-289.106.421
Toplam	-665.983.865	-793.481.351

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.12.2025
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	-3.830.904	-6.551.428
Toplam	-3.830.904	-6.551.428

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

İlişkili taraflardan gelir detayları aşağıdaki gibidir;

31.03.2026	Hakediş Gelirleri	Mal ve hizmet satışlar	Yansıtma gelirleri	Kira geliri	Komisyon gelirleri	Adat gelirleri	Gayrimenkul Alım geliri	Diğer gelirler
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	102.204	276.108	-	-	116.962.236	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	4.757	-	-	-	-	-
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	-	-	194.145	213.046	-	-	-	-
Meç Gıda Ltd.Şti.	-	-	-	766.965	-	-	-	-
Newinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	-	3.856.820	-	-	-	-
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A.Ş.	-	-	16.575	-	-	-	-	-
Mahmut Akbal	-	-	-	141.490	-	-	-	-
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş.	-	-	43.364	-	-	-	-	-
Fuzul Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi	-	-	42.365	-	-	-	-	-
Fuzul Topraktan Pendik 1 İş Ortaklığı	-	-	857.689	-	-	-	-	-
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	-	8.739	-	-	-	-	-
Toplam	-	-	361.045	5.254.429	-	-	116.962.236	-

31.03.2025	Hakediş Gelirleri	Mal ve hizmet satışlar	Yansıtma gelirleri	Kira geliri	Komisyon gelirleri	Adat gelirleri	Gayrimenkul Alım geliri	Diğer gelirler
Akva Sigorta Aracılık Hizm.A.Ş.	-	-	31.810	-	-	-	-	-
Fuzul Topraktan Pendik 1 İş Ortaklığı	-	-	-	26.100	-	-	-	-
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	35.922	335.543	-	-	-	-
Fuzul Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi	-	-	-	26.102	-	-	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	3.068	-	-	-	-	-
Güzel Vadi Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	-	-	-	26.100	-	-	-	-
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	-	-	93.682	26.102	-	-	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	120.968	2.070.618	-	-	-	8.226.844
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A.Ş.	-	-	16.150	-	-	-	-	-
Fzplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	26.102	-	-	-	-
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	26.102	-	-	-	-
Toplam	-	-	301.600	2.562.769	-	-	-	8.226.844

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

İlişkili taraflardan gider detayları aşağıdaki gibidir;

31.03.2026	Hakediş Giderleri	Mal ve hizmet alışlar	Yansıtma giderleri	Kira gideri	Komisyon giderleri	Adat giderleri	Gayrimenkul Alım gideri	Diğer giderler
Fuzul Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi		24.278	51.452	-	-			-
Fuzul Holding A.Ş.	-	1.077.276	2.102.112	-	-	20.710.199	133.050.517	5.397.905
Mahmut Akbal	-	-	1.461.127	-	-	-	-	-
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	435.649.205	587.605	538.629	-	-	-	-	-
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	-	-	2.030.553	-	26.152.160	-	-	-
FzIplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	-	-	181.083	-	-	-	-	910.578
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	360.289	-	-	-	-	-
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	-	-	49.520	-	-	-	1.981	-
Toplam	435.649.205	1.689.160	6.774.764	-	26.152.160	20.710.199	133.052.498	6.308.483

31.03.2025	Hakediş Giderleri	Mal ve hizmet alışlar	Yansıtma giderleri	Kira gideri	Komisyon giderleri	Adat giderleri	Gayrimenkul Alım gideri	Diğer giderler
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	4.056.150	-	-	-	-	-
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	2.429.243	-	-	-	-	-
Fuzul İnşaat A.Ş.	-	5.710.650	-	905.857	-	-	-	-
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	338.827	-	-	-	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	-	30.069.119	-	-	-
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	-	585.391.705	380.867	462.236	-	-	-	-
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	-	-	108.406	-	-	-	-	2.168
FzIplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	-	-	154.243	-	-	-	-	1.563.484
Toplam	-	591.102.355	7.467.737	1.368.093	30.069.119	-	-	1.565.652

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİKredi 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.

31.03.2026	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	13.338.686	515.207.230	–	1.079.034.477	422.945.512	5.894
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	13.338.686	515.207.230	–	1.079.034.477	422.945.512	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)	–	2.462.189	–	605.575	–	–
- Değer düşüklüğü (-)	–	-2.462.189	–	-605.575	–	–

31.12.2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	27.939.676	202.239.373	–	1.049.473.381	69.087.324	6.486
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	27.939.676	202.239.373	–	1.049.473.381	69.087.324	6.486
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)	–	2.599.830	–	666.388	–	–
- Değer düşüklüğü (-)	–	-2.599.830	–	-666.388	–	–

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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

31.03.2026						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.931.953.697	1.931.953.697	76.357.739	1.661.039.374	194.556.584	–
Finansal Borçlar	1.931.953.697	1.931.953.697	76.357.739	1.661.039.374	194.556.584	–
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	968.996.503	968.996.503	–	968.996.503	–	–
Ticari Borçlar	965.671.815	965.671.815	–	965.671.815	–	–
Diğer Borçlar	3.324.688	3.324.688	–	3.324.688	–	–

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	1.326.000.480	492.691.846	232.101.925	216.519.762	44.070.160	–
Finansal Borçlar	1.326.000.480	492.691.846	232.101.925	216.519.762	44.070.160	–
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.291.760.628	1.291.760.628	–	1.291.760.628	–	–
Ticari Borçlar	1.288.229.375	1.288.229.375	–	1.288.229.375	–	–
Diğer Borçlar	3.531.253	3.531.253	–	3.531.253	–	–

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Kur Riski:

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

31.03.2026						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.931.953.697	1.931.953.697	76.357.739	1.661.039.374	194.556.584	-
Finansal Borçlar	1.931.953.697	1.931.953.697	76.357.739	1.661.039.374	194.556.584	-
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	968.996.503	968.996.503	-	968.996.503	-	-
Ticari Borçlar	965.671.815	965.671.815	-	965.671.815	-	-
Diğer Borçlar	3.324.688	3.324.688	-	3.324.688	-	-

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	1.326.000.480	492.691.846	232.101.925	216.519.762	44.070.160	-
Finansal Borçlar	1.326.000.480	492.691.846	232.101.925	216.519.762	44.070.160	-
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.291.760.628	1.291.760.628	-	1.291.760.628	-	-
Ticari Borçlar	1.288.229.375	1.288.229.375	-	1.288.229.375	-	-
Diğer Borçlar	3.531.253	3.531.253	-	3.531.253	-	-

Faiz Riski

Şirket'in faiz riski bulunmamaktadır.

Faiz Pozisyonu		31.03.2026	31.12.2025
Sabit faizli finansal araçlar		-	-
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	414.343.736	57.261.636
	İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Finansal Varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		1.931.953.697	1.326.000.480
Değişken faizli finansal araçlar		-	-
Finansal varlıklar		-	-
Finansal yükümlülükler		-	-

31. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket Yönetim Kurulu tarafından, Şirket'in bağlı ortaklığı Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. sermayesinde sahip olduğu %98,64 oranındaki payın, 325.000.000 TL bedel karşılığında devredilmesine karar verilmiş olup, söz konusu pay devri işleminin tamamlanmasını müteakip Şirket'in ilgili bağlı ortaklıktaki pay sahipliği sona erecektir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

32. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	31.03.2026	31.12.2025
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	424.115.155	70.195.953
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	11.926.262.920	14.041.343.946
İştirakler	Md.24/(b)	510.000	561.215
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
Diğer Varlıklar		2.459.591.912	2.181.754.137
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	14.810.479.987	16.293.855.251
Finansal Borçlar	Md.31	1.931.953.697	1.326.000.480
Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	–	–
Finansal Kiralama Borçları	Md.31	–	–
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	–	–
Özkaynaklar	Md.31	4.482.237.075	4.503.447.702
Diğer Kaynaklar		8.396.289.215	10.464.407.069
Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	14.810.479.987	16.293.855.251

Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	31.03.2026	31.12.2025
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul	Md.24/(b)	–	–
Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı			
TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-	Md.24/(b)	52.845.337	58.152.174
Katılma Hesabı			
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	–	–
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	–	–
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	–	–
Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	–	–
İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	–	–
Gayrinakdi Krediler	Md.31	–	–
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	–	–
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.22 (l)	52.845.337	58.152.174
Yatırımlarının Toplamı			

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	31.03.2026	31.12.2025	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a) (b)	%81	%85	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%3	%2	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	%43	%31	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%0	%0	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%0	%0	≤ %10