

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak 2026 – 31 Mart 2026 Dönemi

Finansal Tablo ve Dipnotları

İÇİNDEKİLER SAYFA

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Durum Tablosu

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

	Dipnot	31.03.2026	31.12.2025
	No		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	423.351.230	70.028.631
Ticari alacaklar	[6]	525.770.307	231.187.191
Diğer alacaklar	[7]	5.699.246	4.959.696
Stoklar	[9]	9.650.594.544	11.790.496.605
Peşin ödenmiş giderler	[14]	1.078.787.227	1.049.138.687
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[16]	501.713	1.328.363
Diğer dönen varlıklar	[17]	819.474.799	869.389.057
Toplam Dönen Varlıklar		12.504.179.066	14.016.528.230
Duran Varlıklar			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	[4]	196.557.404	196.557.404
Diğer alacaklar	[7]	7.674.821	8.239.361
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[10]	1.672.663.381	1.647.842.346
Maddi duran varlıklar	[11]	9.128.103	10.119.343
Maddi olmayan duran varlıklar	[13]	1.635.372	679.266
Toplam Duran Varlıklar		1.887.659.081	1.863.437.720
TOPLAM VARLIKLAR		14.391.838.147	15.879.965.950

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Durum Tablosu

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

	Dipnot	31.03.2026	31.12.2025
	No		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[5]	1.000.000.000	–
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[5]	704.304.228	1.031.759.118
Diğer finansal yükümlülükler	[5]	7.624.215	4.138.022
Ticari borçlar	[6]	986.741.533	1.319.695.800
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[8]	8.812.263	8.890.949
Diğer borçlar	[7]	3.321.788	3.528.062
Ertelenmiş gelirler	[14]	36.696.424	14.642.380
Kısa vadeli karşılıklar	[15]	3.372.190	4.585.871
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[17]	54.004.517	33.512.048
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.804.877.158	2.420.752.250
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]	4.635.959	12.630.010
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[16]	261.323.702	198.526.541
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		7.405.159.525	9.259.880.659
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		10.210.036.683	11.680.632.909
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	[19]	1.250.000.000	1.250.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[19]	1.007.738.991	1.007.738.991
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[19]	1.238.617.258	1.238.617.258
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[20]	2.197.732	-3.378.180
• Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		2.197.732	-3.378.180
• - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		2.197.732	-3.378.180
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[21]	16.689.323	16.689.323
• Yasal yedekler		16.689.323	16.689.323
Geçmiş yıllar karları veya zararları		689.665.649	991.071.884
Net dönem karı veya zararı		-23.107.489	-301.406.235
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.181.801.464	4.199.333.041
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		14.391.838.147	15.879.965.950

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Mart 2026 Dönemine Ait Kapsamlı Gelir Tablosu

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

	Dipnot	01.01.2026	01.01.2025
	No	31.03.2026	31.03.2025
Hasılat	[22]	1.568.274.557	46.633.612
Satışların maliyeti	[22]	-2.324.091.459	-32.481.625
BRÜT KAR/ZARAR		-755.816.902	14.151.987
Genel yönetim giderleri	[23]	-27.880.922	-33.591.746
Pazarlama giderleri	[24]	-12.009.438	-9.248.676
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[25]	13.992.810	16.176.443
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[25]	-18.708.816	-20.099.014
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-800.423.268	-32.611.006
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[26]	623.936	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[26]	-	-36.561
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		-799.799.332	-32.647.567
Finansman gelirleri	[27]	21.659.725	23.844.052
Finansman giderleri	[27]	-243.858.765	-47.602.661
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	[27]	1.061.068.498	181.164.876
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		39.070.126	124.758.700
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		-62.177.615	-25.544.112
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	[16]	-62.177.615	-25.544.112
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-23.107.489	99.214.588
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI			
DÖNEM KARI/ZARARI		-23.107.489	99.214.588
Pay Başına Kazanç	[28]	-0,02	-0,95
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		5.575.912	2.896.942
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[15]	6.195.458	3.218.824
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	[16]	-619.546	-321.882
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-619.546	-321.882
DİĞER KAPSAMLI GELİR		5.575.912	2.896.942
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-17.531.577	102.111.530

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 31 Mart 2026 Dönemi 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	Toplam Özkaynak
				Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm zararları (kayıpları)				
01.01.2025	318.000.000	1.939.738.999	1.238.617.258	-4.104.546	16.689.321	1.279.107.142	-288.035.256	4.500.012.918	
Transfer	-	-	-	-	-	-288.035.256	288.035.256	-	
Net Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	99.214.588	99.214.588	
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	2.896.942	-	-	-	2.896.942	
31.03.2025	318.000.000	1.939.738.999	1.238.617.258	-1.207.604	16.689.321	991.071.886	99.214.588	4.602.124.448	
01.01.2026	1.250.000.000	1.007.738.991	1.238.617.258	-3.378.180	16.689.323	991.071.884	-301.406.235	4.199.333.041	
Transfer	-	-	-	-	-	-301.406.235	301.406.235	-	
Net Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	-23.107.489	-23.107.489	
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	5.575.912	-	-	-	5.575.912	
31.03.2026	1.250.000.000	1.007.738.991	1.238.617.258	2.197.732	16.689.323	689.665.649	-23.107.489	4.181.801.464	

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 31 Mart 2026 Dönemi 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		-207.504.034	-366.847.174
Dönem Karı/Zararı		-23.107.489	99.214.588
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		68.022.737	36.659.791
<i>Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler</i>	[11,12,13]	1.109.046	1.012.742
<i>Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>		-2.406.213	543.405
• <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	[15]	-2.406.213	543.405
<i>Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>	[6]	7.142.289	9.559.532
<i>Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler</i>		62.177.615	25.544.112
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-341.185.287	-535.854.932
<i>Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler</i>	[6]	-294.448.817	-22.982.185
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler</i>	[7]	-175.010	-160.181
<i>Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler</i>	[9]	2.139.902.061	-690.651.325
<i>Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)</i>	[14]	-29.648.540	137.807.747
<i>Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler</i>	[6]	-340.230.852	-75.918.608
<i>Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler</i>	[7]	-2.199.250	-478.215
<i>Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)</i>	[14]	-1.836.991.232	137.807.321
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler</i>	[17]	22.606.353	-21.279.486
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-296.270.039	-399.980.553
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		38.830.752	118.963.141
Vergi iadeleri (ödemeleri)	[16]	49.935.253	-85.829.762
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-25.894.947	-1.800.294
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[11,12,13]	-1.073.912	-1.800.294
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[10]	-24.821.035	-
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		625.552.335	171.572.182
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	[5]	1.003.486.193	603.682.592
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	-374.600.030	-432.110.410
Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	-3.333.828	-
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		392.153.354	-197.075.286
D. Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		392.153.354	-197.075.286
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	70.028.631	491.351.555
Nakit üzerindeki parasal kayıp etkisi		-38.830.755	-118.963.141
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	423.351.230	175.313.128

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli 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 etmektedir.

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 59 kişidir. (31 Aralık 2025: 36 kişi)

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

Sermaye Yapısı

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarı ile sermaye yapısı 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	1.250.000.000	100

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

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 iştigal etmektedir. Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.'nin sermayesi 20.110.693,60 TL'dir.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

	Ortaklık Oranı	
	31.03.2026	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 ("KGG") tarafından yürürlüğe konulan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bu standartlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır.

Konsolide finansal tablolar, KGG tarafından 03 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "**TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru**" ile SPK ve KGG 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, KGG 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.

2.1.4. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

2.1.5. Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

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

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

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

2.1.6. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

2.1.7. Netleştirme/Mahsup

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

2.1.8. İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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

2.1.9. Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

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 bir 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.

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

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

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

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

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

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 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 bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (esg) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

- a) Bir TMS/TFRS tarafından gerekli 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.

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

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

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

2.2.3. Hatalar

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

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

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

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

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.3.1. Hasılat

Gayrimenkul satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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

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

2.3.2. Stoklar

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

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

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

2.3.3. Hazır Değerler

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

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

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

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

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

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

2.3.4. Alacaklar ve Borçlar

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

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

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

2.3.5. Şüpheli Alacaklar Karşılığı

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

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

2.3.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştirilince 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 tespit güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirilir.

(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:

- İnşaataın tamamlanma derecesi,
- İnşaataı 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.

2.3.7. Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

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

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

2.3.8. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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

2.3.9. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

2.3.10. Borçlanma Maliyetleri

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

2.3.11. Muhasebe Tahminleri

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

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

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

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

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

2.3.12. Finansal Kiralama İşlemleri

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

Kiralayan durumunda Şirket

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

Finansal kiralama işlemleri

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

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

2.3.13. 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 Kanununun 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.

2.3.14. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Tanımlanan fayda planı:

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

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

Tanımlanan katkı planları:

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

2.3.15. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

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

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

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

2.3.16. Avanslar

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

2.3.17. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.3.1. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

2.3.2. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

2.3.3. Nakit Akımının Raporlanması

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

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

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

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

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

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

2.3.4. İlişkili Taraflar

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

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

2.3.5. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar:

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

Şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar:

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli 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	7.837.851	10.767.828
Yatırım fonları (*)	414.343.736	58.152.174
Kredi kartları	1.163.749	1.102.143
Toplam	423.351.230	70.028.631

Nakit ve nakit benzerlerinin döviz yapısı aşağıdaki gibidir;

(TL karşılığı)	31.03.2026	31.12.2025
TL	420.207.327	60.751.546
USD	3.143.903	9.277.085
Toplam	423.351.230	70.028.631

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	127.646.222	127.646.222
Fzl Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.	68.911.182	68.911.182
Toplam	196.557.404	196.557.404

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli 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	17.317.260	19.056.295
Ertelenmiş finansal kiralama borçları	-7.677.590	-8.916.975
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	1.711.928.443	1.035.897.140

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

(TL karşılığı)	31.03.2026	31.12.2025
TL	898.860.812	1.276.794.670
Toplam	898.860.812	1.276.794.670

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

USD cinsinden finansal kiralama faiz oranı %6,48, TL cinsinden finansal kiralama 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.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli 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	513.108.900	201.732.851
Alıcılar [İlişkili taraf]	9.911.968	27.205.776
Alacak senetleri [İlişkili taraf]	3.634.641	3.268.062
Alacak senetleri reeskontu	-	-1.019.498
Alacak senetleri reeskontu (-) [İlişkili taraf]	-885.202	-
Şüpheli ticari alacaklar	2.462.189	2.599.830
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	-2.462.189	-2.599.830
Toplam	525.770.307	231.187.191

İlişkili taraflardan alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

İlişkili taraflardan alacaklar	31.03.2026	31.12.2025
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	9.645	3.851
Newinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	2.171.229	3.464.519
Meç Gıda Ltd.Şti.	4.440	-
Fuzul Holding A.Ş.	7.606.439	23.660.173
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş	110.862	66.940
Fuzul İnşaat Ve Tic. A.Ş.	2.749.437	-
Fuzul Teknoloji Bilişim A.Ş.	9.353	10.293
Toplam	12.661.405	27.205.776

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31.03.2026	31.12.2025
Dönembaşı	2.362.575	2.355.078
Tahsilatlar/iptaller	-	-
İlaveler	99.614	7.497
Toplam	2.462.189	2.362.575
TMS 29 sunum etkisi	-	237.255
Dönemsonu	2.462.189	2.599.830

Kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Satıcılar	500.900.569	603.107.011
Ticari borçlar [İlişkili taraf]	462.703.765	663.910.578
Borç senetleri	-	19.139.547
Borç senetleri [İlişkili taraf]	29.220.464	46.137.940
Borç senetleri reeskontu [İlişkili taraf]	-7.116.522	-14.393.107
Diğer ticari borçlar	1.033.257	1.793.831
Toplam	986.741.533	1.319.695.800

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli 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 taraflara borçların detayları aşağıdaki gibidir;

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Verilen depozito ve teminatlar (kısa vadeli)	578.497	636.591
Diğer çeşitli alacaklar	5.120.749	4.252.550
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	70.555
Şüpheli diğer alacaklar	605.575	666.388
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı	-605.575	-666.388
Verilen depozito ve teminatlar (uzun vadeli)	7.674.821	8.239.361
Toplam	13.374.067	13.199.057

Diğer çeşitli alacakların 4.982.838 TL'si vergi dairesinden olan alacaklardan oluşmaktadır (31.12.2025: 4.154.861 TL).

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31.03.2026	31.12.2025
Dönembaşı	605.575	170.041
Tahsilatlar/iptaller	-	-
İlaveler	-	435.534
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	2.258.646	2.526.678
Ortaklara borçlar	793.142	869.333
Diğer çeşitli borçlar	270.000	132.051
Toplam	3.321.788	3.528.062

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

8. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Personele borçlar	4.099.953	6.092.929
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	4.712.310	2.798.020
Toplam	8.812.263	8.890.949

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 2026 ve 31 Aralık 2025 itibarıyla 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	14.663.277
İstanbul	Beşiktaş	Barbaros	Konut-Dükkan	2 adet	1.122.584.767	1.086.411.198
İstanbul	Başakşehir	Olimpa Park	Konut	7 adet	22.047.543	22.047.543
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	Konut	1 adet	4.929.469	4.929.469
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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 itibarıyla yapım aşamasındaki projelerinin listesi aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Beşiktaş Dikilitaş Projesi (*)	718.799.748	609.084.540
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	407.004.324
Ispartakule 1 Projesi (*****)	285.333.316	203.432.755
Toplam	7.278.397.611	10.651.617.394

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta teminat tutarı 7.211.223.020 TL'dir

(31 Aralık 2025: 7.211.223.020 TL).

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 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'dür.

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

21.01.2025 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınmış olup projenin bitiş tarihi olarak 2027 Mart ayı olarak öngörülmektedir. Tahmini olarak 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tiplerinden oluşacak olan projede 6 Blok, 427 Adet Konut, 25 Adet ticari ünitenin yer alması planlanmaktadır. 31 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	802.736.885	777.915.850
Yatırım amaçlı arsalar	869.926.496	869.926.496
Toplam	1.672.663.381	1.647.842.346

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 kuruluştur.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Yatırım amaçlı 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	56.314.098	-	-	-	56.314.098
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	12.654.853	-	-	-	12.654.853
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	22.503.630	-	-	-	22.503.630
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	5.722.194	-	-	-	5.722.194
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	34.663.294	-	-	-	34.663.294
Fatih Otel Projesi	622.838.875	24.821.035	-	-	647.659.910
Olimpa AVM Kat:1 No:76	5.832.237	-	-	-	5.832.237
Olimpa AVM Kat:1 No:77	5.832.237	-	-	-	5.832.237
Olimpa Rezidans Kat:4 No:15	11.554.432	-	-	-	11.554.432
Toplam	777.915.850	24.821.035	-	-	802.736.885
Yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	60.595.428	-	-	-	60.595.428
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	567.744.411	-	-	-	567.744.411
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	187.665.977	-	-	-	187.665.977
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	53.920.680	-	-	-	53.920.680
Toplam	869.926.496	-	-	-	869.926.496
Genel Toplam	1.647.842.346	24.821.035	-	-	1.672.663.381
	1.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2025
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller;					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	101.805.213	-	-	-45.491.115	56.314.098
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	16.420.195	-	-	-3.765.342	12.654.853
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	23.803.515	-	-	-1.299.885	22.503.630
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	7.547.528	-	-	-1.825.334	5.722.194
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	37.737.642	-	-	-3.074.348	34.663.294
Fatih Otel Projesi	669.511.868	20.156.243	-	-66.829.236	622.838.875
Olimpa AVM Kat:1 No:76	-	5.005.910	-	826.327	5.832.237
Olimpa AVM Kat:1 No:77	-	5.005.910	-	826.327	5.832.237
Olimpa Rezidans Kat:4 No:15	-	10.637.559	-	916.873	11.554.432
Toplam	856.825.961	40.805.622	-	-119.715.733	777.915.850
Yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	73.123.164	-	-	-12.527.736	60.595.428
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	627.126.158	-	-	-59.381.747	567.744.411
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	19.214.512	3.878.660	-	164.572.805	187.665.977
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	61.474.908	-	-	-7.554.228	53.920.680
Toplam	780.938.742	3.878.660	-	85.109.094	869.926.496
Genel Toplam	1.637.764.703	44.684.282	-	-34.606.639	1.647.842.346

(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

	<u>Değerleme Yöntemi</u>	<u>Ekspertiz Tarihi</u>	<u>Seviye</u>	<u>Rayiç Değeri</u>
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	56.314.098
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	12.654.853
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	22.503.630
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	5.722.194
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	34.663.294
Fatih Otel Projesi	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	647.659.910
Olimpa AVM Kat:1 No:76	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	5.832.237
Olimpa AVM Kat:1 No:77	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	5.832.237
Olimpa Rezidans Kat:4 No:15	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	11.554.432
				802.736.885
Yatırım amaçlı arsalar				
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	60.595.428
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	567.744.411
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	187.665.977
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	53.920.680
			Toplam	869.926.496
			Genel Toplam	1.672.663.381

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

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değerler, 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 değerlendirilip değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli 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;

	<u>1.01.2026</u>	<u>Girişler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.03.2026</u>
Varlıklar				
Taşıtlar	333.795	–	-333.795	–
Demirbaşlar	33.432.500		–	33.432.500
Özel maliyetler	1.076.623	–	–	1.076.623
Toplam	34.842.918	–	-333.795	34.509.123
Amortismanlar				
Taşıtlar	-333.795	–	333.795	–
Demirbaşlar	-23.815.368	-937.409	–	-24.752.777
Özel maliyetler	-574.412	-53.831	–	-628.243
Toplam	-24.723.575	-991.240	333.795	-25.381.020
Genel Toplam	10.119.343	-991.240	–	9.128.103
	<u>1.01.2025</u>	<u>Girişler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.12.2025</u>
Varlıklar				
Taşıtlar	333.795	–	–	333.795
Demirbaşlar	30.247.214	3.185.286	–	33.432.500
Özel maliyetler	1.076.623	–	–	1.076.623
Toplam	31.657.632	3.185.286	–	34.842.918
Amortismanlar				
Taşıtlar	-333.795	–	–	-333.795
Demirbaşlar	-20.251.369	-3.563.999	–	-23.815.368
Özel maliyetler	-359.088	-215.324	–	-574.412
Toplam	-20.944.252	-3.779.323	–	-24.723.575
Genel Toplam	10.713.380	-594.037	–	10.119.343

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli 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	5.512.984	1.073.911	–	6.586.895
Toplam	5.512.984	1.073.911	–	6.586.895
Amortismanlar				
Haklar	-4.833.718	-117.805	–	-4.951.523
Toplam	-4.833.718	-117.805	–	-4.951.523
Genel Toplam	679.266	956.106	–	1.635.372
	1.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.12.2025
Varlıklar				
Haklar	4.906.517	606.467	–	5.512.984
Toplam	4.906.517	606.467	–	5.512.984
Amortismanlar				
Haklar	-4.427.468	-406.250	–	-4.833.718
Toplam	-4.427.468	-406.250	–	-4.833.718
Genel Toplam	479.049	200.217	–	679.266

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli 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	4.177.295	4.170.639
Toplam	1.078.787.227	1.049.138.687

(31 Aralık 2025: Verilen sipariş avanslarının 177.219.601 TL'si FZL Gayrimenkul Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'den kaynaklanmaktadır)

Uzun vadeli Peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.03.2026	31.12.2025
Verilen avanslar	-	-
Toplam	-	-

Ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	36.695.310	14.641.154
Kısa vadeli alınan sipariş avansları (İlişkili taraf)	1.114	1.226
Uzun vadeli alınan sipariş avansları	6.742.830.989	8.675.001.385
Uzun vadeli alınan sipariş avansları (İlişkili taraf)	201.812.291	128.687.171
Toplam	6.981.339.704	8.818.330.936

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

Ertelenmiş gelirlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(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	1.436.450	2.044.070
Toplam	3.372.190	4.585.871

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	4.635.959	12.630.010
Toplam	4.635.959	12.630.010

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %42,34 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %45,34 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde ıskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise %0 olarak alınmıştır.,

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Dönembaşı	11.477.424	7.260.282
Ödemeler	-1.437.003	-467.636
Cari hizmet maliyeti	367.561	1.937.523
Faiz maliyeti	423.435	3.480.676
Aktüeryal kazanç/zararlar	-6.195.458	-733.421
Toplam	4.635.959	11.477.424
TMS 29 sunum etkisi	-	1.152.586
Dönemsonu	4.635.959	12.630.010

(*) 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

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	501.713	1.328.363
Toplam	501.713	1.328.363

Kurumlar Vergisi

31 Mart 2026 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile aşağıdaki değişiklik yapılmıştır.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır.
- Kurumlar Vergisi Kanununun 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)	-62.177.615	-25.544.112
- Dönembaşı ertelenen vergi	198.526.541	119.383.804
- Dönemsonu ertelenen vergi	-261.323.702	-145.249.798
- Özkaynaklarda muhasebeleştirilen	619.546	321.882
- Geçmiş yıl zararlarında muhasebeleştirilen	-	-
Toplam	-62.177.615	-25.544.112

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Ertelenen Vergi

Açıklama (31.3.2026)	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Alacak reeskontları	-885.202	88.520	-
Şüpheli alacaklar	-613.072	61.307	-
Stoklar	4.585.708.754	-	458.570.875
Peşin ödenmiş giderler	-	-	-
Finansal yatırımlar	52.349.195	-	5.234.920
Duran varlıklar	964.911.985	-	96.491.199
Finansal borçlar	3.844.965	384.497	-
Borç reeskontları	-7.116.522	-	711.652
Ertelenmiş gelirler	2.311.672.559	231.167.256	-
Dava karşılıkları	1.935.740	193.574	-
Çalışanlara sağlanan faydalar	6.072.409	607.241	-
VUK -TFRS özkaynak enflasyon farkları	-	-	-
Mali zarar	-671.825.487	67.182.549	-
Toplam		299.684.944	561.008.646

NET**261.323.702**

Açıklama (31.12.2025)	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Alacak reeskontları	-1.019.498	101.950	-
Şüpheli alacaklar	-674.638	67.464	-
Stoklar	3.882.501.467	-	388.250.147
Peşin ödenmiş giderler	37.867.512	-	3.786.751
Finansal yatırımlar	879.711.675	-	87.971.168
Duran varlıklar	-10.121.246	-	1.012.125
Finansal borçlar	-14.393.107	-	1.439.311
Borç reeskontları	2.455.496.907	245.549.691	-
Ertelenmiş gelirler	2.541.801	254.180	-
Dava karşılıkları	14.674.081	1.467.408	-
Çalışanlara sağlanan faydalar	-364.922.679	36.492.268	-
Toplam		283.932.961	482.459.502

NET**198.526.541**

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 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	819.269.306	869.389.057
Personel avansları	10.000	–
Diğer katma değer vergisi	184.498	–
Diğer çeşitli dönen varlıklar	10.995	–
Toplam	819.474.799	869.389.057

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Ödenecek vergi ve fonlar	18.607.217	33.512.048
Gider tahakkukları	35.397.300	–
Toplam	54.004.517	33.512.048

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	294.908.994	295.809.272
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
D Diğer verilen TRİK'ler	–	–
• Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
• B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
• C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
Toplam	294.908.994	295.809.272

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Verilen teminat mektupları	294.908.994 TL	295.809.272 TL
Toplam TL karşılığı	294.908.994 TL	295.809.272 TL

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	12.774.345 TL	13.248.356 TL
Toplam TL karşılığı	27.667.360 TL	25.645.020 TL

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli 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	716.790.499	716.790.499
TMS 29 farkları	290.948.492	290.948.492
Toplam	1.007.738.991	1.007.738.991

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	527.621.033	527.621.033
Toplam	1.238.617.258	1.238.617.258

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

Diğer kapsamlı gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Aktüeryal farklar	2.441.924	-3.753.534
Aktüeryal farkların ertelenen vergi etkisi	-244.192	375.354
Toplam	2.197.732	-3.378.180

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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.

22. HASILAT /SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasıllara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Konut, arsa satışları	1.997.323.900	42.011.221
Kira gelirleri	5.715.274	4.622.391
Satıştan iadeler	-434.764.617	-
Satışların maliyeti	-2.324.091.459	-
Satışların maliyeti	-	-32.481.625
Toplam	-755.816.902	14.151.987

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	-8.018.741	-18.101.322
Vergi resim ve harçlar	-2.226.178	-4.041.508
Kira, aidat ve komisyon giderleri	-2.725.639	-2.445.099
Amortisman giderleri	-963.412	-1.012.743
Müşavirlik giderleri	-351.362	-1.679.104
Personel sosyal güvenlik giderleri	-733.134	-
Dava, icra ve noter giderleri	-2.178.534	-673.006
Enerji, yakıt ve su giderleri	-177.626	-48.412
Haberleşme giderleri	-248.722	-1.587.637
Sigorta giderleri	-307.930	-168.433
Bakım onarım giderleri	-120.902	-300.198
Temsil ve ağırlama giderleri	-174.913	-150.227
Kıdem tazminatı karşılığı	-911.676	-
Büro giderleri	-312.188	-951.107
Seyahat giderleri	-126.624	-
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	-3.310.460	-1.279.748
Danışmanlık Gideri	-4.390.350	-
Muhtelif giderler	-602.531	-1.153.202
Toplam	-27.880.922	-33.591.746

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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	-1.716.887
Reklam giderleri	-81.533,00	-1.570.139
Personel giderleri	-304.135	-
Kıdem Tazminat Karşılığı Giderleri	43.799	-
Diğer	-557.707	-257.744
Toplam	-12.009.438	-9.248.676

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	8.529.022
Kambiyo karları/Müşterilerden elde edilen	2.377.964	243.037
Reeskont gelirleri	8.042.983	2.585.511
Sgk prim indirim gelirleri	389.480	743.533
Karpayı gelirleri	1.352.210	3.028.246
Muhtelif gelirler	95.878	1.047.094
Toplam	13.992.810	16.176.443

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 giderleri	-13.964.826	-10.337.426
Bağış ve yardımlar	-	-216.078
Kanunen kabul edilmeyen giderler (-)	-1.103.332	-656.127
Muhtelif giderler	-348.915	-681.584
Toplam	-18.708.816	-20.099.014

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER

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

27. FİNANSMAN GELİRLERİ / FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Fon satış gelirleri	-	33.527
Faiz gelirleri [Nakit ve nakit benzerlerine ait]	21.655.610	23.810.525
Kambiyo karı [Nakit ve nakit benzerlerine ait]	4.115	-
Toplam	21.659.725	23.844.052

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Faiz giderleri	-243.858.765	-47.602.661
Toplam	-243.858.765	-47.602.661

Enflasyon düzeltmelerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		
Duran varlık düzeltmeleri	167.295.523	150.798.463
Stok düzeltmeleri	3.389.049.764	769.480.310
Peşin ödenmiş gider düzeltmeleri	-2.331.534.121	5.469.429
Ertelenmiş gelir düzeltmeleri	-165.127.602	-343.790.792
Özkaynak düzeltmeleri	-373.180.338	-413.533.603
Finansal varlık düzeltmeleri	17.937.387	17.970.758
Gelir tablosu düzeltmeleri	374.744.971	5.685.277
Ertelenen vergi düzeltmeleri	-18.117.086	-10.914.966
Toplam	1.061.068.498	181.164.876

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

28. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Dönem karı (zararı)	-23.107.489	99.214.588
Hisse sayısı	1.250.000.000	1.250.000.000
Hisse başına kar (zarar)	-0,018486	0,079372

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

29. İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Alacaklar	31.03.2026	31.12.2025
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	9.645	3.851
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	2.171.229	3.464.519
Meç Gıda Ltd.Şti.	4.440	-
Fuzul İnşaat ve Tic. A.Ş.	2.749.437	3.268.062
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	-	70.555
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş.	110.862	66.940
Fuzul Holding A.Ş.	7.606.439	23.660.169
Fuzul Teknoloji Bilişim A.Ş.	9.353	10.292
Toplam	12.661.405	30.544.388

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
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-282.746	-4.766.532
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-735.930	-656.887
Fuzul Holding A.Ş.	-18.881.890	-368.344.345
Fuzul İnşaat ve Tic. A.Ş.	-10.406	-8.490
FZL Gayrimenkul Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	-22.103.942	-31.744.833
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	-441.449.740	-289.106.420
Akbal Ailesi	-4.579.988	-3.268.649
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (Alınan Avans)	-198.023.417	-126.289.082
Toplam	-687.414.254	-825.213.141

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	-3.830.904	-9.093.345
Toplam	-3.830.904	-9.093.345

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2026 Tarihli 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	Adat Gelirleri	Mal ve hizmet satışlar	Yansıtma gelirleri	Kira geliri	Gayrimenkul Alım gelirleri	Komisyon geirleri	Hakediş Gelirleri	Diğer gelirler
Fuzul Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi	-	-	42.365	-	-	-	-	-
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	102.204	276.108	116.962.236	-	-	-
Fuzul İnşaat Ve Tic.A.Ş.	-	-	155.050	-	-	-	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	4.757	-	-	-	-	-
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	-	-	194.145	213.046	-	-	-	-
Meç Gıda Ltd.Şti.	-	-	-	766.965	-	-	-	-
Nevvinn 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 Toprakdan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	-	857.689	-	-	-	-	-
Toplam	-	-	1.416.149	5.254.429	116.962.236	-	-	-

31.03.2025	Adat Gelirleri	Mal ve hizmet satışlar	Yansıtma gelirleri	Kira geliri	Gayrimenkul Alım gelirleri	Komisyon geirleri	Hakediş Gelirleri	Diğer gelirler
Akva Sigorta Aracılık Hizm.A.Ş.	-	-	31.810	-	-	-	-	-
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	35.922	257.244	-	-	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (*)	-	-	3.068	-	-	-	-	-
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	-	-	93.682	-	-	-	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	120.968	-	-	-	-	8.226.844
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	-	3.043.412	-	-	-	-
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A.Ş.	-	-	16.150	-	-	-	-	-
Toplam	-	-	301.599	3.300.657	-	-	-	8.226.844

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2026 Tarihli 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;

	Adat Giderleri	Mal ve hizmet alımları	Yansıtma giderleri	Kira gideri	Gayrimenkul Alım giderleri	Komisyon giderleri	Hakediş Giderleri	Diğer giderler
31.03.2026								
Fuzul Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi	-	-	51.452	-	-	-	-	-
Fuzul Holding A.Ş.	20.710.199	1.077.276	1.914.592	-	133.050.517	-	-	-
Fuzul İnşaat A.Ş.	-	-	-	703.584	-	-	7.234.779	-
Fuzul Toprakdan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	-	2.030.553	-	-	26.152.160	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (*)	-	-	360.289	-	-	-	-	-
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	-	-	319.211	-	-	-	435.649.205	-
FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.	-	-	5.034.730	-	-	-	-	-
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	-	-	49.520	-	-	-	-	5.170.325
Fzplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	-	-	181.083	-	-	-	-	910.578
Mahmut Akbal	-	-	1.461.127	-	-	-	-	-
Toplam	20.710.199	1.077.276	9.941.430	703.584	133.050.517	26.152.160	442.883.985	6.080.903
31.03.2025								
Fuzul Holding A.Ş.	-	-	2.360.192	-	-	-	-	-
Fuzul İnşaat A.Ş.	-	-	-	905.857	-	-	5.710.650	-
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (*)	-	-	4.056.150	-	-	-	-	-
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	-	-	183.985	-	-	-	585.391.705	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	-	-	-	-	30.069.119	-	-
Newinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	338.827	-	-	-	-	-
Fzplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	-	-	154.243	-	-	-	-	1.563.484
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	-	-	108.406	-	-	-	-	2.168
Toplam	-	-	7.201.803	905.857	-	30.069.119	591.102.355	1.565.652

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli 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 DÜZEYİ

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

31.03.2026	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	12.661.405	513.108.902	-	1.078.787.227	422.181.587	5.894
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	12.661.405	513.108.902	-	1.078.787.227	422.181.587	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	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü	-	-2.462.189	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

31.12.2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	30.473.833	200.713.358	-	1.049.138.687	68.920.002	6.486
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	30.473.833	200.713.358	-	1.049.138.687	68.920.002	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	-	70.555	-	-
- Değer düşüklüğü	-	-2.599.830	-	-70.555	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli 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	1.898.860.812	711.981.818	694.664.558	17.317.260	-	-
Finansal Borçlar	1.898.860.812	711.981.818	694.664.558	17.317.260	-	-
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	990.063.321	990.063.321	-	990.063.321	-	-
Ticari Borçlar	986.741.533	986.741.533	-	986.741.533	-	-
Diğer Borçlar	3.321.788	3.321.788	-	3.321.788	-	-
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	1.276.794.670	23.820.369	-	19.056.295	4.764.074	-
Finansal Borçlar	1.276.794.670	23.820.369	-	19.056.295	4.764.074	-
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.323.223.862	1.323.223.862	-	1.323.223.862	-	-
Ticari Borçlar	1.319.695.800	1.319.695.800	-	1.319.695.800	-	-
Diğer Borçlar	3.528.062	3.528.062	-	3.528.062	-	-

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli 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 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

31.03.2026	31.03.2026 Satınalma Gücü	TL Karşılığı 31.03.2026	USD
Ticari Alacaklar	-	-	-
Parasal Finansal Varlıklar	3.143.903	3.143.903	70.815
Dönen Varlıklar	3.143.903	3.143.903	70.815
Toplam Varlıklar	3.143.903	3.143.903	70.815
Finansal Yükümlülükler	-	-	-
Kısa Vadeli Yükümlükler	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	3.143.903	3.143.903	70.815
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	3.143.903	3.143.903	70.815

31.12.2025	31.03.2026 Satınalma Gücü	TL Karşılığı 31.12.2025	USD
Parasal Finansal Varlıklar	9.277.085	8.430.479	196.764
Dönen Varlıklar	9.277.085	8.430.479	196.764
Duran Varlıklar	-	-	-
Toplam Varlıklar	9.277.085	8.430.479	196.764
Kısa Vadeli Yükümlükler	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	9.277.085	8.430.479	196.764
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	9.277.085	8.430.479	196.764

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	58.152.174
	İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Finansal Varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	1.898.860.812	1.276.794.670	
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..

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(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
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	423.351.230	70.028.631
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	11.323.257.925	13.438.338.951
C İştirakler	Md.24/(b)	196.557.404	196.557.404
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		2.448.671.588	2.175.040.964
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	14.391.838.147	15.879.965.950
E Finansal Borçlar	Md.31	1.898.860.812	1.280.932.692
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	7.624.215	4.138.022
G Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ Özkaynaklar	Md.31	4.181.801.464	4.199.333.041
Diğer Kaynaklar		8.303.551.656	10.395.562.195
Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	14.391.838.147	15.879.965.950

Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	31.03.2026	31.12.2025
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma Hesabı	Md.24/(b)	414.343.736	58.152.174
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (l)	414.343.736	58.152.174

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2026 Tarihli 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)	%79	%85	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%4	%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	%46	%31	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%3	%0	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%3	%0	≤ %10