



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2025/1.Dönem Solo Rapor Hak.



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	133.961.928	375.456.204
Ticari Alacaklar	[6]	123.725.362	104.510.673
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		41.294.821	47.697.395
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		82.430.541	56.813.278
Diğer Alacaklar	[7]	5.097.295	4.624.286
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		976.247	3.741
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		4.121.048	4.620.545
Stoklar	[9]	6.821.138.519	6.293.391.487
Peşin Ödenmiş Giderler	[14]	624.959.188	739.143.586
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		35.991.782	151.921.438
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		588.967.406	587.222.148
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	[16]	104.354	2.158.463
Diğer Dönen Varlıklar	[17]	368.530.844	303.146.448
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		368.530.844	303.146.448
ARA TOPLAM		8.077.517.490	7.822.431.147
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		8.077.517.490	7.822.431.147
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	[4]	150.195.304	150.195.304
Diğer Alacaklar	[7]	3.475.075	3.825.685
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.475.075	3.825.685
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	[10]	1.251.464.279	1.251.464.279
Maddi Duran Varlıklar	[11]	8.793.826	8.186.409
Mobilya ve Demirbaşlar		8.286.670	7.638.119
Özel Maliyetler		507.156	548.290
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		360.429	366.056
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	[13]	360.429	366.056
Peşin Ödenmiş Giderler	[14]	464.248.798	455.367.361
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		464.248.798	455.367.361
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.878.537.711	1.869.405.094
TOPLAM VARLIKLAR		9.956.055.201	9.691.836.241
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	[5]	1.350.820	335.638.550
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	[5]	230.437.369	8.465.246
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		230.437.369	8.465.246
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		230.437.369	8.465.246
Ticari Borçlar		124.039.841	200.138.444
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		64.459.074	76.365.728
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		59.580.767	123.772.716
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	[8]	8.400.140	4.372.921
Diğer Borçlar	[7]	3.040.561	4.740.995
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		140.000	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.900.561	4.740.995
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	[14]	8.278.594	14.282.095
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.114	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		8.277.480	14.282.095
Kısa Vadeli Karşılıklar	[15]	9.010.848	4.985.023
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		6.640.642	2.376.309
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		2.370.206	2.608.714
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	[17]	17.061.363	42.294.437

İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		17.061.363	42.294.437
ARA TOPLAM		401.619.536	614.917.711
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		401.619.536	614.917.711
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	[5]	256.394.889	12.975.920
Ticari Borçlar	[6]	27.045.000	0
İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar		27.045.000	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	[14]	5.637.440.696	5.526.134.559
İlişkili Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		107.857.132	109.974.843
İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		5.529.583.564	5.416.159.716
Uzun Vadeli Karşılıklar	[15]	5.946.501	7.990.867
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	[16]	110.989.652	91.224.683
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		6.037.816.738	5.638.326.029
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		6.439.436.274	6.253.243.740
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.516.618.927	3.438.592.501
Ödenmiş Sermaye	[19]	318.000.000	318.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	[19]	1.407.204.912	1.407.204.912
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	[19]	946.463.953	946.463.953
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	[20]	-922.766	-3.136.404
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	[21]	12.752.802	12.752.802
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		757.307.238	977.403.466
Net Dönem Karı veya Zararı		75.812.788	-220.096.228
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.516.618.927	3.438.592.501
TOPLAM KAYNAKLAR		9.956.055.201	9.691.836.241

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	[22]	35.634.117	245.246.973
Satışların Maliyeti	[22]	-24.820.167	-214.997.705
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		10.813.950	30.249.268
BRÜT KAR (ZARAR)		10.813.950	30.249.268
Genel Yönetim Giderleri	[23]	-25.668.443	-28.972.695
Pazarlama Giderleri	[24]	-7.067.186	-5.079.677
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	[25]	12.360.897	30.071.729
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	[25]	-15.358.252	-24.915.688
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-24.919.034	1.352.937
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	[26]	0	449.342
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	[26]	-27.937	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-24.946.971	1.802.279
Finansman Gelirleri	[27]	18.219.943	6.117.054
Finansman Giderleri	[27]	-36.374.596	-13.053.690
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		138.433.421	96.150.110
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		95.331.797	91.015.753
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-19.519.009	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	[16]	-19.519.009	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		75.812.788	91.015.753
DÖNEM KARI (ZARARI)		75.812.788	91.015.753
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		75.812.788	91.015.753
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		2.213.638	206.950
Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)		2.459.598	206.950
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-245.960	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-245.960	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		2.213.638	206.950
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		78.026.426	91.222.703
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		78.026.426	91.222.703

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-358.985.717	650.307.527
Dönem Karı (Zararı)		75.812.788	91.015.753
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		28.012.829	-12.157.527
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[11,12,13]	773.868	-3.862.884
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		415.232	117.059
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	[15]	415.232	117.059
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	[6]	7.304.720	-7.962.362
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler			-7.962.362
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		7.304.720	
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		19.519.009	0
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-449.340
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	[26]	0	-449.340
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-409.462.546	580.890.505
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-17.561.365	87.236.603
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		6.402.580	-134.818.376
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-23.963.945	222.054.979
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-122.399	1.685.813
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	[7]	-122.399	1.685.813
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	[9]	-527.747.032	-157.168.254
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	[14]	105.302.961	108.110.412
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	[6]	-58.011.647	-136.136.844
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-12.836.821	-170.355.556
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-45.174.826	34.218.712
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	[7]	-365.418	126.461.025
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		140.000	128.592.500
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-505.418	-2.131.475
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	[14]	105.302.636	546.389.383
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	[17]	-16.260.282	4.312.367
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		2.254.764	-112.009
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-18.515.046	4.424.376
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-305.636.929	659.748.731
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	[16]	-65.585.051	-24.227.890
İşletme Faaliyetlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		12.236.263	14.786.686
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.375.658	-47.088.757
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.375.658	-255.063
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.298.965	-255.063
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-76.693	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	[10]	0	240.916.280
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[10]	0	-287.749.974
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		131.103.362	-409.406.356
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		481.106.041	
Kredilerden Nakit Girişleri	[5]	481.106.041	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-330.188.300	-232.544.192
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	-231.680.104
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları		-330.188.300	0

Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		0	-864.088
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	[5]	-19.814.379	-12.190.083
Ödenen Temettüleri		0	-164.672.081
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-229.258.013	193.812.414
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-229.258.013	193.812.414
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	[3]	375.456.204	107.227.970
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-12.236.263	-14.786.686
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	[3]	133.961.928	286.253.698

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primi / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kusulanmış Yedekler	Birlikte Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Risikden Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	

Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Bakımları	318.000.000	1.407.204.929	946.463.953	-1.574.841			12.752.800	708.864.496	486.257.456	3.877.968.793	3.877.968.793
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										0	0
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										0	0
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										0	0
Hatalara İlişkin Düzeltmeler										0	0
Diğer Düzeltmeler										0	0
Düzeltmelerden Sonraki Tutar										0	0
Transferler								486.257.456	-486.257.456	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)										0	0
Dönem Karı (Zararı)										91.015.753	91.015.753
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					206.950			-164.672.081		-164.465.131	-164.465.131
Sermaye Artırımı										0	0
Sermaye Azaltımı										0	0
Sermaye Avansı										0	0
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi										0	0
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi										0	0
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları										0	0
Kar Payları										0	0
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler										0	0
Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)										0	0
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)										0	0
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması										0	0
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış										0	0
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler										0	0
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları										0	0
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										0	0
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										0	0
Forward Süleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										0	0
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										0	0
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)										0	0
Dönem Sonu Bakımları	318.000.000	1.407.204.929	946.463.953	-1.367.891			12.752.800	1.030.449.871	91.015.753	3.804.519.415	3.804.519.415

Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Bakımları	318.000.000	1.407.204.912	946.463.953	-3.136.404			12.752.802	977.403.466	-220.096.228	3.438.592.501	3.438.592.501
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										0	0
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										0	0
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										0	0
Hatalara İlişkin Düzeltmeler										0	0
Diğer Düzeltmeler										0	0
Düzeltmelerden Sonraki Tutar										0	0
Transferler								-220.096.228	220.096.228	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)										0	0
Dönem Karı (Zararı)										75.812.788	75.812.788
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					2.213.638					2.213.638	2.213.638
Sermaye Artırımı										0	0
Sermaye Azaltımı										0	0
Sermaye Avansı										0	0
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi										0	0
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi										0	0

