



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2025 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2025/1.Dönem Konsolide Rapor Hak.



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	134.249.452	375.534.157
Ticari Alacaklar	[6]	125.174.949	105.918.035
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		41.428.984	47.697.409
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		83.745.965	58.220.626
Diğer Alacaklar	[7]	5.140.272	4.669.221
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		976.247	3.741
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		4.164.025	4.665.480
Stoklar	[9]	6.821.138.519	6.293.391.487
Peşin Ödenmiş Giderler	[14]	625.263.626	739.497.585
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		35.991.782	151.921.438
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		589.271.844	587.576.147
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	[16]	104.354	2.158.463
Diğer Dönen Varlıklar	[17]	380.641.689	304.713.797
ARA TOPLAM		8.091.712.861	7.825.882.745
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		8.091.712.861	7.825.882.745
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	[4]	510.000	0
Diğer Alacaklar	[7]	4.061.642	3.825.685
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	[10]	1.905.666.358	1.905.666.358
Maddi Duran Varlıklar	[11]	8.811.143	8.205.255
Kullanım Hakkı Varlıkları	[12]	0	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	[13]	423.197	392.894
Peşin Ödenmiş Giderler	[14]	464.251.509	455.367.361
Diğer Duran Varlıklar		785.337	544.756
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.384.509.186	2.374.002.309
TOPLAM VARLIKLAR		10.476.222.047	10.199.885.054
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	[5]	1.350.820	335.638.550
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	[5]	258.108.220	46.902.754
Ticari Borçlar	[6]	85.704.053	146.411.788
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		11.109.507	5.841.924
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		74.594.546	140.569.864
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	[8]	10.149.665	5.449.478
Diğer Borçlar	[7]	3.094.982	4.820.200
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		191.521	2.657
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.903.461	4.817.543
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	[14]	16.221.833	21.317.340
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.114	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		16.220.719	21.317.340
Kısa Vadeli Karşılıklar	[15]	9.944.051	5.146.922
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		7.573.845	2.538.208
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		2.370.206	2.608.714
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	[17]	17.333.285	42.647.778
ARA TOPLAM		401.906.909	608.334.810
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		401.906.909	608.334.810
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	[5]	301.110.288	62.190.926
Ticari Borçlar	[6]	27.045.000	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	[14]	5.637.440.696	5.526.134.559

İlişkili Taraflardan Ertilenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		107.857.132	109.974.843
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertilenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		5.529.583.564	5.416.159.716
Uzun Vadeli Karşılıklar	[15]	6.461.679	8.614.864
Ertilenmiş Vergi Yükümlülüğü	[16]	219.036.950	195.658.428
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		6.191.094.613	5.792.598.777
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		6.593.001.522	6.400.933.587
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.878.848.961	3.794.622.469
Ödenmiş Sermaye	[19]	318.000.000	318.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	[19]	1.407.204.920	1.407.204.920
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	[19]	946.463.953	946.463.953
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	[20]	-832.408	-3.158.144
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	[21]	12.752.802	12.752.802
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.113.358.938	1.399.273.582
Net Dönem Karı veya Zararı		81.900.756	-285.914.644
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		4.371.564	4.328.998
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.883.220.525	3.798.951.467
TOPLAM KAYNAKLAR		10.476.222.047	10.199.885.054

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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]	39.873.531	247.156.977
Satışların Maliyeti	[22]	-27.722.824	-215.921.755
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		12.150.707	31.235.222
BRÜT KAR (ZARAR)		12.150.707	31.235.222
Genel Yönetim Giderleri	[23]	-27.294.869	-31.646.335
Pazarlama Giderleri	[24]	-7.067.186	-5.079.677
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	[25]	12.362.772	30.139.969
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	[25]	-8.894.759	-24.958.774
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-18.743.335	-309.595
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	[26]	0	449.342
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	[26]	-27.937	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-18.771.272	139.747
Finansman Gelirleri	[27]	18.242.842	6.134.785
Finansman Giderleri	[27]	-36.508.276	-31.374.980
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		142.075.224	100.824.449
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		105.038.518	75.724.001
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-23.095.196	-13.858.656
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-23.095.196	-13.858.656
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		81.943.322	61.865.345
DÖNEM KARI (ZARARI)		81.943.322	61.865.345
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		42.566	-49.220
Ana Ortaklık Payları		81.900.756	61.914.565
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		2.325.736	158.483
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		2.609.061	158.483
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-283.325	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-283.325	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar		0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları)		0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Yatırım Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları)		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		2.325.736	158.483
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		84.269.058	62.023.828
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		84.269.058	62.023.828

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		-342.952.460	684.072.667
Dönem Karı (Zararı)		81.943.322	61.865.345
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		81.943.322	61.865.345
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		4.616.362	-4.636.611
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[11,12,13]	778.173	3.870.579
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		5.491.513	-97.225
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		5.491.513	-97.225
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	[6]	-1.653.324	-7.960.623
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	[26]	0	-449.342
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-399.986.852	626.813.791
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		0	-50.195
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	[6]	-17.603.593	252.906.178
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		6.268.417	29.136.645
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-23.872.010	223.769.533
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	[7]	-707.008	1.832.569
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-16.590	144.046
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-690.418	1.688.523
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	[9]	-527.747.032	-157.168.255
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	[14]	105.111.202	96.404.516
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	[6]	-33.662.735	-252.042.652
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		5.267.583	-287.457.373
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-38.930.318	35.414.721
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	[7]	-120.414	135.070.982
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		188.864	136.654.570
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-309.278	-1.583.588
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	[14]	106.210.630	544.638.549
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	[17]	-31.467.902	5.222.099
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-9.010.284	-112.008
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-22.457.618	5.334.107
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-313.427.168	684.042.525
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	[16]	-41.770.274	-14.780.130
İşletme Faaliyetlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		12.244.982	14.810.272
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.924.364	-54.820.122
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		-510.000	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[11,12,13]	-1.414.364	-255.060
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.298.965	-255.060
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-115.399	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	[10]	0	233.184.912
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[10]	0	-287.749.974
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		115.837.098	-435.652.508
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	[5]	482.785.467	0
Kredilerden Nakit Girişleri		482.785.467	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	[5]	-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	
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları			-864.088

Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	[5]	-36.760.069	-38.436.234
Ödenen Temettüleri			-164.672.082
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-229.039.726	193.600.037
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-229.039.726	193.600.037
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	[3]	375.534.157	107.636.412
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-12.244.982	-14.810.272
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	[3]	134.249.449	286.426.177

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhtaç Primleri / 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	Birikmiş Karlar			
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar		Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar			Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar			Geçmiş Yıllar Kar / Zararları
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları												

Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Bakımları	318.000.000	1.407.204.920	946.463.953	-1.574.841				12.752.800	1.253.482.333	391.389.170	4.327.718.335	5.075.619	4.332.793.954
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
Diğer Düzeltmeler													
Düzeltmelerden Sonraki Tutar													
Transferler									391.389.170	-391.389.170	0	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)													
Dönem Karı (Zararı)										61.914.565	61.914.565	-49.220	61.865.345
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					158.483						158.483	0	158.483
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları										-164.672.082	-164.672.082	0	-164.672.082
Kar Payları													
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
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													
Opsiyonlanın 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													
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													
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													
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)													
Dönem Sonu Bakımları	318.000.000	1.407.204.920	946.463.953	-1.416.358				12.752.800	1.480.199.421	61.914.565	4.225.119.301	5.026.399	4.230.145.700

Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Bakımları	318.000.000	1.407.204.920	946.463.953	-3.158.144				12.752.802	1.399.273.582	-285.914.644	3.794.622.469	4.328.998	3.798.951.467
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
Diğer Düzeltmeler													
Düzeltmelerden Sonraki Tutar													
Transferler									-285.914.644	285.914.644			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)													
Dönem Karı (Zararı)										81.900.756	81.900.756		81.900.756
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					2.325.736						2.325.736	42.566	2.368.302
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													

