



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2025 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2025/2.Dönem Konsolide Rapor Hak.



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Bağımsız Denetim Kuruluşu	KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

FUZUL GAYRİMENUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Yönetim Kurulu'na

1. Giriş

FUZUL GAYRİMENUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Topluluk" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun, konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem konsolide finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Topluluk yönetimi, söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

2. Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

3. Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

18 Ağustos 2025

ALİ OSMAN EFLATUN

Sorumlu Denetçi

KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Member Firm of Abacus

Ankara,

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri		68.390.501	398.091.449
Ticari Alacaklar		85.351.925	112.280.230
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		1.809.513	50.562.452
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		83.542.412	61.717.778
Diğer Alacaklar		4.575.088	4.949.689
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		3.731	3.966
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		4.571.357	4.945.723
Stoklar		7.977.224.561	6.671.417.987
Peşin Ödenmiş Giderler		645.016.012	783.917.146
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		18.506.686	161.046.936
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		626.509.326	622.870.210
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		630.797	2.288.116
Diğer Dönen Varlıklar		504.485.848	323.017.106
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		504.485.848	323.017.106
ARA TOPLAM		9.285.674.732	8.295.961.723
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		9.285.674.732	8.295.961.723
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		510.000	0
Diğer Alacaklar		4.732.518	4.055.483
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		4.732.518	4.055.483
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		2.055.108.202	2.020.134.429
Maddi Duran Varlıklar		8.975.013	8.698.123
Mobilya ve Demirbaşlar		8.480.997	8.116.897
Özel Maliyetler		494.016	581.226
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		360.509	416.494
Diğer Haklar		360.509	416.494
Peşin Ödenmiş Giderler		510.326.690	482.720.010
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		510.326.690	482.720.010
Diğer Duran Varlıklar		1.168.605	577.478
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar		1.168.605	577.478
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.581.181.537	2.516.602.017
TOPLAM VARLIKLAR		11.866.856.269	10.812.563.740
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		158.777.920	355.799.422
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		158.777.920	355.799.422
Banka Kredileri		158.777.920	5.777.631
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		0	350.021.791
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		104.261.165	49.720.071
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		104.261.165	49.720.071
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		104.261.165	49.720.071
Ticari Borçlar		148.341.237	155.206.336
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		83.456.696	6.192.832
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		64.884.541	149.013.504
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		9.199.423	5.776.812
Diğer Borçlar		3.097.181	5.109.736
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		140.000	2.817
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.957.181	5.106.919
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		15.870.202	22.597.813
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.114	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		15.869.088	22.597.813
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.394.274	5.456.084

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		2.024.068	2.690.671
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		2.370.206	2.765.413
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		32.753.772	45.209.511
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		32.753.772	45.209.511
ARA TOPLAM		476.695.174	644.875.785
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		476.695.174	644.875.785
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		492.790.024	65.926.562
İlişkili Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		492.790.024	65.926.562
Banka Kredileri		237.218.294	0
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		255.571.730	65.926.562
Ticari Borçlar		36.060.836	0
İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar		36.060.836	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		6.404.959.156	5.858.074.072
İlişkili Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		184.508.861	116.580.725
İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		6.220.450.295	5.741.493.347
Uzun Vadeli Karşılıklar		9.586.490	9.132.335
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		9.586.490	9.132.335
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		242.064.436	207.411.085
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.185.460.942	6.140.544.054
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		7.662.156.116	6.785.419.839
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.199.629.461	4.022.554.873
Ödenmiş Sermaye		318.000.000	318.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.510.833.175	1.510.833.175
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		1.003.315.407	1.003.315.407
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-2.497.927	-3.347.845
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.497.927	-3.347.845
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.497.927	-3.347.845
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		13.518.827	13.518.827
Yasal Yedekler		13.518.827	13.518.827
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.180.235.309	1.483.324.050
Net Dönem Karı veya Zararı		176.224.670	-303.088.741
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		5.070.692	4.589.028
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.204.700.153	4.027.143.901
TOPLAM KAYNAKLAR		11.866.856.269	10.812.563.740

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2024 - 30.06.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	[22]	92.362.937	982.754.221	50.094.314	720.751.213
Satışların Maliyeti	[22]	-36.106.690	-1.079.526.031	-6.718.633	-850.634.458
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		56.256.247	-96.771.810	43.375.681	-129.883.245
BRÜT KAR (ZARAR)		56.256.247	-96.771.810	43.375.681	-129.883.245
Genel Yönetim Giderleri		-50.862.997	-50.794.229	-21.928.601	-17.246.987
Pazarlama Giderleri		-20.088.656	-10.732.536	-12.596.964	-5.347.737
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		42.464.374	37.313.568	29.359.004	5.363.174
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-56.544.786	-91.761.676	-47.115.744	-65.303.697
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-28.775.818	-212.746.683	-8.906.624	-212.418.492
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	2.165.931	0	1.689.599
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-27.937	-2.563.815	1.678	-2.563.815
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-28.803.755	-213.144.567	-8.904.946	-213.292.708
Finansman Gelirleri		30.140.273	28.466.585	10.801.635	21.963.300
Finansman Giderleri		-85.672.693	-96.747.024	-46.971.467	-63.487.436
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		295.572.944	40.483.007	144.963.657	-66.397.686
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		211.236.769	-240.941.999	99.888.879	-321.214.530
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-34.530.435	-33.450.652	-10.047.975	-18.759.545
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-34.530.435	-33.450.652	-10.047.975	-18.759.545
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		176.706.334	-274.392.651	89.840.904	-339.974.075
DÖNEM KARI (ZARARI)		176.706.334	-274.392.651	89.840.904	-339.974.075
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		481.664	-95.496	436.541	-43.319
Ana Ortaklık Payları		176.224.670	-274.297.155	89.404.363	-339.930.756
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		849.918	-1.166.874	-1.615.519	-1.334.876
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		972.833	-1.170.426	-1.792.947	-1.338.428
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-122.915	3.552	177.428	3.552
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-122.915	3.552	177.428	3.552
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		849.918	-1.166.874	-1.615.519	-1.334.876
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		177.556.252	-275.559.525	88.225.385	-341.308.951
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		177.556.252	-275.559.525	88.225.385	-341.308.951

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-420.361.182	-488.492.859
Dönem Karı (Zararı)		176.706.334	-274.914.038
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-278.669	-4.088.489
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		1.676.872	6.395.949
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		794.073	226.312
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		1.304.073	226.312
Genel Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-510.000	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-2.749.614	-8.544.819
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler			1.795.624
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-2.749.614	-10.340.443
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-2.165.931
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-2.165.931
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-578.959.878	-113.994.905
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		0	-383.883
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		29.230.209	356.644.093
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		48.752.939	50.145.934
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-19.522.730	306.498.159
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-302.434	3.788.151
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-3.731	193.336
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-298.703	3.594.815
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-1.305.806.574	-773.992.575
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		138.312.098	-140.734.257
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		29.643.447	-471.863.993
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		77.263.864	-314.386.418
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-47.620.417	-157.477.575
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		75.807	-2.162.682
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		137.183	-1.358.212
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-61.376	-804.470
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		540.157.473	919.920.605
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-10.269.904	-5.210.364
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		1.913.396	-956.694
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-12.183.300	-4.253.670
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-402.532.213	-392.997.432
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-147.073.559	-8.873.451
İşletme Faaliyetlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		129.244.590	-86.621.976
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-36.871.550	977.902.619
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	4.044.474
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	4.044.474
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.897.777	-1.397.881
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.775.447	-1.397.881
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-122.330	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	1.346.349.465
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-34.973.773	-371.093.439
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		177.909.336	-357.669.285
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		390.218.583	0

Kredilerden Nakit Girişleri		390.218.583	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları		-350.021.791	-339.909.792
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları		0	-337.413.603
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıktıları		-350.021.791	0
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıktıları		0	-2.496.189
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları		137.712.544	-17.759.493
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-279.323.396	131.740.475
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-279.323.396	131.740.475
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		398.091.449	114.101.831
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-50.377.552	-34.990.013
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		68.390.501	210.852.293

