



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2025/2.Dönem Solo 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") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun, nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Topluluk yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") 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 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 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 finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem 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 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 Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	58.027.621	398.008.813
Ticari Alacaklar	[6]	83.491.779	110.788.341
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		1.285.940	50.562.447
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		82.205.839	60.225.894
Diğer Alacaklar	[7]	4.446.701	4.902.054
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		3.731	3.966
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		4.442.970	4.898.088
Stoklar	[9]	7.977.224.561	6.671.417.987
Peşin Ödenmiş Giderler	[14]	644.613.568	783.541.883
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		18.506.686	161.046.936
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		626.106.882	622.494.947
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	[16]	630.797	2.288.116
Diğer Dönen Varlıklar		504.376.666	321.355.611
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	[17]	504.376.666	321.355.611
ARA TOPLAM		9.272.811.693	8.292.302.805
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		9.272.811.693	8.292.302.805
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	[4]	159.217.117	159.217.118
Diğer Alacaklar		4.145.952	4.055.483
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	[7]	4.145.952	4.055.483
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	[10]	1.361.610.026	1.326.636.253
Maddi Duran Varlıklar		8.903.439	8.678.145
Mobilya ve Demirbaşlar		8.409.423	8.096.919
Özel Maliyetler		494.016	581.226
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		297.581	388.043
Diğer Haklar		297.581	388.043
Peşin Ödenmiş Giderler		510.326.690	482.720.010
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	[14]	510.326.690	482.720.010
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.044.500.805	1.981.695.052
TOPLAM VARLIKLAR		11.317.312.498	10.273.997.857
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		84.750.251	8.973.730
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		84.750.251	8.973.730
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		84.750.251	8.973.730
Ticari Borçlar		199.394.440	212.160.203
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		135.017.085	80.952.804
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		64.377.355	131.207.399
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	[8]	7.389.601	4.635.591
Diğer Borçlar		3.094.281	5.025.773
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		140.000	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.954.281	5.025.773
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		9.478.172	15.139.980
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.114	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		9.477.058	15.139.980
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.115.119	5.284.460
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		1.744.913	2.519.047

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		2.370.206	2.765.413
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		32.407.874	44.834.946
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		32.407.874	44.834.946
ARA TOPLAM		499.407.658	651.854.105
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		499.407.658	651.854.105
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		448.074.625	13.755.348
İlişkili Olmayan Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		448.074.625	13.755.348
Banka Kredileri		237.218.294	0
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		210.856.331	13.755.348
Ticari Borçlar		36.060.837	0
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar		36.060.837	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		6.404.910.260	5.858.074.072
İlişkili Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		184.459.965	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		8.900.123	8.470.856
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		8.900.123	8.470.856
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		124.042.347	96.704.296
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.021.988.192	5.977.004.572
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		7.521.395.850	6.628.858.677
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.795.916.648	3.645.139.180
Ödenmiş Sermaye	[19]	318.000.000	318.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	[19]	1.510.833.167	1.510.833.167
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	[19]	1.003.315.407	1.003.315.407
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-2.603.040	-3.324.800
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.603.040	-3.324.800
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.603.040	-3.324.800
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		13.518.828	13.518.827
Yasal Yedekler		13.518.828	13.518.827
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		802.796.578	1.036.113.370
Net Dönem Karı veya Zararı		150.055.708	-233.316.791
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.795.916.648	3.645.139.180
TOPLAM KAYNAKLAR		11.317.312.498	10.273.997.857

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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]	52.700.486	978.210.107	14.925.927	718.231.831
Satışların Maliyeti	[22]	-26.280.168	-1.076.329.689	30.877	-848.417.671
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		26.420.318	-98.119.582	14.956.804	-130.185.840
BRÜT KAR (ZARAR)		26.420.318	-98.119.582	14.956.804	-130.185.840
Genel Yönetim Giderleri	[23]	-47.239.933	-45.513.738	-20.029.658	-14.800.734
Pazarlama Giderleri	[24]	-20.088.656	-10.732.536	-12.596.964	-5.347.737
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	[25]	40.033.006	37.269.992	26.929.624	5.391.939
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	[25]	-55.939.238	-91.416.143	-39.658.459	-65.003.838
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-56.814.503	-208.512.007	-30.398.653	-209.946.210
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	[26]	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)		-56.842.440	-208.909.891	-30.396.975	-210.820.426
Finansman Gelirleri	[27]	29.978.058	28.389.184	10.663.694	21.904.695
Finansman Giderleri	[27]	-85.385.932	-61.347.358	-46.826.415	-47.509.569
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		289.563.877	22.577.977	142.815.145	-79.347.602
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		177.313.563	-219.290.088	76.255.449	-315.772.902
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-27.257.855	0	-6.566.393	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	[16]	-27.257.855	0	-6.566.393	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		150.055.708	-219.290.088	69.689.056	-315.772.902
DÖNEM KARI (ZARARI)		150.055.708	-219.290.088	69.689.056	-315.772.902
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		150.055.708	-219.290.088	69.689.056	-315.772.902
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		721.760	-1.156.221	-1.491.878	-1.363.171
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[15]	801.956	-1.156.221	-1.657.642	-1.363.171
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-80.196	0	165.764	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-80.196	0	165.764	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları		0	0	0	0
Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farklarından Kazançlar (Kayıplar)		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		721.760	-1.156.221	-1.491.878	-1.363.171
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		150.777.468	-220.446.309	68.197.178	-317.136.073
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		150.777.468	-220.446.309	68.197.178	-317.136.073

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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		-593.673.936	-328.085.920
Dönem Karı (Zararı)		150.055.708	-219.290.088
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		4.794.031	-4.129.828
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[11,12,13]	1.665.915	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		457.085	246.809
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		457.085	246.809
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		2.671.031	-8.546.662
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler			-10.339.965
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		2.671.031	1.793.303
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	6.335.956
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	6.335.956
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		-615.107.339	-108.109.914
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	[6]	29.598.471	171.148.404
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		49.276.512	-118.478.334
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-19.678.041	289.626.738
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		364.885	3.590.275
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		364.885	3.590.275
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	[9]	-1.305.806.574	-758.464.669
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	[14]	111.321.635	-53.459.407
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	[6]	18.322.138	-380.653.279
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		78.977.269	-222.725.934
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-60.655.131	-157.927.345
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	[7]	-330.519	-6.329.915
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		140.000	-1.416.760
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-470.519	-4.913.155
Devlet Teşvik ve Yardımlarındaki Artış (Azalış)		67.879.240	79.042.171
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	[14]	473.295.140	843.251.475
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	[17]	-9.751.755	-6.234.969
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		1.917.487	-956.694
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-11.669.242	-5.278.275
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-460.257.600	-331.529.830
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-183.281.223	-15.266.850
İşletme Faaliyetlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		49.864.887	18.710.760
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-9.516.665	979.788.099
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.800.747	-1.547.302
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.719.446	-1.547.302
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-81.301	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	[10]	0	1.061.808.169
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[10]	-34.973.773	-80.472.768
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		27.257.855	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		313.074.296	-519.609.626
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		390.218.583	0
Kredilerden Nakit Girişleri		390.218.583	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-350.021.791	-339.909.792

Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	-337.413.603
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları		-350.021.791	0
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		0	-2.496.189
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış		77.330.084	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		195.547.420	-18.670.686
Ödenen Temettüleri		0	-161.029.148
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-290.116.305	132.092.553
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-290.116.305	132.092.553
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		398.008.813	113.668.856
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-49.864.887	-34.912.937
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		58.027.621	210.848.472

