



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2026/1.Dönem Solo Rapor



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Vadi Depolama Kuruluşu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	423.351.230	70.028.631
Ticari Alacaklar	[6]	525.770.307	231.187.191
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		12.661.405	30.473.833
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		513.108.902	200.713.358
Diğer Alacaklar	[7]	5.699.246	4.959.696
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		0	70.555
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.699.246	4.889.141
Stoklar	[9]	9.650.594.544	11.790.496.605
Peşin Ödenmiş Giderler	[14]	1.078.787.227	1.049.138.687
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.078.787.227	1.049.138.687
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	[16]	501.713	1.328.363
Diğer Dönen Varlıklar	[17]	819.474.799	869.389.057
ARA TOPLAM		12.504.179.066	14.016.528.230
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		12.504.179.066	14.016.528.230
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	[4]	196.557.404	196.557.404
Diğer Alacaklar	[7]	7.674.821	8.239.361
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		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
Mobilya ve Demirbaşlar		8.679.723	9.617.132
Özel Maliyetler		448.380	502.211
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	[13]	1.635.372	679.266
Diğer Haklar		1.635.372	679.266
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.887.659.081	1.863.437.720
TOPLAM VARLIKLAR		14.391.838.147	15.879.965.950
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	[5]	1.000.000.000	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	[5]	704.304.228	1.031.759.118
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		694.664.558	1.021.619.798
Diğer Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		694.664.558	1.021.619.798
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		9.639.670	10.139.320
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		9.639.670	10.139.320
Diğer Finansal Yükümlülükler	[7]	7.624.215	4.138.022
Diğer Muhtelif Finansal Yükümlülükler		7.624.215	4.138.022
Ticari Borçlar	[6]	986.741.533	1.319.695.800
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		484.807.707	695.655.411
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		501.933.826	624.040.389
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	[8]	8.812.263	8.890.949
Diğer Borçlar	[7]	3.321.788	3.528.062
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		793.142	869.333
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.528.646	2.658.729
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	[14]	36.696.424	14.642.380
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.114	1.226
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		36.695.310	14.641.154
Kısa Vadeli Karşılıklar	[15]	3.372.190	4.585.871
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		1.436.450	2.044.070
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		1.935.740	2.541.801
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	[17]	54.004.517	33.512.048

ARA TOPLAM		2.804.877.158	2.420.752.250
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.804.877.158	2.420.752.250
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	[5]	194.556.584	245.035.552
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	[14]	6.944.643.280	8.803.688.556
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		201.812.291	128.687.171
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		6.742.830.989	8.675.001.385
Uzun Vadeli Karşılıklar	[15]	4.635.959	12.630.010
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		4.635.959	12.630.010
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	[16]	261.323.702	198.526.541
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.405.159.525	9.259.880.659
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		10.210.036.683	11.680.632.909
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.181.801.464	4.199.333.041
Ödenmiş Sermaye	[19]	1.250.000.000	1.250.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	[19]	1.007.738.991	1.007.738.991
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	[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 Değerleme 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 KAYNAKLAR		14.391.838.147	15.879.965.950

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	[22]	1.568.274.557	46.633.612
Satışların Maliyeti	[22]	-2.324.091.459	-32.481.625
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		-755.816.902	14.151.987
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	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	[26]		-36.561
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (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
DÖNEM KARI (ZARARI)		-23.107.489	99.214.588
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-23.107.489	99.214.588
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
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
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		5.575.912	2.896.942
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-17.531.577	102.111.530
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-17.531.577	102.111.530

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-207.504.034	-366.847.174
Dönem Karı (Zararı)		-23.107.489	99.214.588
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	[11,12,13]	68.022.737	36.659.791
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		1.109.046	1.012.742
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	[15]	-2.406.213	543.405
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-2.406.213	543.405
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	[6]	7.142.289	9.559.532
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		62.177.615	25.544.112
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-341.185.287	-535.854.932
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	[6]	-294.448.817	-22.982.185
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		17.293.808	8.378.920
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-311.742.625	-31.361.105
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	[7]	-175.010	-160.181
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-175.010	-160.181
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	[9]	2.139.902.061	-690.651.325
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	[14]	-29.648.540	137.807.747
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	[6]	-340.230.852	-75.918.608
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-201.206.813	-16.799.274
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-139.024.039	-59.119.334
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	[7]	-2.199.250	-478.215
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-76.191	183.215
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-2.123.059	-661.430
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	[14]	-1.836.991.232	137.807.321
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	[17]	22.606.353	-21.279.486
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-296.270.039	-399.980.553
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	[16]	49.935.253	-85.829.762
İşletme Faaliyetlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		38.830.752	118.963.141
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-25.894.947	-1.800.294
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	[11,12,13]	-1.073.912	-1.800.294
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	-1.699.928
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-1.073.912	-100.366
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[10]	-24.821.035	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		625.552.335	171.572.182
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	[5]	1.003.486.193	603.682.592
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		0	603.682.592
Factoring İşlemlerinden Nakit Girişleri		1.000.000.000	0
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		3.486.193	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	[5]	-374.600.030	-432.110.410
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-374.600.030	0
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları		0	-432.110.410
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	[5]	-3.333.828	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		392.153.354	-197.075.286
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		392.153.354	-197.075.286
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	[3]	70.028.631	491.351.555
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-38.830.755	-118.963.141
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	[3]	423.351.230	175.313.128

