FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 DÖNEMİ

FİNANSAL TABLO VE DİPNOTLARI

ABACUS
WORLDWIDE

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ("Şirket")'nin 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Bağımsızlık Standartları Dâhil") ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
TMS- 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Uygulaması	
2024 yılındaki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücünü yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29'un uygulanması, Şirket'in finansal tablosundaki birçok kalemde kapsamlı ve önemli değişikliklere neden olmaktadır. TMS 29'un etkisi yıl boyunca birçok bilanço kaleminin ve cari dönem işlemlerin yeniden düzenlenmesinde kullanılan karmaşık hesaplamalara ve çeşitli yönetim muhakemelerine bağlıdır. Yeniden düzenleme sürecindeki uygulanan yönetim muhakemeleri, hesaplamaların karmaşıklığı ve kullanılan verilerin eksik veya yanlış olması riski nedeniyle, TMS 29 uygulaması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" için uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdaki hususları içermektedir: - Şirket'in güncel süreçleri ve muhasebe politikaları incelenmiştir. - Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek ilk tarih ve tutarları kontrol edilerek, uygun endekslerin kullanılıp kullanılmadığı kontrol edilmiştir. - Grup tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TFRS'ye uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığı kontrol edilmiştir. - Kullanılan yöntem ile genel fiyat endeksi oranlarını kontrol ederek; parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun yeniden düzenlenerek hazırlanması enflasyon etkileri bakımından test edilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 1.137.045.995 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının %20'sini oluşturmaktadır.
Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış gayrimenkul değerleme firmasına değerletmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller Grup'un' bireysel finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup bağımsız değerleme firmaları tarafından değerleme yapılırken çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılmıştır. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve bireysel finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kontrolüne ilişkin olarak yürüttüğümüz kontrol ve denetim prosedürlerimiz aşağıdaki gibidir;

- Gayrimenkul değerleme firmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlemeye yetkili kuruluşlar listesinde yer alıp almadığı
- Değerlemeyi yapan uzmanların gayrimenkul değerleme lisanslarının olup olmadığı
- Değerlemeyi yapan kuruluş ve uzmanların bağımsızlığı ve tarafsızlığı
- kontrol edilmiştir.

·Değerleme raporlarında takdir edilen tutarların

- Dipnotta açıklanan tutarlar ile uyumluluğu
- Kar veya zarar tablosunda yer alan tutarlar ile doğruluğu
- Dipnot açıklamalarının yeterliliği değerlendirilmiştir.

Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2022 itibarıyla hazırlanan finansal tabloları başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve söz konusu finansal tablolara ilişkin 20 Mayıs 2024 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirme niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 05 Mart 2025 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
2. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
3. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Ankara, 05 Mart 2025

KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Member Firm of Abacus

ALİ OSMAN EFLATUN
Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER ..... SAYFA

FİNANSAL DURUM TABLOSU 1-2

KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU 4

NAKİT AKIM TABLOSU 5

FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI 6-62

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	31.12.2024	31.12.2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	341.129.172	97.424.382
Ticari alacaklar	[6]	91.213.276	667.657.477
• İlişkili taraflardan ticari alacaklar		43.336.546	341.333.900
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		47.876.730	326.323.577
Diğer alacaklar	[7]	7.943.750	12.301.653
Stoklar	[9]	5.718.002.266	4.182.711.307
Peşin ödenmiş giderler	[14]	671.565.516	840.593.105
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		138.031.637	54.623.763
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		533.533.879	785.969.342
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[16]	1.961.120	–
Diğer dönen varlıklar	[17]	275.430.518	139.654.411
Toplam Dönen Varlıklar		**7.107.245.618**	**5.940.342.335**
Duran Varlıklar			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	[4]	136.463.319	136.463.319
Diğer alacaklar	[7]	3.475.912	–
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[10]	1.137.045.995	1.887.558.475
Maddi duran varlıklar	[11]	7.437.946	11.464.448
Kullanım Hakları	[12]	–	3.873.304
Maddi olmayan duran varlıklar	[13]	332.588	377.125
Peşin ödenmiş giderler	[14]	413.734.249	74.338.079
Toplam Duran Varlıklar		**1.698.490.009**	**2.114.074.750**
TOPLAM VARLIKLAR		**8.805.735.627**	**8.054.417.085**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	31.12.2024	31.12.2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[5]	304.951.947	360.081.641
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[5]	7.691.290	35.938.289
Diğer finansal yükümlülükler	[5]	–	2.421.867
Ticari borçlar	[6]	181.840.281	474.683.619
• İlişkili taraflara ticari borçlar		5.307.811	269.362.064
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		176.532.470	205.321.555
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[8]	3.973.116	4.263.912
Diğer borçlar	[7]	4.307.537	11.681.914
• İlişkili taraflara diğer borçlar		–	1.214.290
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		4.307.537	10.467.624
Ertelenmiş gelirler	[14]	12.976.318	6.480.834
Kısa vadeli karşılıklar	[15]	4.529.255	4.542.558
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		2.159.049	951.394
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		2.370.206	3.591.164
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[17]	38.427.561	19.351.777
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		**558.697.305**	**919.446.411**
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	11.789.564	28.824.325
Diğer finansal yükümlülükler	[5]	–	468.027
Ticari borçlar	[6]	–	62.441.584
Ertelenmiş gelirler	[14]	5.020.893.742	3.515.050.290
Uzun vadeli karşılıklar	[15]	7.260.282	4.770.761
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[16]	82.884.236	–
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		**5.122.827.824**	**3.611.554.987**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		**5.681.525.129**	**4.531.001.398**
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**3.124.210.498**	**3.523.415.687**
Ödenmiş sermaye	[19]	318.000.000	318.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[19]	1.249.473.700	1.249.473.700
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[19]	859.931.094	859.931.094
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		–	–
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[20]	-2.849.651	-1.430.857
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[21]	11.586.844	11.586.844
Geçmiş yıllar karları veya zararları		888.041.884	644.054.768
Net dönem karı veya zararı		-199.973.373	441.800.138
Kontrol gücü olmayan paylar		**–**	**–**
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**3.124.210.498**	**3.523.415.687**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		**8.805.735.627**	**8.054.417.085**

	Dipnot No	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Hasılat	[22]	905.295.601	3.970.527.155
Satışların maliyeti	[22]	-908.662.601	-2.889.194.424
BRÜT KAR/ZARAR		**-3.367.000**	**1.081.332.731**
Genel yönetim giderleri	[23]	-74.534.915	-69.396.660
Pazarlama giderleri	[24]	-22.987.323	-11.945.937
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[25]	120.442.606	266.617.563
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[25]	-119.918.163	-135.026.267
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		**-100.364.795**	**1.131.581.430**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[26]	81.023.605	133.865.004
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[26]	-5.181.161	-160.219.092
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		**-24.522.351**	**1.105.227.342**
Finansman gelirleri	[27]	8.053.812	17.603.693
Finansman giderleri	[27]	-141.221.459	-158.794.702
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		-18.301.235	-690.662.003
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		**-175.991.233**	**273.374.330**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		**-23.982.140**	**168.425.808**
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	*[16]*	*-23.982.140*	*168.425.808*
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		**-199.973.373**	**441.800.138**
DÖNEM KARI/ZARARI		**-199.973.373**	**441.800.138**
Pay Başına Kazanç	[28]	-0,628847	1,389309
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**-1.418.794**	**-849.991**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[15]	-1.735.422	-849.991
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Verg		316.628	–
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		316.628	–
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		–	–
DİĞER KAPSAMLI GELİR		**-1.418.794**	**-849.991**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**-201.392.167**	**440.950.147**

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Aralık 2024 Dönemi Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler (iskontolar)	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar: Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar karları veya zararları	Dönem Karı Zararı	**Toplam Özkaynak**
01.01.2023		**254.140.000**	**1.197.486.481**	**–**	**–**	**-580.866**	**223.086**	**214.932.643**	**527.315.773**	**2.193.517.117**
Transfer		–	–	–	–	–	11.363.758	515.952.015	-527.315.773	**–**
Sermaye Artırımı		63.860.000	51.987.219	859.931.094	–	–	–	–	–	**975.778.313**
Net Dönem Karı		–	–	–	–	–	–	–	441.800.138	**441.800.138**
Birleşme Etkisi		–	–	–		–	–	–	–	**–**
Diğer Kapsamlı Gelir		–	–	–	–	-849.991	–	-86.829.890	–	**-87.679.881**
31.12.2023		**318.000.000**	**1.249.473.700**	**859.931.094**	**–**	**-1.430.857**	**11.586.844**	**644.054.768**	**441.800.138**	**3.523.415.687**
01.01.2024		**318.000.000**	**1.249.473.700**	**859.931.094**	**–**	**-1.430.857**	**11.586.844**	**644.054.768**	**441.800.138**	**3.523.415.687**
Transfer		–	–	–	–	–	–	441.800.138	-441.800.138	**–**
Net Dönem Karı		–	–	–	–	–	–	–	-199.973.373	**-199.973.373**
Diğer Kapsamlı Gelir		–	–	–	–	-1.418.794	–	–	–	**-1.418.794**
Temettü ödemeleri		–	–	–	–	–	–	-197.813.022	–	**-197.813.022**
31.12.2024		**318.000.000**	**1.249.473.700**	**859.931.094**	**–**	**-2.849.651**	**11.586.844**	**888.041.884**	**-199.973.373**	**3.124.210.498**

	Dipnot No	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		**-206.937.693**	**-877.327.815**
Dönem Karı/Zararı		**-199.973.373**	**441.800.138**
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		**-65.064.281**	**-134.858.496**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	*[11,12,13]*	5.795.035	7.307.841
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.961.754	-7.329.001
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	*[15]*	*1.961.754*	*-7.329.001*
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	*[6]*	-20.960.766	7.234.383
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-77.740.882	160.219.092
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		23.982.140	-168.425.807
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	*[26]*	1.898.438	-133.865.004
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**64.982.762**	**-1.228.630.122**
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	*[6]*	583.330.812	-436.435.954
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	*[7]*	881.991	-7.178.555
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	*[9]*	-1.527.962.440	-133.157.779
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	*[14]*	-170.368.581	-265.227.313
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	*[6]*	-341.210.766	-331.922.097
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	*[7]*	-7.038.262	-87.951.105
Devlet teşvik ve yardımlarındaki artış (azalış)		–	–
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	*[14]*	1.512.338.936	14.436.188
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	*[17]*	15.011.072	18.806.493
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**-200.054.892**	**-921.688.480**
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		128.637.583	97.121.907
Vergi iadeleri (ödemeleri)	[16]	-135.520.384	-52.761.242
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		**828.504.232**	**34.848.177**
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[11,12,13]	-2.416.429	-5.804.685
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	[10]	830.920.661	40.652.862
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		**-301.114.370**	**955.427.741**
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		–	975.778.313
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	[5]	299.531.973	232.837.134
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	-379.251.513	-153.348.767
Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	-23.581.808	-13.009.049
Ödenen temettüler		-197.813.022	-86.829.890
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artıs (Azalıs)		**320.452.169**	**112.948.103**
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		**–**	**–**
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		**320.452.169**	**112.948.103**
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	**[3]**	**97.424.382**	**14.502.120**
Nakit üzerindeki parasal kayıp etkisi		**-76.747.379**	**-30.025.841**
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	**[3]**	**341.129.172**	**97.424.382**

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Genel Bilgi

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, (Şirket veya Fuzul GYO) 10.03.1992 tarihinde Fuzul Dış Ticaret Anonim Şirketi" unvanı ile İstanbul ili Fatih ilçesinde süresiz olarak kurulmuştur. 2000 yılında inşaat sektöründe faaliyet göstermeye başlamış ve 2009 yılından itibaren markalı konut projeleri geliştirme alanına yönelmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.03.2023 tarih ve 12/241 sayılı kararı ile Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na (GYO) dönüşümü ile unvan değişikliğin ilişkin esas sözleşme değişikliği 21.03.2023 tarihinde tescil edilmiş ve unvanı "Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olmuştur. (Eski adı: Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi)

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmektir.

Şirket'in paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri, "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemiyle, 20-21 Temmuz 2023 tarihlerinde gerçekleşmiştir. Şirket'in 91.860.000 TL nominal değerli paylarının halka arzı tamamlanmış olup, Şirketin sermayesini temsil eden 318.000.000 TL nominal değerli payları Kotasyon Yönergesi'nin 12. maddesi çerçevesinde kota alınmıştır. Halka arz edilen Şirket payları 28/07/2023 tarihinden itibaren Yıldız Pazar'da "FZLGY" kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibari ile, Şirket'in müşterek faaliyetleri ile birlikte personel sayısı 36 kişidir. (31 Aralık 2023: 37 kişi)

Şirket'in merkez adresi Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No.8 İç Kapı No. 1 Başakşehir/İstanbul adresinde bulunmaktadır.

Sermaye Yapısı

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibari ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024		**31.12.2023**	
Hissedar	Tutar TL	Oran %	Tutar TL	Oran %
Mahmut Akbal	508.280	0,16	508.280	0,16
Eyüp Akbal	406.625	0,13	406.625	0,13
Zeki Akbal	406.625	0,13	406.625	0,13
Fuzul Holding B Grubu	189.904.470	59,72	199.404.470	62,71
Fuzul Holding A Grubu	25.414.000	7,99	25.414.000	7,99
Halka Açık Kısım	101.360.000	31,87	91.860.000	28,89
Toplam	**318.000.000**	**100**	**318.000.000**	**100**

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.250.000.000 TL'dir. Çıkarılmış sermayesi 318.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 318.000.000 adet paydan oluşmaktadır. (31.12.2023: 318.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 318.000.000 adet paydan oluşmaktadır)

Bağlı Ortaklık/İştirakler

Şirket, bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklardaki yatırımlarını, maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleştirmektedir.

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	31.12.2024	31.12.2023
		Hisse Payı %	Hisse Payı %
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	98,64	98,64
Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	100,00	100,00

Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.

Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş., 23.05.2019 tarihinde Fuzul Zirai Ürünler ve Gıda Üretim Pazarlama A.Ş. unvanı ve 1.600.000 TL sermaye ile tropikal ve subtropikal meyvelerin yetiştiriciliği başta olmak üzere tarım ve zirai faaliyetlerde bulunmak amacı ile kurulmuştur. Şirket'in 27.09.2022 tarihli Genel Kurul kararı ile bilançosunda kayıtlı bir kısım gayrimenkullerin Türk Ticaret Kanunu Hükümleri ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 19 ve 20. maddeleri hükümlerine göre kısmi bölünme suretiyle Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesi 33.436.168,00 TL tutarında artırılarak unvan ve faaliyet konusu değişikliği yapılmıştır. Şirket'in Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'deki iştirak oranı %98,64 olmuştur. Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin faaliyet konusu, yapı, altyapı şehir planlaması ve inşaat sektörü ile ilgili olarak projelendirme, imalat, pazarlama, satış, taahhüt karşılığı inşaat ve imalat hususlarında yurt içinde ve yurtdışında her türlü faaliyette bulunmaktır. Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesi 35.036.168 TL olup, Fuzul Holding A.Ş.'nin doğrudan iştirak oranı %1,36, Fuzul GYO A.Ş.'nin doğrudan iştirak oranı %98,64'tür.

Fzl Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.

Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş., 30.12.2022 tarihinde Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri hükümlerine göre kısmi bölünme suretiyle Asaf3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi'nden aktarılan 20.110.693,60.- TL maliyet değerindeki gayrimenkullerin aktife kayıtlı değerleriyle birlikte ayni sermaye olarak konulması suretiyle karşılanarak Fuzul GYO A.Ş.'nin %100 oranında pay sahipliği ile kurulmuştur. Ana faaliyet konusu yapı, altyapı, şehir planlaması ve inşaat sektörü ile ilgili olarak projelendirme, imalat, pazarlama, satış, taahhüt karşılığı inşaat ve imalat hususlarında yurt içinde ve yurt dışında her türlü faaliyet ile iştigal etmektir. Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.'nin sermayesi 20.110.693,60 TL'dir.

Müşterek Faaliyetler

Müşterek faaliyet, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklere sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar bireysel finansal tablolardan elimine edilmiştir.

Şirket'in Müşterek Faaliyetleri, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Müşterek Faaliyet	Faaliyet Konusu
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	Başakşehir Avrasya projesinin tüm inşaat faaliyetlerini yürütmek

Fuzul Fuzul İş Ortaklığı

Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap 993 ada, 4 parsel "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi"ni (Başakşehir Avrasya Projesi) yapmak üzere Şirket ile Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (Eski Adı:Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.) arasında 05.02.2020 tarihinde kurulmuştur. Projede Fuzul Fuzul İş Ortaklığının gelir paylaşım oranı %68, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %32'dir. 30.09.2023 tarihi itibari ile projenin tüm bağımsız bölümlerinin satışı tamamlanmış olup, projenin geçici kabulü için Emlak Konut GYO A.Ş.'ne başvuru yapılarak geçici kabul tutanağı imzalanmış, yapı kullanım izin belgesi alınmış ve tüm bağımsız bölümlerinin satışı da tamamlanmıştır. 22.05.2024 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İle projenin kesin kabul tutanağı imzalanmıştır.

Şirket 24.07.2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, 05.02.2020 tarihinde "Emlak Konut Gayrimenkul - Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap 993 ada, 4 parsel Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi"ni (Başakşehir Avrasya) yapmak üzere Fuzul GYO A.Ş. (Eski Adı:Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş).'nin %51 payı oranında ve Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.(Eski Adı:Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.)'nin %49 payı oranında kurulan "Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı" 'nın Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'ne ait paylarının %48'ini satın alınmıştır.

Toplam sermayesi 500.000 TL olan Fuzul Fuzul İş Ortaklığı'nın Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'ne ait 245.000 adet hissenin 240.000 adet hissesi 23.768.885,28 TL'ye vadeli olarak satın alınmıştır. Hisse devrinden sonra şirketin Fuzul Fuzul İş Ortaklığı'ndaki toplam hisse oranı %99 olup toplam hisse adeti 495.000 adet olmuştur.

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

	Ortaklık Oranı	
	31.12.2024	**31.12.2023**
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	99	99

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

Şirket, yasal muhasebe kayıtlarını Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak Türk Lirası ("TL") bazında hazırlamaktadır.

Ekli finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygunluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılarak düzenlenmiştir.

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibari ile düzenlenmiş bireysel finansal tabloları Yönetim Kurulu tarafından 5 Mart 2025 tarihinde onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

2.1.3. Konsolidasyona ilişkin esaslar

Bireysel finansal tablolarda, Şirket'in sahip olduğu bağlı ortaklıklar ve iştirakler konsolide edilmemiş ve TMS 27 "Bireysel finansal tablolar" uyarınca finansal yatırımlar olarak ve elde etme maliyetlerinden varsa değer düşüklüğü karşılığı düşülerek bireysel finansal tablolara yansıtılmıştır.

Şirket, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. İlişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansı ve nakit akımları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket'in 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 tarihleri itibari ile hazırlanmış konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibari ile Şirket'in bağlı ortaklık ve iştiraklerine ilişkin bilgiler Not 1'de gösterilmiştir.

2.1.4. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2024 tarihi itibariyle "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.1.5. Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

Bir grup şirketinin faaliyetlerini müşterek yürütülen faaliyetler kapsamında gerçekleştirdiği durumlarda, müşterek faaliyetleri gerçekleştiren grup, aşağıdakileri müşterek faaliyetlerdeki payı oranında mali tablolarına dâhil eder;

a) Müşterek faaliyetlerde sahip olduğu varlıklardaki payı ile varlıklarını,

b) Müşterek faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile yükümlülükleri,

c) Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürün/çıktının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelirini,

d) Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıktının satışından elde edilen gelir payını ve

e) Ortak olarak üstlenilen giderler ile payına düşen tüm giderlerini.

Şirket, müşterek faaliyet çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsayan TMS standardı uyarınca muhasebeleştirir.

2.1.6. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Finansal tablo ve dipnotlarda kullanılan para birimi "TL"(Türk Lirası)'dir.

2.1.7. Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyetli olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilmiştir.

2.1.8. Enflasyonist Ortamda Finansal Tabloların Hazırlanması

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2024 tarihinde veya sonrasında sona eren dönemlere ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına (TMS 29) göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, enflasyon düzeltmesi öncesinde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen canlı varlıklar haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır.

Şirket'in TMS 29'a uyarınca yaptığı düzeltme esas itibariyle aşağıdaki gibidir;

- Parasal varlık ve yükümlülükler finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü cinsinden ifade edilmesinden dolayı düzeltilmemektedir. Önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarlar raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilirler.
- Parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilirler.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.
- Gelir ve gider hesapları oluştukları tarih itibariyle endekslenerek düzeltilirler.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazan-kaybı hesabına kaydedilmiştir.

2.1.9. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

31 Aralık 2024 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibariyle geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklere ilişkin değişiklik: 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 7 ve TFRS 7'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler: 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.

TSRS 1 "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler": 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı önemli riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

TSRS 2 "İklimle ilgili açıklamalar": 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk konu standardıdır.

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararı'nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır. Diğer taraftan, 16 Aralık 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" uyarınca sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletme kapsamında değişikliğe gidilmiştir

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS kodifikasyonu korunmuştur.

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri': 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

Diğer taraftan Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurulu (SEDDK) tarafından "Sigorta ve Reasürans Şirketleri ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Raporlamaları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"in 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre TFRS 17'nin "1 Ocak 2024" olan yürürlük tarihinin "1 Ocak 2025" olarak değiştirilmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Bankalar Birliği'ne gönderdiği 15 Şubat 2024 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2025 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

Ancak SEDDK tarafından "Sigorta ve Reasürans Şirketleri ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Raporlamaları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"in 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre TFRS 17'nin "1 Ocak 2025" olan yürürlük tarihinin "1 Ocak 2026" olarak değiştirilmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Bankalar Birliği'ne gönderdiği 14 Ocak 2025 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2026 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği: 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler: 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetişim (esg) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik; Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

- UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- UFRS 9 Finansal Araçlar;
- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu.

UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama: 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı,
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar,
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar:

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve,
- UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

2.1.10. İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

a) Bir TMS/TFRS tarafından gerekli kılınıyorsa veya

b) İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, finansal tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

Birçok finansal tablo kalemi, işletme faaliyetlerindeki mevcut belirsizlikler nedeniyle tam olarak ölçülemez, ancak tahmin edilebilirler. Tahminler en güncel ve güvenilir bilgilere dayanılarak yapılır.

Bir muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, değişikliğin yapıldığı cari dönemde ve gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.2.3. Hatalar

Finansal tablo kalemlerinin tanınması, ölçülmesi, sunulması ve açıklaması sırasında ortaya çıkan hatalar fark edildikten sonra onaylanacak ilk finansal tablo setinde geriye dönük olarak düzeltilir. Düzeltme işlemi:

a) Hatanın yapıldığı döneme ait karşılaştırmalı tutarlarını yeniden düzenleyerek veya

b) Hata sunulan en eski finansal tablo döneminden daha önce meydana gelmişse, söz konusu geçmiş döneme ait varlık, yabancı kaynak ve özkaynak açılış tutarlarının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltmelidir.

Hataya ilişkin tüm geçmiş dönemlerin kümülatif etkisinin cari dönemin başı için hesaplanamadığı durumlarda, işletme, karşılaştırmalı bilgilerini uygulamanın mümkün olduğu en yakın dönemin başından itibaren ileriye yönelik olarak yeniden düzenlenir.

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.3.1. Hasılat

Gayrimenkul satışı
Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri
Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Hasılatın muhasebeleştirilmesi
Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir. Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir.

Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder.

2.3.2. Stoklar

Şirket'in stokları, üzerinde satılmak üzere proje geliştirilecek ya da geliştirilmekte olan arsalardan veya tamamlanmamış projelerden oluşmaktadır.

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da elde etme maliyetinden düşük olanı ile değerlenir. Stokların elde etme maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Maliyet, ağırlıklı ortalama metodu ile hesaplanmaktadır. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır.

Stokların net gerçekleşebilir değeri, maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

2.3.3. Hazır Değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler kasadaki nakdi, bankalardaki mevduatı içermektedir. Nakit ve nakit eşdeğeri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

Kasadaki paralar Türk Lirası ve dövizli bakiyelerden oluşmaktadır. Türk Lirası bakiyeler kayıtlı değeriyle, dövizli bakiyelerse bilanço tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru ile değerlenerek kayıtlarda gösterilmektedir.

Banka mevduatları, vadeli ve vadesiz mevduatlardan ve bu mevduatların faizlerinden oluşmaktadır. Türk Lirası mevduatlar maliyet değerleriyle, döviz tevdiat hesapları ise bilanço tarihindeki Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılmak suretiyle Türk Lirası'na çevrilmiş değerleriyle kayıtlarda gösterilmektedir.

Yabancı para cinsinden hazır değerlerin, bilanço tarihindeki geçerli kurlardan Türk Lirası'na çevrilmiş olması sebebiyle, bu varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kayıtlı değerlerine eşdeğer olduğu kabul edilmektedir.

Banka mevduatları, bu varlıkların kısa vadelerde elden çıkarılmaları ve değer düşüklüğü riski olmaması nedeniyle, gerçeğe uygun değerleriyle aynı olduğu varsayılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer; karşılıklı pazar ortamında, bilgili ve istekli şirketler arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır.

2.3.4. Alacaklar ve Borçlar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması veya bir satıcıdan ürün veya hizmet alınması sonucunda oluşan ticari alacaklar ve ticari borçlar ertelenmiş finansman gelirlerinden ve giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Ertelenmiş finansman gelirlerinin ve giderlerinin netleştirilmesi sonrası ticari alacaklar ve ticari borçlar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların ve borçların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Ticari alacakların/borçların paraya çevrilmesi için geçen süre, 12 aydan daha uzun olsa dahi işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde kabul edilmekte ve bu tür alacaklar dönen varlıklarda sınıflandırılmaktadır.

2.3.5. Şüpheli Alacaklar Karşılığı

Şirket, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değerinden alınan teminatların ve güvencelerin düşülmesinden sonra kalan tutardır.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

2.3.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller, yapım aşamasındaki inşaat projeleri ve yatırım amaçlı arsalardan oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikli bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Günlük hizmet maliyetleri esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları olarak nitelendirilir.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Şirket yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Şirket, inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespitin güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihe kadar maliyet metodu ile değerleme yapılır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından aşağıda sıralanan faktörler göz önünde bulundurulur:

- İnşaatın tamamlanma derecesi,
- İnşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği,
- Tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi,
- Söz konusu gayrimenkule özgü riskler,
- Aynı özelliklerdeki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler ve
- İmar izinleri.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Şirket'in mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır.

Arsalar

Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar ve gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar bireysel finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmekte olup bu varlıkların gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zarara dâhil edilir.

2.3.7. Maddi Duran Varlıklar

İşletmede bir yıldan fazla süre kullanılacağı tahmin edilen maddi varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınırlar. Duran varlıklarında maliyet modeli esas alınarak değerlenmektedir. Varlıklar alındıkları tarihe ait ay endeksi kullanılarak TMS 29'a göre düzeltilirler.

Şirket duran varlıkların değerinin tespitinde "maliyet modelini" esas almaktadır. Maddi duran varlıklar yeniden değerlenmiş tutarlardan birikmiş amortismanın düşülmesi ile gösterilmektedir. Şirket duran varlıklarını kıst dönemi dikkate alarak normal amortisman yöntemi kullanarak amortisman hesaplamaktadır. Arsa ve araziler, faydalı ömrünün sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortismana tabi tutulmamaktadır.

Maddi varlıkların elden çıkartılması dolayısıyla oluşan kar ve zararlar, yatırım faaliyetlerinden gelirler/ giderler kalemleri altında muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların amortisman oranları, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Maddi Duran Varlık	Faydalı Ömür (Yıl)
Binalar	50
Taşıtlar	10-25
Demirbaşlar	5-10
Özel maliyetler	5

2.3.8. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

İşletmede bir yıldan fazla süre kullanılacağı tahmin edilen maddi olmayan varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınırlar. Daha sonraki dönemlerde maliyet modeli esas alınarak değerlenmektedir. Varlıklar alındıkları tarihe ait ay endeksi kullanılarak TMS 29'a göre düzeltilirler.

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürleri ile doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.3.9. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Çeşitli olay ve durumlar karşısında duran varlıkların taşınan değerleri gerçekleşebilir /gelecekte o aktiften elde edilebilecek değerlerinin altına düştüğü tespit edilmesi halinde maddi ve maddi olmayan duran varlıklar değer kaybı açısından teste tabi tutulmaktadır. Maddi ve gayri maddi sabit kıymetin defter değerinin gerçekleşebilir veya o varlığın iktisabından ileride elde edilebilecek değerinin üstünde kalması halinde duran varlık değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır.

2.3.10. Borçlanma Maliyetleri

Faiz karşılığı alınan banka kredileri, alış maliyeti düşüldükten sonra alınan net tutar esasından kayıtlara yansıtılmaktadır. İtfa sürecinde veya yükümlülüklerin kayda alınması sırasında ortaya çıkan gelir veya giderler, gelir tablosu ile ilişkilendirilir. Borçlanma maliyetleri, ortaya çıktıkları dönemde vadelerinin gelmemesi durumunda da tahakkuk esasına muhasebeleştirilmekte ve kredilerde sınıflandırılmaktadır.

2.3.11. Muhasebe Tahminleri

Finansal tabloların hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir.

Şirket'in finansal tablolarını hazırlarken kullandığı önemli tahminler ve varsayımlara aşağıdaki gibidir;

a) Alacak ve borçlar için uygulanan iskonto oranları,

b) Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değerlemeleri,

c) Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri, hurda değerleri,

d) Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin olarak; emeklilik süresi, zam oranı, iskonto oranı, kıdem tazminatı almama oranı.

2.3.12. Finansal Kiralama İşlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiralayan durumunda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal kiralama işlemleri

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Bireysel finansal durum tablolarında varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır. Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle bireysel kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Kullanım hakkı varlıkları

Kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Kiralama borçlarının yeniden değerlenmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

a. Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,

b. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ve

c. Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismana tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

2.3.13. Vergilendirme

Kurumlar Vergisi

31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile aşağıdaki değişiklik yapılmıştır.

a. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır.

b. Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacaktır.

Bu düzenlemenin yürürlük tarihi 1 Ocak 2025'tir.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibari ile bağlı ortaklıkları olan Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. ve Fzl Gayrimenkul Yapı Tic. A.Ş. ise, kurumlar vergisi mükellefidir.

Ertelenen Vergi

Ertelenen vergiler, varlıkların ve yükümlülüklerin indirilebilir vergi matrahı ile bunların finansal tablolardaki kayıtlı tutarları arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Geçici farklar, gelir ve giderlerin vergi kanunlarına göre değişik finansal tablo dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Ertelenen vergi yükümlülüğü vergiye tabi tüm geçici farklar için hesaplanırken, indirilecek geçici farklardan oluşan ertelenen vergi alacakları, gelecek dönemlerde vergiye tabi kazançlarının olacağı varsayımıyla hesaplanmaktadır.

Şirket ertelenen vergi hesaplamasında karın %50'sini dağıtacağı varsayımıyla asgari kurumlar vergisi oranı olan %10 oranını esas almıştır.

Şirket, sadece Türkiye'de faaliyet gösterdiği, dolayısıyla farklı vergi kurumları ile karşı karşıya olmadığı, vergi varlıkları da borçları da aynı vergi ekine karşı olduğu için birbirlerinden mahsup edilerek gösterilirler.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 12.02.2025 ve E-64088382-045-29964 sayılı yazısına istinaden ertelenen vergi hesaplamasında 2024 yılına ait finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğünün, 2024 yılı öncesine ilişkin etkisinin dağıtılmamış kârlara (geçmiş yıllar kârları veya zararlarına), 2024 yılına ait etkinin ise kâr veya zarara yansıtılabileceği belirtilmiştir.

2.3.14. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Tanımlanan fayda planı:

Şirket yürürlükteki kanunlara göre, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona erdirilen çalışanlara kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Tanımlanan fayda planlarına ilişkin tespit edilen aktüeryal kazanç / kayıp TMS 19 "Çalışanlara sağlanan faydalar" standardında yapılan değişiklikler kapsamında diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Tanımlanan katkı planları:

Şirket, Sosyal Güvenlik Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

2.3.15. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç / (kayıp), net karın / (zararın), dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı, dönem boyunca ihraç edilen ve zaman ağırlık faktörüyle (hisselerin mevcut olduğu gün sayısının dönemin toplam gün sayısına bölünmesi sonucu bulunan oran) çarpılan adi hisse senedi sayısı ile düzeltilmiş dönem başı adi hisse senedi sayısını ifade eder.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

2.3.16. Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların öngörülen teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Avanslar iskontoya tabi tutulmaz.

2.3.17. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.3.1. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yetkilendirme tarihi arasında finansal tablolarda düzeltme gerektiren bir olayın ortaya çıkması durumunda finansal tablolara gerekli düzeltmeler yapılmakta, düzeltme gerektirmeyen durumlarda ilgili olay bilanço dipnotlarında açıklanmaktadır.

2.3.2. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Yabancı para işlemleri, işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kayıtlara geçirilmiş olan aktif ve pasif hesaplar dönem sonlarındaki kurlar esas alınarak evalüasyona tabi tutulmaktadır. Evalüasyon işleminden doğan kur farkları kambiyo karı veya zararı olarak gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.3.3. Nakit Akımının Raporlanması

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirketin esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirketin yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirketin finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

2.3.4. İlişkili Taraflar

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Kurum ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,

- Kurum üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- Kurum üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- Kurum veya Kurum'un bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Kurum ile ilişkili sayılır:

- İşletme ve Kurum'un aynı grubun üyesi olması halinde,
- Kurum'un, diğer Kurum'un (veya diğer Kurum'un de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
- Her iki Kurum'un de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
- İşletmelerden birinin üçüncü bir Kurum'un iş ortaklığı olması ve diğer Kurum'un söz konusu üçüncü Kurum'un iştiraki olması halinde,
- Kurum'un, Kurum'un ya da Kurum ile ilişkili olan bir Kurum'un çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde (Kurum'un kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Kurum ile ilişkilidir),
- Kurum'un (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
- (a) maddesinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu Kurum'un (ya da bu Kurum'un ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Şirket'in ilişkili taraf işlemleri hakkında bilgiler dipnot 29'da verilmiştir.

2.3.5. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar:

Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan olası bir yükümlülük olması (hukuki veya yapısal yükümlülük), bu yükümlülüğün gelecekte yerine getirilmesi için gerekli aktif kalemlerde bir azalışın muhtemelen söz konusu olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde saptanabilmesi durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

Şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar:

Taahhüt ve şarta bağlı yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanınmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi muhtemel gözüken gelir ve karlar finansal tablolarda yansıtılmaktadır.

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Kasa	5.894	14.406
Banka	27.263.864	1.785.331
Yatırım fonları	313.859.414	95.624.645
Toplam	**341.129.172**	**97.424.382**

Nakit ve nakit benzerlerinin döviz yapısı aşağıdaki gibidir;

Tl karşılığı	31.12.2024	31.12.2023
TL	315.951.258	97.424.382
Usd	25.177.914	–
Toplam	**341.129.172**	**97.424.382**

(*) Yatırım fonları bakiyesi tutarının tamamı Kira Sertifikalarından oluşmaktadır (31.12.2023: Yatırım fonları bakiyesi tutarının tamamı 3 aydan kısa fonlardan oluşmaktadır)

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	88.620.560	88.620.559
Fzl Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.	47.842.759	47.842.760
Toplam	**136.463.319**	**136.463.319**

Şirket, bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklık ve iştiraklerindeki yatırımlarını, enflasyona göre düzeltilmiş maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleştirmektedir

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibari ile Şirket'in bağlı ortaklık ve iştiraklerine ilişkin bilgiler Not 1'de gösterilmiştir.

5. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Kısa vadeli borçlanmalar	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Banka kredileri	4.951.947	360.081.641
Finansal kiralama işlemlerinden doğan borçlar	17.317.260	25.994.312
Ertelenmiş finansal kiralama borçları	-9.625.970	-6.648.244
Uzun vadeli kredilerin anapara taksitleri ve faizleri	–	16.592.221
Çıkarılmış diğer menkul kıymetler	300.000.000	–
Kullanım hakkı yükümlülükleri	–	2.421.867
Toplam	**312.643.237**	**398.441.797**

Uzun vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli borçlanmalar	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Banka kredileri	–	5.107.731
Finansal kiralama işlemlerinden doğan borçlar	21.646.575	30.077.399
Ertelenmiş finansal kiralama borçları	-9.857.011	-6.360.805
Kullanım hakkı yükümlülükleri	–	468.027
Toplam	**11.789.564**	**29.292.352**

Kullanılan krediler Türk Lirası cinsinden olup, etkin faiz oranı aralığı %12,57-%56,08'dır.

Finansal kiralamalar Türk Lirası cinsinden olup, etkin faiz oranı %19,61-%23,69'dur.

Şirket tarafından çıkarılmış TL kira sertifikalarından oluşmaktadır. Kira sertifikalarının vadesi 28.02.2025 olup bileşik kar payı getirisi %58,11091'dir.

Şirket'in kullanım hakkı yükümlülükleri gayrimenkul ve araç kiralamalarından oluşmaktadır.

6. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Alıcılar	35.244.602	335.185.853
Alıcılar [İlişkili taraf]	43.336.547	341.333.901
Alacak senetleri reeskontu	-1.975.665	-8.862.275
Şüpheli ticari alacaklar	2.134.867	5.354.518
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	-2.134.867	-5.354.518
Toplam	**91.213.276**	**667.657.479**

İlişkili taraflardan olan alacakların 41.781.347 TL'si Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.'ne yapılan arsa satışından (31.12.2023: 243.681.890 TL), 1.221.200 TL`si Nevvinn Turizm Ve Otelcilik A.Ş`den otel kira gelirinden, 280.566 TL`si Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.`den, 50.080 TL`si Meç Gıda Restaurant İşletmecilik Ltd.Şti.`den, 3.353 TL`si Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hiz. A.Ş`den kaynaklanan alacaklardan oluşmaktadır.

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2024	31.12.2023
Dönembaşı	3.708.660	2.269.786
Tahsilatlar/iptaller	-1.573.793	1.438.874
Toplam	**2.134.867**	**3.708.660**
TMS 29 sunum etkisi	–	1.645.858
Dönemsonu	**2.134.867**	**5.354.518**

Kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Satıcılar	111.221.594	127.228.247
Ticari borçlar [İlişkili taraf]	5.307.811	269.362.064
Borç senetleri	79.778.035	78.730.007
Borç senetleri reeskontu	-15.702.048	-1.627.892
Diğer ticari borçlar	1.234.889	991.193
Toplam	**181.840.281**	**474.683.619**

İlişkili taraflara olan ticari borçların 3.857.540 TL'si Tasarruf Finansman A.Ş..'ne, **328.737** Tl'si Fuzul Holding A.Ş.'ne (31.12.2023: 137.680.646 TL), olan borçlardan oluşmaktadır (31.12.2023: 132.565.388 TL)

Uzun vadeli ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Satıcılar	–	62.441.584
Toplam	**–**	**62.441.584**

Uzun vadeli ticari borçlar, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan satın alınan İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 987 Ada 4 ve 1956/1 nolu parsellerindeki arsaların uzun vadeli borç tutarından oluşmaktadır.

7. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Ortaklardan alacaklar	3.399	1.352.015
Verilen depozito ve teminatlar (kısa vadeli)	4.320.748	5.149.621
Diğer çeşitli alacaklar	3.619.603	5.800.017
Şüpheli diğer alacaklar	605.575	245.503
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı	-605.575	-245.503
Verilen depozito ve teminatlar (uzun vadeli)	3.475.912	–
Toplam	**11.419.662**	**12.301.653**

Diğer çeşitli alacakların 3.910.120 TL'si vergi dairesinden olan alacaklardan oluşmaktadır.

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2024	31.12.2023
Dönembaşı	170.041	103.197
Tahsilatlar/iptaller	–	66.844
İlaveler	435.534	–
Toplam	**605.575**	**170.041**
TMS 29 sunum etkisi	–	75.462
Dönemsonu	**605.575**	**245.503**

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Alınan depozito ve teminatlar	4.177.537	10.450.299
Ortaklara borçlar	–	1.214.228
Diğer çeşitli borçlar	130.000	17.325
Toplam	**4.307.537**	**11.681.914**

8. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Personele borçlar	2.617.174	2.281.059
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.355.942	1.982.853
Toplam	**3.973.116**	**4.263.912**

9. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	**31.12.2023**
Tamamlanan konutlar	36.426.811	29.073.978
Yapımı devam eden konutlar	5.681.575.455	4.153.637.329
Toplam	**5.718.002.266**	**4.182.711.307**

31 Aralık 2024 itibariyle tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

İl	İlçe	Proje	Niteliği	Konut Sayısı	**31.12.2024**	**31.12.2023**
İstanbul	Başakşehir	Başakcity	Konut	2 adet	10.180.231	10.155.915
İstanbul	Başakşehir	Olimpa Park	Konut	7 adet	15.306.883	15.306.900
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	Konut	1 adet	3.422.368	3.611.163
İstanbul	Başakşehir	Avrasya	Konut	1 adet	7.517.329	–
Toplam					**36.426.811**	**29.073.978**

31 Aralık 2024 ve 31.12.2023 itibariyle yapım aşamasındaki inşaat projelerinin listesi aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	**31.12.2023**
Beşiktaş Dikilitaş Projesi (*)	837.012.085	503.679.145
Başakşehir-Avrasya 2 Projesi (**)	2.735.224.008	1.970.626.725
Başakşehir Avrasya 3 Projesi (***)	2.066.568.545	1.677.953.238
Başakşehir Avrasya Bulvar Projesi (*****)	41.093.276	1.378.221
Avcılar-Firuzköy Projesi	1.677.541	–
Toplam	**5.681.575.455**	**4.153.637.329**

31 Aralık 2024 tarihi itibariyle stoklar için toplam sigorta teminat tutarı 3.522.693.127 TL'dir (31.12.2023: 2.024.953.462 TL).

(*) Beşiktaş Barbaros 48 Projesi

Şirket ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 23.02.2021 tarihli, 07772 no.lu "İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımlı Sözleşmesi" düzenlenmiştir. Sözleşmeye göre Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %50, Fuzul GYO A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %50 olarak belirlenmiştir.

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1645 ada 55 no.lu parsel, 3.357,46 m² yüzölçümlü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 18.291,19 m2'dir. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde tek blok bulunmakta olup söz konusu blok 4 bodrum kat + zemin kat + 10 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 16 kat ve 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler, 1. bodrum katta 3 adet ticari ve 1. bodrum kat ve 10. normal kat arasında konumlu 48 adet daireden oluşmaktadır. Proje dahilinde 54 araçlık otopark, fitness, hamam, sauna ve havuz bulunmaktadır. 01.06.2022 tarihli "Mimari Proje" ve 07.06.2022 tarih, 2022/40279 no.lu "Yapı Ruhsatı" mevcuttur. 31 Aralık 2024 tarihi itibari ile projenin inşaat ilerleme seviyesi % 52,59' dir.

(**) Başakşehir Avrasya 2 (1426 Ada 10 Parsel Arsa)

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ziya Gökalp Mahallesi 1426 Ada 10 Parsel nolu, yüzölçümü 25.028,91 m2, imar durumu konut alanı olan arsa %50'si peşin, %50'si 6 ay vadeli olarak 498.026.666,67 TL bedel karşılığında, 23.05.2022 tarihinde düzenlenen Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile T.C. Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Arsanın tapusu 11.11.2022 tarihinde Şirket adına tescil edilmiştir. Arsa üzerinde geliştirilen Başakşehir Avrasya 2 projesi 25.028,91 m² arsa üzerinde 7 blok, 410 konuttan meydana gelecektir. Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 71.180,71 m2'dir. 19.12.2022 tarih, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Aralık 2022 döneminde inşaatına başlanılan projenin tahmini tamamlanma süresi 36 aydır. 31 Aralık 2024 tarihi itibari ile projenin inşaat ilerleme seviyesi % 40,89'tir.

(***) Başakşehir Avrasya 3 (1426 Ada 11 Parsel Arsa)

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ziya Gökalp Mahallesi 1426 Ada 11 Parsel nolu, yüzölçümü 20.301,01 m2, imar durumu konut alanı olan arsa %50'si peşin, %50'si 6 ay vadeli olarak 532.053.333,33 TL bedel karşılığında, 02.08.2022 tarihinde düzenlenen Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile T.C. Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Arsanın tapusu 12.12.2022 tarihinde Şirket adına tescil edilmiştir. Arsa üzerinde geliştirilen Başakşehir Avrasya 3 projesi 20.301,01 m² arsa üzerinde 7 blok, 296 konuttan meydana gelecektir.

Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 63.867,34 m2'dir. 30.12.2022 tarih, 1529, 1530, 1531, 1532,

1533, 1534, 1535 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Aralık 2022 döneminde inşaatına başlanılan projenin tahmini tamamlanma süresi 36 aydır. 31 Aralık 2024 tarihi itibari ile projenin inşaat ilerleme seviyesi % 27,12' tir.

(*****) Başakşehir Avrasya Konutları Cadde

Şirket ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 29.08.2023 tarihli, 055323 no.lu "İstanbul Başakşehir Ayazma 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" düzenlenmiştir. Sözleşmeye göre Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %40, Fuzul GYO A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %60 olarak belirlenmiştir.

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1424 ada 5 no.lu parsel, 22.310,37 m² yüzölçümlü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 71.108 m2'dir.

21.01.2025 tarihi itibariyle yapı ruhsatı alınmış olup projenin bitiş tarihi olarak 4.9.2026 tarihi öngörülmektedir. Tahmini olarak 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tiplerinden oluşacak olan projede 6 Blok, 427 Adet Konut, 25 Adet ticari ünitenin yer alması planlanmaktadır.

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	**31.12.2023**
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller	594.865.995	149.799.751
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	–	237.604.144
Yatırım amaçlı arsalar	542.180.000	1.500.154.580
Toplam	**1.137.045.995**	**1.887.558.475**

31 Aralık 2024 tarihi itibariyle Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller için toplam sigorta teminat tutarı 233.878.500 TL'dir. (31.12.2023: 29.615.606 TL)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle gerçeğe uygun değeri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız değerleme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Bu değerleme şirketi, SPK'nın belirlediği akredite bağımsız değerleme kuruluşudur.

Yatırım amacı gayrimenkullerde dönem içinde meydan gelen değişim aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2024
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller;					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	82.291.569	–	–	-11.611.569	70.680.000
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	12.994.090	–	–	-1.594.090	11.400.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	19.877.102	–	–	-3.351.107	16.525.995
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	5.370.890	–	–	-130.890	5.240.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	29.266.102	–	-233.697	-2.832.405	26.200.000
Fatih Otel Projesi	–	303.813.744	–	161.006.256	464.820.000
Toplam	**149.799.753**	**303.813.744**	**-233.697**	**141.486.195**	**594.865.995**
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri					
Fatih Otel Projesi	237.604.145		-237.604.145	–	–
Toplam	**237.604.145**	**–**	**-237.604.145**	**–**	**–**
Yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	57.449.930	–	–	-6.682.930	50.767.000
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	485.746.465	–	–	-50.353.465	435.393.000
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	81.262.457	–	-81.262.457	–	–
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	130.199.764	–	-130.199.764	–	–
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	16.993.887	10.809.806	–	-14.463.693	13.340.000
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	34.925.225	–	–	7.754.775	42.680.000
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	693.576.849	–	-693.576.849	–	–
Toplam	**1.500.154.577**	**10.809.806**	**-905.039.070**	**-63.745.313**	**542.180.000**
Genel Toplam	**1.887.558.475**	**314.623.550**	**-1.142.876.912**	**77.740.882**	**1.137.045.995**

	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2023
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller;					
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	102.355.234	18.920.103	–	-38.983.768	82.291.569
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	17.663.861	–	–	-4.669.771	12.994.090
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	24.059.432	–	–	-4.182.330	19.877.102
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	6.161.536	–	–	-790.646	5.370.890
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	34.592.619	9.977.099	–	-15.303.616	29.266.102
İstanbul Gaziosmanpaşa Tem Avrasya 2 adet konut	18.972.295	–	-18.972.295	–	–
Toplam	**203.804.977**	**28.897.202**	**-18.972.295**	**-63.930.131**	**149.799.753**
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri					
Fatih Otel Projesi	247.270.257	110.423.732	–	-120.089.844	237.604.145
Toplam	**247.270.257**	**110.423.732**	**–**	**-120.089.844**	**237.604.145**
Yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	62.019.778	–	–	-4.569.848	57.449.930
İstanbul Başakşehir 812/3 Parsel	51.859.193	144.387.418	-196.246.611	–	–
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	517.892.505	–	–	-32.146.040	485.746.465
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	87.726.940	–	–	-6.464.483	81.262.457
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	138.406.162	–	–	-8.206.398	130.199.764
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	12.829.137	4.149.732	–	15.018	16.993.887
İstanbul Başakşehir 1907/2 Parsel	2.731.713	–	-2.731.713	–	–
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	39.942.926	–	–	-5.017.701	34.925.225
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	583.571.140	29.815.377	–	80.190.332	693.576.849
Toplam	**1.496.979.494**	**178.352.527**	**-198.978.324**	**23.800.880**	**1.500.154.577**
Genel Toplam	**1.948.054.728**	**317.673.461**	**-217.950.619**	**-160.219.095**	**1.887.558.475**

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Tarihi	Seviye	Rayiç Değeri
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	70.680.000
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	11.400.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	16.525.995
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	5.240.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	26.200.000
Fatih Otel Projesi	Maliyet yaklaşımı	31.12.2024	3	464.820.000
				594.865.995
Yatırım amaçlı arsalar				
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	50.767.000
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	435.393.000
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	13.340.000
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2024	2	42.680.000
			Toplam	**542.180.000**
			Genel Toplam	**1.137.045.995**

31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlenmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlenmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlenmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlenmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Maliyet yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, birim maliyet ve yıpranma payıdır. Değerleme uzmanlarının takdirine göre gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre değerlenmiş olan gayrimenkuller üçüncü seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

Değerleme uzmanı gayrimenkulün değerleme yöntemini seçerken elde ettiği somut kanıtlarla vardığı değerin söz konusu gayrimenkullerin en uygun değeri olup olmadığı konusunda kendi profesyonel uzmanlığını kullanır. Ayrıca değer takdirine varırken pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin benzer yaklaşımlara göre değerlendirip değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Varlıklar				
Taşıtlar	2.018.471	–	-1.786.728	231.743
Demirbaşlar	22.429.382	2.068.578	-3.498.319	20.999.641
Özel maliyetler	399.613	347.851		747.464
Toplam	**24.847.466**	**2.416.429**	**-5.285.047**	**21.978.848**
Amortismanlar				
Taşıtlar	-1.296.334	–	1.064.591	-231.743
Demirbaşlar	-11.994.614	-2.097.087	31.844	-14.059.857
Özel maliyetler	-92.070	-157.232	–	-249.302
Toplam	**-13.383.018**	**-2.254.319**	**1.096.435**	**-14.540.902**
Genel Toplam	**11.464.448**	**162.110**	**-4.188.612**	**7.437.946**

	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Varlıklar				
Taşıtlar	22.155.307	–	-20.136.836	2.018.471
Demirbaşlar	16.624.697	5.804.685	–	22.429.382
Özel maliyetler	399.613	–	–	399.613
Toplam	**39.179.617**	**5.804.685**	**-20.136.836**	**24.847.466**
Amortismanlar				
Taşıtlar	-15.495.092	–	14.198.758	-1.296.334
Demirbaşlar	-10.607.751	-1.386.863	–	-11.994.614
Özel maliyetler	-12.148	-79.922	–	-92.070
Toplam	**-26.114.991**	**-1.466.785**	**14.198.758**	**-13.383.018**
Genel Toplam	**13.064.626**	**4.337.900**	**-5.938.078**	**11.464.448**

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

12. KULLANIM HAKLARI

Kullanım haklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Varlıklar				
Taşıtlar	7.176.286	–	-7.176.286	–
Demirbaşlar	8.691.214	–	-8.691.214	–
Amortisman	-11.994.196	-3.540.716	15.534.912	–
Toplam	**3.873.304**	**-3.540.716**	**-332.588**	**–**

	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Varlıklar				
Taşıtlar	7.176.286	–	–	7.176.286
Demirbaşlar	8.691.214	–	–	8.691.214
Amortisman	-6.153.140	-5.841.056	–	-11.994.196
Toplam	**9.714.360**	**-5.841.056**	**–**	**3.873.304**

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Varlıklar				
Haklar	4.425.932	133.159	-1.152.658	3.406.433
Toplam	**4.425.932**	**133.159**	**-1.152.658**	**3.406.433**
Amortismanlar				
Haklar	-4.048.807	-177.696	1.152.658	-3.073.845
Toplam	**-4.048.807**	**-177.696**	**1.152.658**	**-3.073.845**
Genel Toplam	**377.125**	**-44.537**	**–**	**332.588**

	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Varlıklar				
Haklar	4.069.001	356.931	–	4.425.932
Toplam	**4.069.001**	**356.931**	**–**	**4.425.932**
Amortismanlar				
Haklar	-3.119.257	-929.550	–	-4.048.807
Toplam	**-3.119.257**	**-929.550**	**–**	**-4.048.807**
Genel Toplam	**949.744**	**-572.619**	**–**	**377.125**

14. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER / ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli Peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Verilen sipariş avansları	532.760.058	781.754.181
Verilen sipariş avansları [İlişkili taraf]	138.031.637	54.623.763
Gelecek aylara ait giderler	773.821	4.215.161
Toplam	**671.565.516**	**840.593.105**

Verilen sipariş avanslarının 138.031.637 TL`si Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.`den kaynaklanan proje avanslarından kaynaklanmaktadır (31.12.2023: Verilen sipariş avanslarının 54.623.763 TL'si FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'den kaynaklanmaktadır)

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Verilen avanslar	413.734.249	74.223.839
Gelecek yıllara ait giderler	–	114.240
Toplam	**413.734.249**	**74.338.079**

Ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	**31.12.2023**
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	12.976.318	6.480.834
Uzun vadeli alınan sipariş avansları	4.924.478.895	3.515.050.290
Uzun vadeli alınan sipariş avansları (İlşiki lit araf)	96.414.847	–
Toplam	**5.033.870.060**	**3.521.531.124**

Alınan sipariş avansları, Şirket'in tamamlanmış ve yapım aşamasındaki inşaat projelerinin satışlardan tahsil edilen avans tutarlarından oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

15. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Dava karşılıkları	2.370.206	3.591.164
Kullanılmamış izin karşılıkları	2.159.049	951.394
Toplam	**4.529.255**	**4.542.558**

Şirket, davalar için hukuk müşavirlerinin görüşüne göre kaybetme ihtimali olan davaları için, icraların da tümüne karşılık ayırmaktadır.

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Kıdem tazminatı karşılığı	7.260.282	4.770.761
Toplam	**7.260.282**	**4.770.761**

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibariyle kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %52,58 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %55,58 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde ıskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise %0 olarak alınmıştır.,

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Dönembaşı	3.304.337	4.465.520
Ödemeler	-793.919	-1.001.729
Cari hizmet maliyeti	1.266.206	484.615
Faiz maliyeti	1.748.236	117.753
Aktüeryal kazaç/zararlar	1.735.422	-761.822
Toplam	**7.260.282**	**3.304.337**
TMS 29 sunum etkisi	–	1.466.424
Dönemsonu	**7.260.282**	**4.770.761**

(*) Aktüeryal kazanç/zararlar diğer kapsamlı gelir tablosunda raporlanmaktadır.

16. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	1.961.120	–
Toplam	**1.961.120**	**–**

Kurumlar Vergisi

31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile aşağıdaki değişiklik yapılmıştır.

a. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır.

b. Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacaktır.

Vergi Geliri (Gideri) detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Cari dönem vergi karşılığı	–	–
Ertelenmiş vergi geliri (gideri)	-23.982.140	–
- Dönembaşı ertelenen vergi	–	–
- Dönemsonu ertelenen vergi	*-82.884.236*	–
- Özkaynaklarda muhasebeleştirilen	*-316.628*	–
- Geçmiş yıl zararlarında muhasebeleştirilen	*59.218.724*	
Toplam	**-23.982.140**	**–**

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 12.02.2025 ve E-64088382-045-29964 sayılı yazısına istinaden ertelenen vergi hesaplamasında 2024 yılına ait finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğünün, 2024 yılı öncesine ilişkin etkisinin dağıtılmamış kârlara (geçmiş yıllar kârları veya zararlarına), 2024 yılına ait etkinin ise kâr veya zarara yansıtılabileceği belirtilmiştir. Şirket bu doğrultuda 2024 yılı öncesine ait olan 59.218.724 TL'lik ertelenen vergiyi Özkaynaklar içinde "geçmiş Yıl Karları/zararları" hesap kaleminde muhasebeleştirmiştir.

Ertelenen Vergi

Açıklama (31.12.2024)	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Alacak reeskontları	-1.975.665	197.567	
Şüpheli alacaklar	-7.497	750	
Stoklar	675.346.766		67.534.678
Peşin ödenmiş giderler	87.233.262		8.723.326
Finansal yatırımlar	8.227.582		822.758
Duran varlıklar	645.514.642		64.551.464
Finansal borçlar	-451.332		45.133
Borç reeskontları	-15.702.048		1.570.205
Ertelenmiş gelirler	591.902.510	59.190.251	
Dava karşılıkları	2.487.321	248.732	
Çalışanlara sağlanan faydalar	7.260.282	726.028	
Toplam		**60.363.328**	**143.247.564**
NET			**82.884.236**

Şirket ertelenen vergi hesaplamasında karın %50'sini dağıtacağı varsayımından hareket etmiş ve asgari kurumlar vergisi oranı olan %10 oranını esas almıştır.

17. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Devreden kdv	275.165.074	139.644.690
İş avansları	–	9.721
Diğer çeşitli dönen varlıklar	114.000	–
Diğer çeşitli dönen varlıklar	151.444	–
Toplam	**275.430.518**	**139.654.411**

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Ödenecek vergi ve fonlar	19.498.791	18.235.452
Taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	–	1.111.571
Ödenecek diğer yükümlülükler	–	4.754
Toplam	**38.427.561**	**19.351.777**

18. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	295.809.272	1.981.450.701
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
D Diğer verilen TRİK'ler	–	–
• Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'ler		
• B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
• C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
Toplam	**295.809.272**	**1.981.450.701**

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Verilen teminat mektupları	295.809.272 TL	574.721.719 TL
Verilen ipotekler TL	0 TL	1.406.728.982 TL
Toplam TL karşılığı	**295.809.272**	**1.981.450.701**

Koşullu varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Alınan teminat mektupları	12.396.664 TL	12.358.733 TL
Alınan teminat mektupları	0 $	10.500 $
Alınan teminat çeki/senedi	13.248.356 TL	0 TL
Toplam TL karşılığı	**25.645.020**	**12.369.233**

19. ÖDENMİŞ SERMAYE

Sermaye hesabının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024		31.12.2023	
Hissedar	Tutar TL	Oran %	Tutar TL	Oran %
Mahmut Akbal	508.280	0,16	508.280	0,16
Eyüp Akbal	406.625	0,13	406.625	0,13
Zeki Akbal	406.625	0,13	406.625	0,13
Fuzul Holding B Grubu	189.904.470	59,72	199.404.470	62,71
Fuzul Holding A Grubu	25.414.000	7,99	25.414.000	7,99
Halka Açık Kısım	101.360.000	31,87	91.860.000	28,89
Toplam	**318.000.000**	**100,00**	**318.000.000**	**100,00**

Fuzul Holding A.Ş.'ye ait 224.818.470 TL'lik payın, 25.414.000 adede denk gelen pay tutarı A grubu, 199.404.470 adete denk gelen pay tutarı da B grubudur.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.250.000.000 TL'dir. Çıkarılmış sermayesi 318.000.000.TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 318.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

Sermaye enflasyon düzeltme olumlu farkları;

Şirket'in sermaye enflasyon düzeltme olumlu farklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Kayıtlı tutar	1.648.790.499	1.108.349.215
TMS 29 farkları	-399.316.799	141.124.485
Toplam	**1.249.473.700**	**1.249.473.700**

Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin SPK Finansal Raporlama Standartları'na göre düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder. Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Paylara ilişkin primler (iskontolar);

Kayıtlı tutar	710.996.225	798.702.826
TMS 29 farkları	148.934.869	61.228.268
Toplam	**859.931.094**	**859.931.094**

20. KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER (GİDERLER)

Diğer kapsamlı gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Aktüeryal farklar	-3.166.279	-1.430.857
Aktüeryal farkların ertelenen vergi etkisi	316.628	–
Toplam	**-2.849.651**	**-1.430.857**

21. KARDAN KISITLANMIŞ YEDEKLER

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedeklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Kayıtlı yasal yedekler	9.850.787	8.025.309
TMS 29 farkları	1.736.057	3.561.535
Toplam	**11.586.844**	**11.586.844**

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, önceki dönemin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımı dışındaki belli amaçlar için ayrılmış yedeklerdir.

Genel Kanuni Yasal Yedekler, Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesine göre ayrılır ve bu maddede belirlenen esaslara göre kullanılır.

22. HASILAT /SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılata ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Konut, arsa satışları	881.517.533	3.970.527.155
Kira gelirleri	23.982.700	47.833
Satıştan iadeler	-204.632	–
Satışların maliyeti	-908.662.601	-2.889.242.257
Toplam	**-3.367.000**	**1.081.332.731**

23. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Ücret giderleri	-21.827.776	-18.640.290
Vergi resim ve harçlar	-11.105.738	-11.338.437
Kira, aidat ve komisyon giderleri	-7.298.654	-9.826.741
Amortisman giderleri	-6.716.079	-8.023.263
Müşavirlik giderleri	-2.376.154	-5.654.144
Personel sosyal güvenlik giderleri	-3.605.542	-3.485.950
Dava, icra ve noter giderleri	-307.497	-2.175.665
Enerji, yakıt ve su giderleri	-691.260	-1.835.815
Haberleşme giderleri	-2.080.777	-1.216.046
Sigorta giderleri	-949.358	-1.018.481
Bakım onarım giderleri	-764.535	-927.470
Temsil ve ağırlama giderleri	-900.431	-810.948
Kıdem tazminatı karşılığı	-383.179	-795.752
Büro giderleri	-539.531	-673.354
İzin karşılığı	–	-559.387
Seyahat giderleri	-6.917	-280.944
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	-3.810.480	-18.222
Danışmanlık Gideri	-3.499.200	-15.860
Diğer çeşitli giderler	-7.671.807	-2.099.891
Toplam	**-74.534.915**	**-69.396.660**

24. PAZARLAMA GİDERLERİ

Pazarlama giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir

	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Konut satış komisyonu	-17.213.143	–
Ücret giderleri	-2.037.502	-5.965.575
Reklam giderleri	-1.875.870	-4.089.641
Personel sosyal güvenlik giderleri	-299.053	-1.338.367
Kıdem tazminatı karşılığı	-49.591	-148.693
Diğer	-1.512.164	-403.661
Toplam	**-22.987.323**	**-11.945.937**

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Marka Patent Geliri	–	181.514.717
Kambiyo karı	1.287.443	–
Araç satış gelirleri	2.756.140	45.633.700
Sgk prim indirim gelirleri	1.877.821	1.588.647
Konusu kalmayan karşılıklar	2.833.882	810.915
Katılım fonu gelirleri	82.485.871	–
Reeskont faiz gelirleri	23.844.446	25.081.067
Kar kaydı iptali gelirleri	–	–
Muhtelif gelirler	5.357.003	11.988.517
Toplam	**120.442.606**	**266.617.563**

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Komisyon giderleri	-17.003.227	-15.776.039
Karşılık giderleri	-2.936.211	-4.323.767
Kambiyo zararları	-1.053.367	–
Reeskont faiz giderleri	-3.103.180	-62.411.192
Bağış ve yardımlar	-55.602.050	-23.268.529
Kanunen kabul edilmeyen giderler	-6.864.185	-3.105.287
7440 sayılı kanun matrah artırımı	-1.056.528	-14.819.719
Proje giderleri	-26.708.719	-6.011.389
Muhtelif giderler	-5.590.696	-5.310.345
Toplam	**-119.918.163**	**-135.026.267**

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
YAG değerleme karları	77.740.882	–
Duran varlık satış karları	3.282.723	133.865.004
Toplam	**81.023.605**	**133.865.004**

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir

	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
YAG değerleme zararları	–	-160.219.092
Duran varlık satış zararları	-5.181.161	–
Toplam	**-5.181.161**	**-160.219.092**

27. FİNANSMAN GELİRLERİ / FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Nakit ve nakit benzerlerine ait faiz geliri	–	16.446.773
Fon satış gelirleri	8.053.812	–
Nakit ve nakit benzerlerine ait kur karları	–	1.156.920
Toplam	**8.053.812**	**17.603.693**

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Faiz giderleri	-141.221.459	-158.072.685
Nakit ve nakit benzerlerine ait kur zararları	–	-722.017
Toplam	**-141.221.459**	**-158.794.702**

Cari döneme ilişkin enflasyon düzeltmelerinin detayları aşağıdaki gibidir;

Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	**01.01.2024 31.12.2024**
Duran varlık düzeltmeleri	612.204.082
Stok düzeltmeleri	1.522.685.106
Peşin ödenmiş gider düzeltmeleri	242.114.671
Ertelenmiş gelir düzeltmeleri	-1.370.965.180
Özkaynak düzeltmeleri	-1.040.417.603
Fianansal varlık düzeltmeleri	33.894.326
Gelir tablosu düzeltmeleri	-17.816.637
Toplam	**-18.301.235**

28. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01.2024 31.12.2024	**01.01.2023 31.12.2023**
Dönem karı (zararı)	-199.973.373	441.800.138
Hisse sayısı	318.000.000	318.000.000
Hisse başına kar (zarar)	**-0,628847**	**1,389309**

Hisse başına kazanç / (zarar), dönem net karı veya zararının cari dönemde adi hisse senedi sahiplerine ait adi hisse senetleri adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

29. İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Alacaklar	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Mahmut Akbal	–	18.459.187
Eyüp Akbal	–	175.653
Zeki Akbal	–	4.364.218
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	3.353	5.198
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	1.221.200	785.319
Fzl Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş.	–	73.277.141
Meç Gıda Ltd.Şti.	50.080	585.294
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	41.781.347	243.681.890
FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş. (Avans)	138.031.637	54.623.763
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	280.566	–
Toplam	**181.368.183**	**395.957.663**

İlişkili taraflardan olan alacakların 41.781.347 TL'si Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.'ne yapılan arsa satışından (31.12.2023: 243.681.890 TL), 138.031.637 TL`si Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.`den kaynaklanan proje avanslarından (31.12.2023: 54.623.763 TL) kaynaklanmaktadır.

Borçlar	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	3.857.540	132.565.388
Fuzul İnşaat ve Tic. A.Ş.	–	216.636
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	540.521	113.684
Fuzul Holding A.Ş.	328.737	137.680.646
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	581.013	–
Toplam	**5.307.811**	**270.576.354**

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024 31.12.2024	**01.01.2023 31.12.2023**
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	15.226.286	6.433.332

İlişkili taraflardan gelir detayları aşağıdaki gibidir;

31.12.2024	Hakediş Gelirleri	Mal ve hizmet satışlar	Yansıtma gelirleri	Kira geliri	Hisse satış gelirleri	Komisyon geirleri	İşletme Hizmet Gelirler	Diğer gelirler
Fuzul Holding A.Ş.	–	–	–	561.930	–	–	–	–
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (*)	–	728.005.847	–	–	–	–	–	–
Meç Gıda Ltd.Şti.	–	–	–	2.210.214	–	–	–	–
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	–	–	–	7.476.577	–	–	–	9.003
Toplam	**–**	**728.005.847**	**–**	**10.248.721**	**–**	**–**	**–**	**9.003**

31.12.2023	Hakediş Gelirleri	Mal ve hizmet satışlar	Yansıtma gelirleri	Kira geliri	Hisse satış gelirleri	Komisyon geirleri	İşletme Hizmet Gelirler	Diğer gelirler
Akva Sigorta Aracılık Hizm.A.Ş.	–	–	66.872	–	–	–	–	–
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	–	–	4.462	–	–	–	–	639.126
Fuzul Holding A.Ş.	–	–	9.620.561	289.348	–	–	–	–
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	–	–	87.733	101.328	–	–	–	–
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (*)	–	39.802.679	6.972.180	–	–	–	–	199.225.642
FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	–	–	1.588.867	101.328	–	–	–	–
Meç Gıda Ltd.Şti.	–	–	53.041	544.106	–	–	–	–
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	–	315.329.176	838.762	–	–	–	–	644.591
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	–	–	1.318.212	885.437	–	–	–	–
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A.Ş.	–	–	333.929	–	–	–	–	38.426
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş	–	–	9.812	–	–	–	–	–
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	–	–	203.298	–	–	–	–	–
Toplam	**–**	**355.131.855**	**21.097.729**	**1.921.547**	**–**	**–**	**–**	**200.547.785**

İlişkili taraflardan gider detayları aşağıdaki gibidir;

31.12.2024	Hakediş Giderleri	Mal ve hizmet alışlar	Yansıtma giderleri	Kira gideri	Hisse satış giderleri	Komisyon giderleri	İşletme Hizmet Giderleri	Diğer giderler
Fuzul Holding A.Ş.	–	–	–	227.512	–	–	–	–
Fuzul İnşaat A.Ş.	–	–	–	2.356.332	–	–	–	–
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	–	–	–	–	–	47.397	–	–
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. **(*)**	–	–	–	–	–	1.574.972	–	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	–	–	–	314.502	–	–	–	–
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	–	32.705.602	–	197.927	–	136.964.059	–	–
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	–	–	–	20.318	–	–	–	–
Toplam	**–**	**32.705.602**	**–**	**3.116.591**	**–**	**138.586.428**	**–**	**48.947**

31.12.2023	Hakediş Giderleri	Mal ve hizmet alışlar	Yansıtma giderleri	Kira gideri	Hisse satış giderleri	Komisyon giderleri	İşletme Hizmet Giderleri	Diğer giderler
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	–	–	–	–	–	–	–	147.778
Fuzul Holding A.Ş.	–	–	7.968.727	–	–	–	–	–
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.	–	–	1.851.765	–	–	–	–	–
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. **(*)**	–	–	7.046.730	–	48.310.983	–	–	–
FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	810.626.138	–	34.270	–	–	–	–	–
Meç Gıda Ltd.Şti.	–	–	7.219	–	–	–	–	–
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	–	–	300.682	440.483	–	45.183.639	–	–
Toplam	**810.626.138**	**–**	**17.209.392**	**440.483**	**48.310.983**	**45.183.639**	**–**	**147.778**

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski:

Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket yönetimi, ticari alacaklarını geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durumu göz önüne alarak değerlendirmektedir. Şirket yönetimi ticari alacakları ile ilgili ek risk öngörmemektedir.

31.12.2024	**Alacaklar**				**Bankalardaki Mevduat**	**Diğer**
	Ticari Alacaklar		**Diğer Alacaklar**			
	İlişkili Taraf	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	43.336.546	47.876.730	138.031.637	533.533.879	341.123.278	5.894
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	43.336.546	47.876.730	138.031.637	533.533.879	341.123.278	5.894
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	–	–	–	–	–	–
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	–	–	–	–	–	–
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	–	–	–	–	–	–
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	–	2.134.867	–	605.575	–	–
- Değer düşüklüğü	–	-2.134.867	–	-605.575	–	–
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–

31.12.2023	**Alacaklar**				**Bankalardaki Mevduat**	**Diğer**
	Ticari Alacaklar		**Diğer Alacaklar**			
	İlişkili Taraf	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	341.333.900	326.323.577	54.623.763	785.969.342	97.409.976	14.406
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	341.333.900	326.323.577	54.623.763	785.969.342	97.409.976	14.406
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	–	–	–	–	–	–
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	–	–	–	–	–	–
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	–	–	–	–	–	–
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	–	5.354.518	–	245.503	–	–
- Değer düşüklüğü	–	-5.354.518	–	-245.503	–	–
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–

Likidite Riski: Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

31.12.2024						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	**Defter Değeri**	**Nakit çıkışlar toplamı**	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**	**5 yıldan uzun**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**324.432.801**	**324.432.801**	**4.951.947**	**307.691.290**	**11.789.564**	**–**
Finansal Borçlar	324.432.801	324.432.801	4.951.947	307.691.290	11.789.564	–
Beklenen Vadeler	**Defter Değeri**	**Nakit çıkışlar toplamı**	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**	**5 yıldan uzun**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**186.147.818**	**186.147.818**	**–**	**186.147.818**	**–**	**–**
Ticari Borçlar	181.840.281	181.840.281	–	181.840.281	–	–
Diğer Borçlar	4.307.537	4.307.537	–	4.307.537	–	–

31.12.2023						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	**Defter Değeri**	**Nakit çıkışlar toplamı**	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**	**5 yıldan uzun**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**424.844.255**	**424.844.254**	**179.052.760**	**216.967.171**	**28.824.324**	**–**
Finansal Borçlar	424.844.255	424.844.254	179.052.760	216.967.171	28.824.324	–
Beklenen Vadeler	**Defter Değeri**	**Nakit çıkışlar toplamı**	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**	**5 yıldan uzun**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**548.807.117**	**548.807.117**	**–**	**486.365.533**	**62.441.584**	**–**
Ticari Borçlar	537.125.203	537.125.203	–	474.683.619	62.441.584	–
Diğer Borçlar	11.681.914	11.681.914	–	11.681.914	–	–

Kur Riski:

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

31.12.2024	**31.12.2024 Satınalma Gücü**	**TL Karşılığı 31.12.2024**	**USD**
Ticari Alacaklar	–	–	–
Parasal Finansal Varlıklar	25.177.914	25.177.914	714.809
Dönen Varlıklar	**25.177.914**	**25.177.914**	**714.809**
Toplam Varlıklar	**25.177.914**	**25.177.914**	**714.809**
Kısa Vadeli Yükümlükler	**–**	**–**	**–**
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**–**	**–**	**–**
Toplam Yükümlülükler	**–**	**–**	**–**
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	25.177.914	25.177.914	714.809
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	**25.177.914**	**25.177.914**	**714.809**

31 Aralık 2023 tarihi itibariyle döviz mevcudu ve kur riski bulunmamaktadır.

Faiz Riski

Şirket'in faiz riski bulunmamaktadır.

Faiz Pozisyonu		**31.12.2024**	**31.12.2023**
Sabit faizli finansal araçlar		**–**	**–**
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	313.859.414	95.624.645
	İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Finansal Varlıklar	–	–
Finansal yükümlülükler		324.432.801	424.844.255
Değişken faizli finansal araçlar		**–**	**–**
Finansal varlıklar		–	–
Finansal yükümlülükler		–	–

31. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

32. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde bireysel finansal tablolar üzerinden hazırlanmıştır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	341.129.172	97.424.382
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	6.855.048.261	6.070.269.782
C	İştirakler	Md.24/(b)	136.463.319	136.463.319
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	–	–
	Diğer Varlıklar		1.473.094.875	1.750.259.602
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**Md.3/(p)**	**8.805.735.627**	**8.054.417.085**
E	Finansal Borçlar	Md.31	324.432.801	427.734.149
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	–	2.889.894
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	–	–
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	–	–
İ	Özkaynaklar	Md.31	3.124.210.498	3.523.415.687
	Diğer Kaynaklar		5.357.092.328	4.100.377.355
D	**Toplam Kaynaklar**	**Md.3/(p)**	**8.805.735.627**	**8.054.417.085**

	Diğer Finansal Bilgiler	**Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	–	–
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	313.859.414	95.624.645
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	–	–
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	–	–
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	–	–
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	–	–
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	–	–
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	–	–
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	–	1.406.728.982
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (l)	313.859.414	95.624.645

	Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	31.12.2024	31.12.2023	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a) (b)	%78	%75	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%5	%3	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%10	%12	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%4	%1	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%4	%1	≤ %10