



fuzul» GYO

01.01.2025 – 30.06.2025
Faaliyet Raporu



İçindekiler

01 Hakkımızda

Başkanın Mesajı	03
Fuzul GYO	04
Genel Bilgiler	05
Vizyon ve Misyon	06
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	07
Bağlı Ortaklık ve İştirakler	08

02 Portföy ve Referans Projeler

Genel Bilgiler	12
Tamamlanan Projeler	14
Devam Eden Projeler	23

03 Yönetim ve Organizasyon

Yönetim Kurulu	28
İnsan Kaynakları	29

04 Kurumsal Yönetim

Sürdürülebilirlik Stratejisi	31
Bağış ve Yardım Politikası	32
İnsan Kaynakları Politikası	33
Menfaat Sahipleri	33
Ücretlendirme Politikası	34
Kâr Dağıtım Politikası	35
Bilgilendirme Politikası	35
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum	36
Etki Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	36
Portföy Sınırlamalarına Uyum	37

05 Finansal Durum ve Mali Tablolar

Özet Finansallar – Bilanço	39
Özet Finansallar – Kâr/Zarar Tablosu	40

Başkanın Mesajı

Fuzul GYO'nun temellerini, yatırımcılarımıza güven vermek, şeffaflık ilkesiyle hareket etmek ve kalıcı değer yaratmak hedefiyle attık. Kurulduğumuz günden bu yana, yalnızca projeler inşa etmekle kalmadık; aynı zamanda güvene dayalı, uzun soluklu bir gelecek inşa etmenin çabasını verdik.

Bu yolda, benimle aynı idealleri paylaşan; çalışmayı, üretmeyi ve her koşulda doğruluktan vazgeçmemeyi ilke edinen kıymetli çalışma arkadaşlarım ve yol arkadaşlarımızla birlikte, gayrimenkul sektöründe kararlılıkla ilerledik. Bizleri biz yapan değerlerimizden ödün vermeden, güvenilirlik, doğruluk ve çalışkanlık ilkelerimizle hep daha iyiyi ve daha yeniyi hayal ettik.

Şirket kültürümüz gereği, yatırımcı memnuniyetini ve projelerimizin kalitesini daima önceliğimiz olarak gördük. Sürdürülebilir kârlılık ve güçlü finansal performans hedeflerimizin yanında, değişime açık ve yenilikçi bakış açımızı da koruduk. Her bir projemizde, yalnızca bugünü değil, gelecek nesilleri de düşünerek hareket ettik; kentlerimizin estetiğine, ekonomisine ve sosyal yaşamına değer katmayı hedefledik. Gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe öncü olma vizyonumuzdan ve üstün iş ahlakı anlayışımızdan asla vazgeçmedik. En kıymetli sermayemiz olan insan kaynağımızı güçlendirmekten hiçbir zaman geri durmadık. Bilgi birikimimizi, teknolojiyi ve yaratıcılığı bir araya getirerek, yatırımcılarımızın kazancını artıran, şehirlerimize katma değer sağlayan projelere imza attık.

Bugün, geleceğe güvenle bakmamızı sağlayan bu güçlü temeller üzerinde duruyoruz. Attığımız her adımda, yarının ihtiyaçlarını öngörerek hareket ediyor; yenilikçi çözümlerle ve sağlam iş ortaklıklarıyla büyümeye devam ediyoruz. Bu yolculuk boyunca bizlere inanan, güvenen ve desteğini esirgemeyen tüm yatırımcılarımıza, çalışma arkadaşlarımıza, iş ortaklarımıza ve paydaşlarımıza gönülden teşekkür ediyorum. Var olduğumuz sürece, yatırımcılarımıza, sektörümüze ve ülkemize aynı kararlılık, aynı heyecan ve aynı sorumluluk bilinciyle hizmet etmeye devam edeceğiz.

Sevgi ve saygılarımla,

Mahmut AKBAL

Yönetim Kurulu Başkanı



HAKKIMIZDA

Fuzul GYO

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Fuzul GYO), 1992 yılında İstanbul'da kurulmuş, 2000'den itibaren inşaat sektöründe faaliyet göstermeye başlamış ve 2009'dan itibaren markalı konut projelerine yönelmiştir.

SPK'nın 02.03.2023 tarihli kararı doğrultusunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm tamamlanmış, unvanı 21.03.2023'te Fuzul GYO olarak tescil edilmiştir.

Ana faaliyet alanı, SPK düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırımdır. Fuzul GYO, marka gücü ve güvenilirliğiyle projelerini ekonomik, sosyal ve çevresel değişimleri dikkate alarak tasarlamakta; yatırımcıların beklenti ve hedeflerine uygun çözümler sunmaktadır.

Gayrimenkul geliştirme projelerimizle sektördeki konumumuzu güçlendirirken ülke ekonomisine katkı sağlıyoruz.



HAKKIMIZDA

Genel Bilgiler

Bilgiler	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Kuruluş Tarihi	10.03.1992
Şirket Merkezi	Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No.8 İç Kapı No.1 Başakşehir – İstanbul / TÜRKİYE
Telefon No	0212 487 50 00-0212 485 46 21
Mersis	0388-0064-6380-0017
İnternet Adresi	www.fuzulgyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	info@fuzulgyo.com.tr
Ticaret Sicil Numarası	İstanbul -285134-0

HAKKIMIZDA

Vizyon ve Misyon

Vizyon

“Vizyonumuzu, yenilikçi, sürdürülebilir ve müşteri memnuniyetini temel alan bir üretim ve hizmet anlayışı ile ülkemizin kalkınmasında öncü bir rol üstlenerek, geleceği tasarlamak olarak tanımlıyoruz.

Misyon

“Geleceğin Türkiye’sini inşa etme” misyonu ile çıktığımız yolda Fuzul GYO olarak sahip olduğumuz değerli insan kaynağı, ileri teknoloji, teknik ve altyapı birikimini ülkemizin ekonomik ve toplumsal kalkınmasına fayda sağlayacak şekilde yönetiyor ve geliştiriyoruz.



Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket, 1.250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, bu izin 2023–2027 yılları için geçerlidir. 2027 sonrasında sermaye artırımını yapılabilmesi için SPK’dan yeni yetki alınması gerekmektedir. Şirket’in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 318.000.000 TL’dir. Sermaye 1 TL itibari değerde paylara bölünmüş olup, A ve B grubu paylardan oluşmaktadır. A grubu paylar yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir.



2023 yılında çıkarılmış sermaye 254.140.000 TL’den 63.860.000 TL artırılarak 318.000.000 TL’ye yükseltilmiş ve SPK onayıyla tescil edilmiştir. 2024 yılı 4. döneminde gerçekleştirilen 9.500.000 adet pay satışı sonrası güncel sermaye yapısı aşağıda sunulmuştur. Şirket 28.04.2025 tarihli yönetim kurulu kararı ile sermayesini 1.250.000.000 TL’ye çıkartmak için Sermaye Piyasası Kurulu’na başvurmuştur. Artışın tamamının iç kaynaklardan yapılması planlanmaktadır.

Pay Sahibi	Halka Arz Öncesi			Halka Arz Sonrası		
	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Fuzul Holding A.Ş.	A	25.414.000	10,00	A	25.414.000	7,99
Fuzul Holding A.Ş.	B	227.404.470	89,48	B	189.904.470	59,72
Mahmut Akbal	B	508.280	0,20	B	508.280	0,16
Eyüp Akbal	B	406.625	0,16	B	406.625	0,13
Zeki Akbal	B	406.625	0,16	B	406.625	0,13
Halka Açık	-	-	-	B	101.360.000	31,87
Toplam		254.140.000	100,00		318.000.000	100

Bağlı Ortaklık ve İştirakler

Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı (Başakşehir Avrasya Projesi)

Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'nin %51 hissesi oranında, Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin %49 hissesi oranında; “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap 993 ada, 4 parsel Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşini”ni yapmak üzere 05.02.2020 tarihinde kurulmuştur.

İşyeri Adresi: Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No.8/2 Başakşehir İstanbul

İşe Başlama Tarihi: 13.02.2020

Telefon Numarası-Fax: 0212 635 34 34

Vergi Dairesi No: İkitelli-3881390746

Nace Kodu: 412002 – İkamet amaçlı binaların inşaatı(Müstakil Konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı (ahşap binaların inşaatı hariç)

Sermaye Yapısı

Ortak	TL Tutar	Oran %
Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	495.000	99
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş	5.000	1
Toplam	500.000	100

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 İşini"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 şirketimizin Fuzul Fuzul İş Ortaklığı'ndaki toplam hisse oranı %99 olup toplam hisse adeti 495.000 adet olmuştur.

Bağlı Ortaklık ve İştirakler

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 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.

İşyeri Adresi: Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Rezidans Sitesi A Blok No 8/1 Başakşehir/İstanbul

İşe Başlama Tarihi: 23.05.2019

Telefon Numarası-Fax: 0212 635 34 34

Vergi Dairesi No: İkitelli-3881297676

Nace Kodu: 411001 – Bina projelerinin geliştirilmesi (satışa yönelik bina projeleri için mali, teknik ve fiziksel araçların bir araya getirilmesi suretiyle konut veya diğer amaçlı kullanıma yönelik bina projelerinin organize edilmesi) (yapı kooperatifleri hariç)

Sermaye Yapısı

Ortak	TL Tutar	Oran %
Fuzul GYO A.Ş.	34.559.676	98,64
Fuzul Holding A.Ş.	476.492	1,36
Toplam	35.036.168	100

Bağlı Ortaklık ve İştirakler

Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.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 gayrimenkuller ve bu gayrimenkullere ilişkin alacak, borç ve sermaye payı aktife kayıtlı değerleriyle birlikte aynı sermaye olarak konulması suretiyle karşılanarak Fuzul GYO A.Ş.’nin %100 oranında pay sahipliği ile kurulmuştur. Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.’nin sermayesi 20.110.693,60 TL’dir.

İşyeri Adresi: Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Rezidans Sitesi A Blok No 8/1 Başakşehir/İstanbul

İşe Başlama Tarihi: 30.12.2022

Telefon Numarası-Fax: 0212 635 34 34

Vergi Dairesi No: İkitelli-3881732660

Nace Kodu: 41.20.01 – İkamet amaçlı olmayan binaların inşaatı (fabrika, atölye vb. sanayi üretimini amaçlayan binalar ile hastane, okul, otel, işyeri, mağaza, alışveriş merkezi, lokanta, kapalı spor tesisi, cami, kapalı otopark, tuvalet, vb. inşaatı)

41.20.02-İkamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)

Portföy ve Referans Projeler

Güçlü geçmişimiz, geleceğe yön veren projelerimizle şekilleniyor.

Genel Bilgiler

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller;

İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	82,465,136	—	—	—	82,465,136
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	13,300,829	—	—	—	13,300,829
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	19,281,528	—	—	—	19,281,528
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	6,113,713	—	—	—	6,113,713
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	30,568,570	—	—	—	30,568,570
Fatih Otel Projesi	542,323,763	—	—	—	542,323,763
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	9,409,753	—	—	—	9,409,753
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	44,546,106	—	—	—	44,546,106
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	83,036,837	—	—	—	83,036,837
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	100,567,095	—	—	—	100,567,095
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	150,188,517	—	—	—	150,188,517
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	49,936,443	—	—	—	49,936,443
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	191,619,430	—	—	—	191,619,430
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet konut	54,504,227	—	—	—	54,504,227
Olimpa AVM Kat:1 No:76	—	4,054,930	—	—	4,054,930
Olimpa AVM Kat:1 No:77	—	4,054,930	—	—	4,054,930
Olimpa Rezidans Kat:4 No:15	—	8,616,727	—	—	8,616,727

Toplam

1,377,861,947

16,726,587

1,394,588,534

Yapım aşamasındaki inşaat projeleri

Fatih Otel Projesi

Toplam

Yatırım amaçlı arsalar

İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	59,231,856	—	—	—	59,231,856
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	507,990,120	—	—	—	507,990,120
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	—	—	—	—	—
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	—	—	—	—	—
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	15,564,303	—	—	—	15,564,303
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	49,796,434	—	—	—	49,796,434
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	—	—	—	—	—
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	9,689,769	—	—	—	9,689,769
Fatih Hasan Halife 2028 Ada 43 Parsel	—	18,247,186	—	—	18,247,186

Toplam

642,272,482

18,247,186

660,519,668

Genel Toplam

2,020,134,429

34,973,773

2,055,108,202

Genel Bilgiler

Stoklar

Fuzul GYO olarak, tamamlanan ve yapımı devam eden projelerimizle gayrimenkul portföyümüzü istikrarlı şekilde büyütüyoruz. Konut stoklarımızda görülen artış, projelerimizin güçlü ilerleyişini ve sürdürülebilir değer üretme kararlılığımızı yansıtmaktadır. İstanbul'un farklı bölgelerinde hayata geçirdiğimiz projelerle hem yatırımcılarımıza güvenilir kazanç fırsatları sunuyor hem de şehrin gelişimine katkı sağlıyoruz. Güçlü finansal yapımız ve stratejik yatırımlarımızla geleceğe güvenle ilerlemeye devam ediyoruz.

Stokların Piyasa Değeri (₺)	30.06.2025	31.12.2024
Tamamlanan konutlar	42,500,591	42,500,592
Yapımı devam eden konutlar	7,934,723,970	6,628,917,395
Toplam	7,977,224,561	6,671,417,987

Stokların Piyasa Değeri (₺)	30.06.2025	31.12.2024
Beşiktaş Dikilitaş Projesi	1,207,926,921	976,574,899
Başakşehir-Avrasya 2 Projesi	3,814,546,272	3,191,293,357
Başakşehir Avrasya 3 Projesi	2,765,172,665	2,411,146,747
Başakşehir Avrasya Bulvar Projesi	147,000,034	47,945,140
Avcılar-Firuzköy Projesi	78,078	1,957,252
Toplam	7,934,723,970	6,628,917,395



TAMAMLANAN PROJELER

Olimpa AVM



Başakşehir İlçe'sinin ilk Alışveriş Merkezi (AVM) projesi olan Olimpa AVM'de 27.03.2009 tarihinde yapı ruhsatı alınarak inşaa faaliyetlere başlanmıştır. Söz konusu projede 09.04.2010 ve 02.06.2012 tarihlerinde iki ayrı tadilat ruhsatı alınmış ve sonrasında 07.06.2012 tarihinde de yapı kullanma izin belgesi/iskan alınmıştır.

Fuzul Yapı'nın mülkiyetinde bulunan 9.333,15 m² arsa üzerinde geliştirilen Olimpa AVM projesi 38.493,89 m² inşaat alanına sahip olup, 2 blokta toplam 161 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projede 3+1 daire tipinde 40 adet konut ve 121 adet ticari mağaza bulunmaktadır.



Proje Adı

Olimpa AVM

Proje Başlama / Bitiş Tarihi

Mart 2009/Ekim 2010

Arsanın Yeri

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mah. 566 Ada, 1 Parsel

Arsa Sahibi

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Paylaşım Oranı

Tam

İnşaat Seviyesi

%100

Projedeki Blok / Bölüm Sayısı

2 Blok/ 40 Konut-121 Ticari Mağaza

Bağımsız Bölüm Tipleri

3+1 40 adet

TAMAMLANAN PROJELER

Kent Evila

Fuzul Yapı ve Necat İnşaat ortaklığı ile Tc. Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetinde bulunan 17.684,30 m² alanlı arsa üzerinde kat karşılığı modeliyle inşaa edilen bir projedir. 18.05.2012 tarihinde yapı ruhsatı alınarak inşaaata başlanan projede, 03.02.2014 tarihinde tadilat ruhsatı alınarak inşaaai faaliyetlere devam edilmiştir. 02.03.2015 tarihinde inşaat tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi/iskan alınmıştır.

Kent Evila projesi 40.000 m² inşaat alanına sahip olup, 2 blokta 80 adet daire, 26 adet villa, 12 adet sıra ev ve 27 adet ticari ünitelerden meydana gelen toplam 145 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projede 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçeneği bulunmaktadır. Evila projesinde 3+1'ler 160 ila 184 m², 4+1'ler ise 340 m² şeklinde tasarlanmıştır. Kent Evila'da villalar 405 m² sıra evler ise 240 m² brüt kullanım alanına sahip bulunmaktadır.



Proje Adı	Kent Evila
Proje Başlama / Bitiş Tarihi	Aralık 2011/Mart 2015
Arsanın Yeri	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mah. 796 Ada, 1 Parsel
Arsa Sahibi	T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğü
Paylaşım Oranı	% 56 T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğü % 44 Fuzul GYO – Necat İnşaat Ortaklığı
İnşaat Seviyesi	%100
Projedeki Blok / Bölüm Sayısı	3 Blok 80 Konut, 26 Villa, 12 Sıra ev -27 Ticari Mağaza
Bağımsız Bölüm Tipleri	3+1 72 Adet, 4+1 8 Adet

TAMAMLANAN PROJELER

Kent Ariva



Fuzul Yapı'nın markalı konut projeleri kapsamında hayata geçirdiği ilk projelerden olan Kent Ariva projesinde 29.02.2012 tarihinde yapı ruhsatı alınarak inşaat faaliyetlere başlanmış olup, 02.07.2014 tarihinde inşaat tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi/iskan alınmıştır.

Fuzul Yapı mülkiyetinde bulunan 10.832,65 m² arsa üzerinde geliştirilen Kent Ariva projesi 33.125 m² inşaat alanına sahip olup, 3 blokta toplam 156 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Projede 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri ile 140 adet konut ve 16 adet cadde mağaza karması bulunmaktadır.



Proje Adı

Kent Ariva

Proje Başlama / Bitiş Tarihi

Mart 2012/Temmuz 2014

Arsanın Yeri

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Başakşehir Mah. 574 Ada, 3 Parsel

Arsa Sahibi

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Paylaşım Oranı

TAM

İnşaat Seviyesi

%100

Projedeki Blok / Bölüm Sayısı

3 Blok/ 140 Konut-16 Ticari Mağaza

Bağımsız Bölüm Tipleri

2+1 16 Adet/ 3+1 100 Adet/ 4+1 24 Adet

TAMAMLANAN PROJELER

Vadiyaka Başakşehir



25.06.2015 tarihinde yapı ruhsatı alınan projede, 20.09.2017 tarihinde 3 blok ve otoparklar için tadilat ruhsatı alınmış ve proje 11.12.2017 tarihinde tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi/iskan alınmıştır.

Fuzul Yapı mülkiyetinde bulunan 17.609,34 m² arsa üzerinde geliştirilen Vadiyaka Başakşehir projesi 79.201 m² inşaat alanına sahip olup, 8 blokta toplam 417 bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Projede, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri ile 361 adet konut ve 56 adet cadde mağaza karması bulunmaktadır.



Proje Adı

Vadiyaka Başakşehir

Proje Başlama / Bitiş Tarihi

Temmuz 2015/Aralık 2017

Arsanın Yeri

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Başakşehir Mah. 14/16 Ada, 1 Parsel

Arsa Sahibi

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Paylaşım Oranı

TAM

İnşaat Seviyesi

%100

Projedeki Blok / Bölüm Sayısı

8 Blok/ 361 Konut-56 Ticari Mağaza

Bağımsız Bölüm Tipleri

1+1 14 Adet, 2+1 119 Adet, 3+1 197 Adet 4+1 31 Adet

TAMAMLANAN PROJELER

Olimpa Park

Olimpa Avm'nin hemen bitişiğinde yer alan 3 farklı parsel üzerinde geliştirilen proje, toplam 14.302,57 m² arsa üzerinde 6 blok, 227 konut, 12 sıra ev ve 57 ticari cadde mağaza ünitesinden oluşmaktadır.

Olimpa Park Projesinin etaplarına aşağıda yer verilmektedir.

- Olimpa Park: 13 Ticari mağaza, 44 Konut
- Olimpa Park Rezidans: 15 Ticari mağaza, 52 Konut
- Olimpa Park Plus: 29 Ticari mağaza, 131 Konut



Proje Adı

Olimpa Park

Proje Başlama / Bitiş Tarihi

Olimpa Park :Kasım 2013/Aralık 2015
Olimpa Rezidans :Kasım 2013/Aralık 2015
Olimpa Park Plus :Haziran 2015/Aralık 2017

Arsanın Yeri

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Başakşehir Mah.
567 Ada 3 Parsel, 566 Ada 2 Parsel, 565 Ada 12 Parsel

Arsa Sahibi

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Paylaşım Oranı

TAM

İnşaat Seviyesi

%100

Projedeki Blok / Bölüm Sayısı

6 Blok/ 227 Konut-57 Ticari Mağaza

Bağımsız Bölüm Tipleri

1+1 2 Adet, 2+1 2 Adet, 3+1 112 Adet, 4+1 111 Adet

TAMAMLANAN PROJELER

Başakcity

İstanbul İli Başakşehir ilçesinde 569 ada 13 parsel numaralı, Başakşehir Belediyesi'nden satın alınan 2.272,50 m² arsa üzerinde (569 ada 13 parsel) 60 adet konut ve 8 ticari üniteden meydana gelen butik bir projedir. Projede 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri bulunmaktadır. Başakcity, OLİMPA AVM projesine yürüme mesafesinde konumludur.

T.C. Başakşehir Belediye Başkanlığı'ndan satın alınan arsa üzerinde gerçekleştirilen projede ilk yapı ruhsatı 29.09.2017 tarih ve 1292 sayı numarası ile alınmış olup şantiye şefi değişikliği sebebiyle 21.02.2019 tarih ve 67 sayı numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. 8.959,54 m² İnşaat alanına sahip olan projede 7.016,44 m² toplam satılabilir alan bulunmaktadır. 12.06.2020 tarih ve 134 belge numarası ile yapı kullanma izin (iskan) belgesi alınmıştır.



Proje Adı

Başakcity

Proje Başlama / Bitiş Tarihi

Ekim 2017/Haziran 2020

Arsanın Yeri

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mah. 569 Ada 13 Parsel

Arsa Sahibi

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Paylaşım Oranı

%100 Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş.

İnşaat Seviyesi

%100

Projedeki Blok / Bölüm Sayısı

1 Blok/ 52 Konut- 8 Ticari Mağaza

Bağımsız Bölüm Tipleri

2+1 30 adet/ 3+1 20 adet/ 4+1 2 adet

TAMAMLANAN PROJELER

TEM Avrasya



Fuzul Yapı tarafından TOKİ güvencesi ile TEM'in hemen yanında geliştirilen Tem Avrasya Konutları, 18 bin 621 m² alan üzerinde 612 konut olarak tasarlanmıştır. 17 ve 18 katlı 6 blok olarak planlanan projede 82 m² ile 201 m² arasında değişen 2+1, 3+1 ve 4+1 konut seçenekleri yer almaktadır. Ayrıca 32 derslikli lise, 702 m² inşaat alanına sahip spor salonu ve 171 m² alanda inşa edilen cami ve şadırvanı bulunmaktadır. Proje 14.000 m² peyzaj alanına sahiptir.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul İli Gaziosmanpaşa İlçesi Karayolları Mahallesi 6619 ada 8 parsel, 10086 ada 1 parselde Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İş'i" (Tem Avrasya Projesi), tüm inşaat faaliyetlerini yürütmek ve projeden elde edilecek karı (veya zararı) belirli ortaklık payları oranında ortaklarına paylaşdırmak üzere, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'nin %50 ortaklık oranı, Yol İnşaat Taah.San.ve Tic.Ltd.Şti.'nin %0,10 ortaklık oranı, Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin %49,90 ortaklık oranı ile 11.10.2016 tarihinde kurulan "Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş., Yol İnş. Taah. Ltd. Şti., Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı" tarafından gerçekleştirilmiştir.



Proje Adı

TEM Avrasya

Proje Başlama / Bitiş Tarihi

Mart 2017/Mart 2020

Arsanın Yeri

İstanbul İli, G.O.Paşa İlçesi, Karayolları Mah. 6619 Ada 8 Parsel

Arsa Sahibi

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi

Paylaşım Oranı

%32 Toki
%68 Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş., Yol İnş. Taah. Ltd. Şti., Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı

İnşaat Seviyesi

%100

Projedeki Blok / Bölüm Sayısı

6 Blok/ 612 Konut- 17 Ticari Mağaza

Bağımsız Bölüm Tipleri

2+1 362 adet/ 3+1 233 adet/ 4+1 17 adet

TAMAMLANAN PROJELER



Başakşehir Avrasya Konutları

Avrupa'nın en büyük sağlık kompleksi olan Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesinin tam karşısında konumlanan Başakşehir Avrasya projesi 39.000 m² arsa üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile hasılat paylaşımı modeliyle hayata geçirilecektir. Fuzul Holding A.Ş. iştirakleri olan Fuzul Yapı ve Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı üzerinden proje yürütülmektedir. Yatay mimari ağırlıklı yapısıyla inşaa edilen projede 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tipleri yer almaktadır.

19.06.2020 tarihi itibarıyla İnşaat yapı ruhsatını alan 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. Temmuz ayında projede yaşam başlamıştır. 22.05.2024'te Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile projenin kesin kabul tutanağı imzalanmıştır.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap 993 ada, 4 parsel Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş (Başakşehir Avrasya) tüm inşaat faaliyetlerini yürütmek ve projeden elde edilecek karı (veya zararı) belirli ortaklık payları oranında ortaklarına paylaşmak üzere, Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin %51 ortaklık oranı, Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin %49 ortaklık oranı ile 05.02.2020'de kurulan "Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı" tarafından gerçekleştirilmiştir.



Proje Adı	Başakşehir Avrasya Konutları
Proje Başlama / Bitiş Tarihi	Temmuz 2020/ Aralık 2023
Arsanın Yeri	İstanbul İli Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mah. 993 Ada, 4 Parsel
Arsa Sahibi	Emlak Konut GYO A.Ş.
Paylaşım Oranı	% 32 Emlak Konut GYO A.Ş. % 68 Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı
İnşaat Seviyesi	%100
Projedeki Blok / Bölüm Sayısı	19 Blok/ 453 Konut-47 Ticari Mağaza
Bağımsız Bölüm Tipleri	1+1 78 Adet, 2+1 153 Adet, 3+1 118 Adet, 4+1 104 Adet

TAMAMLANAN PROJELER

Fatih Otel

Fatih ilçesi, tarihî yarımada (Suriçi) olarak da bilinen, İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgede konumludur. Valilik, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Emniyet Müdürlüğü ve Vergi Dairesi gibi kurumların yer alıyor olması sebebiyle İstanbul'un merkezi sayılmaktadır. 2020 yılı Aralık ayında yapılan bir çalışmaya göre İstanbul'un Avrupa Yakası'nda en çok konaklama tesisi sırasıyla Fatih (1.284), Beyoğlu (353), Şişli (206) ve Beşiktaş (101) ilçelerinde yer almaktadır. Avrupa Yakası'ndaki konaklama tesislerinin toplam yatak kapasitesi İstanbul'un yatak kapasitesinin %85'ini oluştururken Fatih, Beyoğlu, Şişli ve Beşiktaş ilçelerindeki yatak kapasitesi İstanbul'un toplam yatak kapasitesinin %59'unu oluşturmaktadır. Fatih Otel Projesinde tarihi yarımada silüeti ile bütünleşmiş bir mimari anlayış benimsenmiştir. 2024 yılı Nisan ayı itibarıyla müşteri kabulü ve kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.

İstanbul İli Fatih İlçesi, Akşemsettin Mah. 2028 Ada, 49 Parsel, 446,22 m² yüzölçümlü Şirket'in kendi arsası üzerinde geliştirilen otel projesi 4 yıldızlı, toplam 47 oda(96 yatak, 96 kişilik), 1 adet lokanta(aynı zamanda kahvaltı salonu), 2 adet 20 kişilik toplantı salonu, 1 adet 18 kişilik çok amaçlı salon, lobi bar, aletli spor salonu, hamam, sauna, 1 adet satış birimi, kat ofisinden meydana gelmektedir. 3.354,81 m² inşaat alanına sahip olan Fatih Otel Projesinin 28.12.2021 tarihli "Onaylı Mimari Proje" ve 20.10.2008 tarih, 2008/763 no.lu ve 31.12.2021 tarih 2021/400527 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur.



Proje Adı

Fatih Otel

Proje Başlama / Bitiş Tarihi

Temmuz 2022/Mart 2024

Arsanın Yeri

İstanbul İli Fatih İlçesi, Akşemsettin Mah. 2028 Ada, 49 Parsel

Arsa Sahibi

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Paylaşım Oranı

Tam

İnşaat Seviyesi

%100

Projedeki Blok / Bölüm Sayısı

1 Blok/ 47 Otel Odası

Bağımsız Bölüm Tipleri

47 oda(96 yatak, 96 kişilik), 1 adet lokanta(aynı zamanda kahvaltı salonu), 2 adet 20 kişilik toplantı salonu, 1 adet 18 kişilik çok amaçlı salon, lobi bar, aletli spor salonu, hamam, sauna, 1 adet satış birimi, kat ofisi.



BARBAROS 48

DEVAM EDEN PROJELER

Barbaros 48

Emlak Konut GYO A.Ş. güvencesi ile Kasım 2022 de inşaatına başlanılan Beşiktaş projesi, Balmumcu'da konumludur. Barbaros Bulvarı'na cepheli 3.357 m² alanda planlanacak Beşiktaş projesi konumuyla İstanbul'un tam ortasında yer alan hem Boğaz hem de tarihi yarımada manzarasına sahip yeşil dostu konsepti ve tasarımı ile öne çıkacak bir projedir. Kat yüksekliğinin 4,5 metre olduğu projede rezidans dairelerin büyük bir kısmı hem boğaz hem de tarihi yarımada manzarasına sahip olacaktır. Projede tek blok bulunmakta olup söz konusu blok 4 bodrum kat + zemin kat + 10 normal kat + çatı katı olarak 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. 54 araçlık otopark, fitness, hamam, sauna ve havuz bulunmaktadır.

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. Projenin 01.06.2022 tarihli "Mimari Proje" ve 07.06.2022 tarih, 2022/40279 no.lu "Yapı Ruhsatı" mevcuttur. Şirket ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 23.02.2021 tarihli, 07772 no.lu "İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım Sözleşmesi" düzenlenmiştir. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hasılat paylaşım oranı %50, Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hasılat paylaşım oranı %50'dir. İlgili projenin 2025 yılının Eylül ayı itibarıyla tamamlanması planlanmaktadır.

Proje Adı	Barbaros 48
Proje Başlama / Bitiş Tarihi	Kasım 2022/Eylül 2025
Arsanın Yeri	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mah. 1646 Ada, 55 Parsel
Arsa Sahibi	Emlak Konut GYO A.Ş.
Paylaşım Oranı	% 50 Emlak Konut GYO A.Ş. - % 50 Fuzul GYO A.Ş.
İnşaat Seviyesi	%79,10
Projedeki Blok / Bölüm Sayısı	1 Blok/ 48 Konut-3 Ticari Mağaza
Bağımsız Bölüm Tipleri	2+1 17 Adet/ 3+1 25 Adet/ 4+1 6 Adet



DEVAM EDEN PROJELER

Başakşehir Avrasya Konutları 2

İstanbul İli Başakşehir İlçesi ZiyaGökalp 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 9 blok, 405 konut ve 5 ticari mağazadan 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.

Proje Adı	Başakşehir Avrasya Konutları 2
Proje Başlama / Bitiş Tarihi	Aralık 2022/Aralık 2025
Arsanın Yeri	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mah. 1426 Ada, 10 Parsel
Arsa Sahibi	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Paylaşım Oranı	%100 Fuzul GYO
İnşaat Seviyesi	%66,57
Projedeki Blok / Bölüm Sayısı	9 Blok/ 410 Konut
Bağımsız Bölüm Tipleri	1+1 44 Adet, 2+1 236 Adet, 3+1 116 Adet, 4+1 14 Adet



DEVAM EDEN PROJELER

Başakşehir Avrasya Konutları 3

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.

Proje Adı	Başakşehir Avrasya Konutları 3
Proje Başlama / Bitiş Tarihi	Aralık 2022/Haziran 2026
Arsanın Yeri	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mah. 1426 Ada, 11 Parsel
Arsa Sahibi	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Paylaşım Oranı	%100 Fuzul GYO
İnşaat Seviyesi	%43,42
Projedeki Blok / Bölüm Sayısı	7 Blok/ 296 Konut
Bağımsız Bölüm Tipleri	1+1 28 Adet, 2+1 113 Adet, 3+1 117 Adet, 4+1 38 Adet



DEVAM EDEN PROJELER

Başakşehir Avrasya Konutları Cadde

Proje ile ilgili olarak 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 geliştirilecek projenin toplam inşaat alanı 71.108 m²’dir.

İnşaat yapı ruhsatı 21.01.2025 tarihinde alınmış olup projenin bitiş tarihinin ise Mart 2027 olacağı 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.

Proje Adı	Başakşehir Avrasya Konutları Cadde
Proje Başlama / Bitiş Tarihi	Mart 2025/Mart 2027
Arsanın Yeri	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1424 ada 5. parsel
Arsa Sahibi	Emlak Konut GYO A.Ş.
Paylaşım Oranı	% 40 Emlak Konut GYO A.Ş. - % 60 Fuzul GYO A.Ş.
İnşaat Seviyesi	%2,88
Projedeki Blok / Bölüm Sayısı	6 Blok/ 427 Konut-25 Ticari Mağaza
Bağımsız Bölüm Tipleri	1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1

Yönetim ve Organizasyon

Deneyimli kadromuz, vizyonumuzu hayata geçiriyor.

Yönetim Kurulu

Şirket esas sözleşmesinin 14. maddesi uyarınca, Şirket'in yönetimi ve temsili, genel kurul tarafından en fazla 3 yıl için seçilen 6 üyeden oluşan yönetim kuruluna aittir. 27.03.2023 ve 13.08.2024 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetelerinde ilan edilen yönetim kurulu aşağıdaki gibidir.



Mahmut Akbal
Yönetim Kurulu
Başkanı

20.03.2023-20.03.2026



Eyüp Akbal
Yönetim Kurulu
Başkan Yardımcısı

20.03.2023-20.03.2026



Zeki Akbal
Yönetim Kurulu
Üyesi

20.03.2023-20.03.2026



Mehmet Zahit Akbal
Yönetim Kurulu
Üyesi

20.03.2023-20.03.2026



Fatma Ayanoğlu
Bağımsız Yönetim
Kurulu Üyesi

01.08.2024-20.03.2026



Mehmet Bahadır Kaleağası
Bağımsız Yönetim
Kurulu Üyesi

01.08.2024-20.03.2026

Fuzul GYO, alanında uzman ve uzun yıllara dayanan deneyime sahip yönetim kurulu ile profesyonel kadrosu sayesinde, stratejik kararlarını güçlü bir vizyonla şekillendirmekte ve sürdürülebilir büyüme hedeflerini kararlılıkla hayata geçirmektedir.

İnsan Kaynakları

Fuzul GYO, insan kaynakları stratejisini sürdürülebilir büyüme vizyonu doğrultusunda; performans odaklı, veriye dayalı ve entegre bir yapı üzerine kurmuştur. Yetenek kazanımı süreçlerinde norm kadro planlamasından mülakatlara ve oryantasyona kadar sistematik bir yaklaşım uygulanırken, çalışan bağlılığını artırmak için kariyer yönetimi, performans değerlendirmeleri, ödüllendirme ve esnek çalışma modelleri hayata geçirilmektedir. Şirket, çeşitlilik ve kapsayıcılık ilkelerini gözeterek çalışanlarına değer katmayı hedeflemektedir.

Çevik yönetim anlayışıyla tüm İK süreçlerini dijital ortamda erişilebilir kılan Fuzul GYO; açık iletişim, aidiyet duygusu ve profesyonel yönetim ile kurum kültürünü güçlendirmektedir. Eğitim ve gelişim faaliyetleri, kritik görev uyumu ve performans artırımı odağında sürdürülürken; iş sağlığı ve güvenliği uygulamaları titizlikle yürütülmekte, düzenli kontroller ve kurullar aracılığıyla güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.

- ✓ **Sürdürülebilir Büyüme Odaklı İK Yaklaşımı**
- ✓ **Yetenek Kazanımı ve Çalışan Bağlılığı**
- ✓ **Kariyer Yönetimi ve Terfi Süreçleri**

- ✓ **Çevik ve Dijital İK Süreçleri**
- ✓ **Sürekli Eğitim ve Gelişim Programları**
- ✓ **İş Sağlığı ve Güvenliği Standartları**



Kurumsal Yönetim

Şeffaflık, güven ve sürdürülebilir büyüme için sağlam temeller.

Sürdürülebilirlik Stratejisi

Fuzul GYO, faaliyetlerini yalnızca finansal başarı odaklı değil, aynı zamanda ekonomik, çevresel ve sosyal sorumluluk bilinciyle sürdürmektedir. Sürdürülebilir büyüme anlayışımız, topluma ve yatırımcılarımıza uzun vadeli değer yaratmayı hedeflerken; kaynakların verimli kullanımı, çevreye duyarlı projeler ve güçlü kurumsal yönetim ilkeleri üzerine inşa edilmektedir. Geliştirdiğimiz markalı konut projelerinde enerji verimliliği, çevre dostu uygulamalar ve yaşam kalitesini artıran çözümleri önceliklendiriyoruz. Çalışanlarımız, iş ortaklarımız ve tüm paydaşlarımızla birlikte; etik değerler, şeffaflık ve toplumsal faydayı gözeterek geleceğe yönelik güçlü adımlar atıyoruz.



Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından belirlenen "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi", halka açık ortaklıkların Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim ("ÇSY") çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkeleri içermektedir. Sürdürülebilirlik ilkelerinin uygulanması gönüllülük esasına dayalı olup, uygulanıp uygulanmadığının "Uy ya da Açıkla" prensibiyle raporlanması zorunlu tutulmaktadır.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1. maddesinin 5. fıkrasında belirtilen ortaklıklar açısından 2020 yılı verilerini içerecek şekilde 2021 yılı faaliyet raporlarından itibaren; paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve/veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurula başvuran/ başvurulmuş ortaklıklar açısından ise ortaklıkların paylarının borsada işlem görmeye başladığı yılı takip eden yılın verilerini içerecek şekilde ilgili yılın faaliyet raporlarından itibaren, sürdürülebilirlik ilkeleri uyum çerçevesine yer verilir.

A. Genel İlkeler

A1. Strateji, Politika ve Hedefler

A2. Uygulama/izleme

A3. Raporlama

A4 Doğrulama

B. Çevresel İlkeler

C. Sosyal İlkeler

C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları

C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler

D. Kurumsal Yönetim İlkeleri

Şirketimizin 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. Şirketimiz Yönetim Kurulu "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi" kriterlerine pay sahipleri ve tüm menfaat sahiplerinin yararını gözeterek uyum çalışmalarına başlamıştır.

Bağış ve Yardım Politikası

1. Amaç

Bağış ve yardım politikasının amacı, Şirket’in tabi olduğu düzenlemeler ve Ana Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirketin bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir. Şirket, bağış ve yardımlar konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (“SPKn”), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği’nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir. Şirket Bağış ve Yardım Politikası, SPK’nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve Kâr Payı Tebliği (II-19.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi (www.fuzulgyo.com.tr) aracılığıyla duyurulmaktadır.

2. Yetki ve Sorumluluk

Bağış ve Yardım Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin onayına sunulur. Şirket’in Bağış ve Yardım Politikası’nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bağış ve Yardım Politikası’nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu’nun kararını takiben, genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunularak, Şirket internet sitesinde (www.fuzulgyo.com.tr) yayımlanır.

3. Bağış ve Yardım İlkeleri

Şirket Ana Sözleşmesi’nin “Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları” başlıklı 6. Maddesinde yer aldığı üzere:

“Şirket, SPK düzenlemelerine bağlı kalınması, Sermaye Piyasası Mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. SPK bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.”

Şirketimizin bağış yapılabilmesi yukarıdaki Ana Sözleşme hükmü ile mümkün kılınmış ve yapılacak bağışın sınırının genel kurul tarafından belirleneceği Ana Sözleşme’de belirtilmiştir. Şirketin pay sahiplerinin haklarının korunması esassından uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde yapılabilir. Her türlü tüzel veya gerçek kişiye bağış ve yardımlar nakdi veya ayni olarak yapılabilir.

Şirket tarafından yukarıdaki Ana Sözleşme hükmü çerçevesinde yapılacak bağış ve ödemeler, SPK’nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. İlgili dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir. Bağış ve yardımların olağan genel kurulda ortakların bilgisine sunulması zorunludur. Bağış ve yardımlar konusunda SPK’nın örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri ve uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkeleri başta olmak üzere ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimizin 20.03.2023 tarihli Genel Kurulu ile onaylanan yürürlükteki İnsan Kaynakları Politikası aşağıdaki gibidir.

Şirketimizin İnsan Kaynakları Politikası ("İK Politikası") ile kurumsal vizyonuna uygun olarak dinamik, gelişim potansiyeline sahip nitelikli istihdam oluşturulması ve bu doğrultuda tüm çalışanları ile takım ruhu bilinci içinde yüksek motivasyona sahip insan hakları ve özgürlüğünü savunan, insani değerleri önemseyen bir kurum kültürü oluşturulması hedeflenmektedir.

İK Politikalarımız ile Şirketimizin amaçladığı hedeflere ulaşabilmesi için tüm pozisyonlara en uygun nitelikli personellerin seçilmesi, sürekliliğin sağlanması adına çalışanların pozisyonları ile ilgili gerekli temel ve teknik eğitim taleplerinin değerlendirilmesi ve yerine getirilmesi, uygun çalışma ortamının oluşturulması, ücret, kariyer ve sağlık konularında çalışanları görüşlerinin alınması ve ilgili konular hakkında çalışanların bilgilendirilmesi hedeflenmektedir.

İK Politikalarımızın temel prensipleri arasında;

- Ücret politikası olarak çalışanlarımızın performans düzeylerinin takip edilerek, performans değerlendirme süreçleri neticesinde ücret artışlarının yapılması,
- Tüm insan kaynakları süreçleri içerisinde çalışanlarımızın temel hak ve özgürlüklerine önem verilmesi, bu süreçlerin yönetiminin hiçbir şekilde ayrımcılık yapılmadan gerçekleştirilmesi,
- Hiçbir çalışanımızın fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere maruz kalmayacağı, güvenli bir çalışma ortam ve koşullarının sağlanması,
- Tüm çalışanlarımızın kariyer planlaması hedeflerinin oluşturulması ve kariyer yönetimi için gerekli tüm desteğin verilmesi ve izlenmesi, ve
- Şirketimizin ortak hedeflerine ulaşılması için çalışanların Şirketimize bağlılıklarının sürekliliğini sağlamak için azami özenin gösterilmesi bulunmaktadır.

Menfaat Sahipleri

Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimiz menfaat sahiplerini, şirket bilgilendirme politikası doğrultusunda bilgilendirmektedir. Bu amaçla internet sitesi, KAP ve Borsa İstanbul A.Ş. kaynaklarını kullanmaktadır. Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklama öncesinde belirli yatırımcılara duyurulmaz. Şirket ile ilgili gizli bilgilere erişebilecek durumda olan kuruluşlar bu kuralın istisnasını oluşturur. Bu durumda bilgiye ulaşanlar, söz konusu bilgiyi ticari sır prensibi ve etik kurallar çerçevesinde gizli tutarlar.

Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirketimizde menfaat sahiplerinin yönetime katılmaları için iletişim yollarının sürekli açık tutulması esastır. Ayrıca, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde kamuya açıklanan bilgiler, menfaat sahiplerinin de şirket durumu hakkında sürekli ve doğru bilgilenmesini sağlamaktadır.

Ücretlendirme Politikası

1.Amaç

Ücretlendirme politikasının amacı, Şirket’in tabi olduğu düzenlemeler ve Ana Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirketin uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak, yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarının belirlenmesidir.

Şirket ücretlendirme konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği’nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Ücretlendirme Politikası, SPK’nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi (www.fuzulgyo.com.tr) aracılığıyla duyurulmaktadır.

2.Yetki ve Sorumluluk

Ücretlendirme Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulmuş, Şirket genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulur ve görüşleri alınır. Şirket’in ücretlendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Ücretlendirme Politikası’nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu’nun onayını takiben, genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşüne sunularak, Şirket internet sitesinde (www.fuzulgyo.com.tr) yayımlanır.

3.Ücretlendirme Esasları

Ücret komitesi, bu komitenin bulunmaması durumunda, kurumsal yönetim komitesi, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar. Yönetim kurulu, şirketin belirlenen ve kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşmasından sorumludur. Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşıp ulaşmadığına ilişkin değerlendirme ve ulaşılamaması durumunda gerekçeleri yıllık faaliyet raporunda açıklanır. Yönetim kurulu, hem kurul hem üye hem de idari sorumluluğu bulunan yöneticiler bazında özeleştirisini ve performans değerlendirmesini yapar. Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri bu değerlendirmeler dikkate alınarak belirlenir.

Genel olarak ücret seviyesi belirlenirken, Şirketin faaliyet gösterdiği sektörün yapısı ve rekabet koşulları, sürdürülen faaliyetler, faaliyet konu ve alanlarının yaygınlığı, sahip olunan bağlı ortaklıkların ve iştiraklerin yapısı, bunların toplam içerisindeki ağırlığı, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı ölçütleri göz önünde bulundurulmaktadır. İdari Sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri, Şirketin faaliyet çeşitliliği ve hacmi çerçevesinde görevin gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik, deneyim seviyesi, sorumluluk kapsamı ve problem çözme ölçütleri dikkate alınarak kademelendirilir. Tespit edilen kademelere göre İdari Sorumluluğu Bulunan yöneticilerin aylık sabit ücretleri belirlenirken şirket içi dengeler korunmaya çalışılmaktadır ve Türkiye çapında aynı sektör ve faaliyet konularında iştigal eden önde gelen şirketlerin yer aldığı ücret araştırmaları kullanılır. Böylece, Şirket içerisinde adil, piyasada rekabetçi bir ücretlendirme yapılması sağlanır.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri yönetim kurulu kararı ile, yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise genel kurul kararı ile belirlenir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kâr payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

Yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler, yıllık faaliyet raporu vasıtasıyla kamuya açıklanır. Kişi bazında açıklama yapılması esastır.

Kar Dağıtım Politikası

Kâr dağıtım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in kâr dağıtım esaslarının belirlenmesi ve pay sahiplerinin Şirket'in gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesidir. Şirket, kâr dağıtım konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir. Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır.

İlke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli Şirket stratejisi, Şirket, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Aşağıdaki paragraf düzenlemelerine tabi olarak ve bu düzenlemelere hâle getirmeksizin, kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirketimizin kâr payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır. TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Kâr dağıtımının genel kurul toplantısını takiben en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibari ile başlanması kaydıyla ödenir. Kâr dağıtım tarihine genel kurul karar verir. Genel kurul veya yetki verilmesi halinde yönetim kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir. Yönetim Kurulu, genel kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtabilir.

Bilgilendirme Politikası

Bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar, çalışanlar, müşteriler ve ilgili yetkili kurumlar olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir, düşük maliyetle ve kolay ulaşılabilir bir şekilde eş zamanlı paylaşarak, aktif, etkin ve şeffaf bir iletişim sağlamaktır. Şirket'in kamunun aydınlatılması ve bilgilendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bilgilendirmeler Şirket tarafından periyodik olarak KAP'a girişleri yapılan finansal tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar, yıllık faaliyet raporları, Şirket internet sitesi (www.fuzulgyo.com.tr), özel durum açıklama formları, TTSG ve günlük gazeteler aracılığıyla yapılan ilan ve duyurular ve telefon, e-posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleri ve araçları kullanılarak yapılır. Şirket'in özel durumlara konu hususların kamuya duyurulmasından önce veya eş zamanlı olarak KAP'ta da açıklama yapılır ve ilgili açıklamaya Şirket internet sitesinde de ayrıca yer verilir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından usul ve esasları belirlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri’ni tüm menfaat sahiplerinin çıkarlarını gözeterek uygulamayı amaçlamaktadır. Bu kapsamda Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerini benimsemekte, uygulanması zorunlu ilkelere uymakta ve Kurumsal Yönetim İlkelerine tam uyum sağlanması hususunda Kurumsal Yönetim uygulamalarını sürekli olarak iyileştirmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan ilkeler doğrultusunda hazırlanmış olan Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Kurumsal Yönetim Uyum Raporları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmaktadır.

Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahiplerinin bilgi edinme haklarının kullanımına yardımcı olmak maksadı ile Şirketimizin internet sitesindeki bilgi ve açıklamalar sürekli güncellenmektedir. Ana sözleşmemizde özel denetçi atanmasına dair bir hüküm bulunmamaktadır. Dönem içerisinde özel denetçi tayin edilmesi talebi ile karşılaşılmamıştır.

Genel Kurul Toplantıları

Şirketimizin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu’nun 1527’nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında Esas Sözleşme’nin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır. Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir. Şirketimizin payları 28.07.2023 tarihinden itibaren Yıldız Pazar'da "FZLGY" kodu ile işlem görmeye başlamıştır. Şirketimizin 2023 yılı genel kurulu 01.08.2024 tarihinde bakanlık temsilcisi gözetiminde Akşemsettin Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:24 Fatih /İstanbul adresinde yapılmıştır.

Oy Hakları ve Azlık Hakları

Şirketin, oy haklarının kullanılmasını zorlaştıracı herhangi bir uygulaması yoktur. Oy hakkında herhangi bir imtiyaz hakkı yoktur. Oy kullanımı konusunda her pay sahibine eşit fırsatlar sunulmakla birlikte, paydaşlar mevcut mevzuat hükümlerince oylarını kullanabilmektedirler. Şirketin karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olduğu şirket bulunmamaktadır. Esas sözleşmede azlık hakları ile ilgili bir düzenleme yapılmamıştır. Şirketimiz hisseleri A ve B olmak üzere iki gruptan oluşmaktadır. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Halka açık hisse pay sahiplerinin yönetimde temsilini engelleyecek nitelikteki imtiyaz bulunmamaktadır.

Kâr Payı Hakkı

Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Ana Sözleşme hükümlerini dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemektedir.

Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Şirketimizin 20.03.2023 tarihli Genel Kurulu ile onaylanan yürürlükteki Etik Kuralları ile Sosyal Sorumluluk ve Çevre Politikası Şirketimiz kurumsal internet sitesi (www.fuzulgyo.com.tr) adresinde yayımlanmıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler, SPK'nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	30.06.2025	31.12.2024
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	58,027,621	398,008,813
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	9,338,834,587	7,998,054,240
C İştirakler	Md.24/(b)	159,217,118	159,217,118
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		1,761,233,172	1,718,717,686
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	11,317,312,498	10,273,997,857
E Finansal Borçlar	Md.31	691,602,796	378,528,500
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ Özkaynaklar	Md.31	3,795,916,648	3,645,139,180
Diğer Kaynaklar		6,829,793,053	6,250,330,177
D Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	11,317,312,497	10,273,997,857
		0	0

Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	30.06.2025	31.12.2024
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)	50,220,659	366,192,114
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)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (I)	50,220,659	366,192,114

Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	30.06.2025	31.12.2024
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%0
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a) (b)	%83	%78
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%2	%5
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	%18	%10
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%0	%4
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	%0	%4

Finansal Durum ve Mali Tablolar

01.01.2025 – 30.06.2025

Sağlam finansal yapımız, geleceğe güvenle bakmamızı sağlıyor.

Özet Finansallar – Bilanço

AKTİF		
VARLIKLAR	30.06.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	68.390.501	398.091.449
Ticari alacaklar	85.351.925	112.280.230
• İlişkili taraflardan ticari alacaklar	1.809.513	50.562.452
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	83.542.412	61.717.778
Diğer alacaklar	4.575.088	4.949.689
• İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3.731	3.966
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	4.571.357	4.945.723
Stoklar	7.977.224.561	6.671.417.987
Peşin ödenmiş giderler	645.016.012	783.917.146
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	18.506.686	161.046.936
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	626.509.326	622.870.210
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	630.797	2.288.116
Diğer dönen varlıklar	504.485.848	323.017.106
Toplam Dönen Varlıklar	9.285.674.732	8.295.961.723

Duran Varlıklar		
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	510.000	–
Diğer alacaklar	4.732.518	4.055.483
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.055.108.202	2.020.134.429
Maddi duran varlıklar	8.975.013	8.698.123
Kullanım Hakları	–	–
Maddi olmayan duran varlıklar	360.509	416.494
Peşin ödenmiş giderler	510.326.690	482.720.010
Diğer duran varlıklar	1.168.605	577.478
Toplam Duran Varlıklar	2.581.181.537	2.516.602.017

TOPLAM VARLIKLAR	11.866.856.269	10.812.563.740
------------------	----------------	----------------

PASİF		
KAYNAKLAR	30.06.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa vadeli borçlanmalar	158.777.920	355.799.422
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	104.261.165	49.720.071
Diğer finansal yükümlülükler	–	–
Ticari borçlar	148.341.237	155.206.336
• İlişkili taraflara ticari borçlar	83.456.696	6.192.832
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	64.884.541	149.013.504
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	9.199.423	5.776.812
Diğer borçlar	3.097.181	5.109.736
• İlişkili taraflara diğer borçlar	140.000	2.817
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	2.957.181	5.106.919
Ertelenmiş gelirler	15.870.202	22.597.813
• İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	1.114	–
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	15.869.088	22.597.813
Kısa vadeli karşılıklar	4.394.274	5.456.084
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	2.024.068	2.690.671
• Diğer kısa vadeli karşılıklar	2.370.206	2.765.413
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	32.753.772	45.209.511
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	476.695.174	644.875.785

Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Uzun vadeli borçlanmalar	492.790.024	65.926.562
Diğer finansal yükümlülükler	–	–
Ticari borçlar	36.060.836	–
Ertelenmiş gelirler	6.404.959.156	5.858.074.072
• İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	184.508.861	116.580.725
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	6.220.450.295	5.741.493.347
Uzun vadeli karşılıklar	9.586.490	9.132.335
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	242.064.436	207.411.085
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	7.185.460.942	6.140.544.054

PASİF'İN DEVAMI		
ÖZKAYNAKLAR	30.06.2025	31.12.2024
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	4.199.629.461	4.022.554.873
Ödenmiş sermaye	318.000.000	318.000.000
Sermaye düzeltme farkları	1.510.833.175	1.510.833.175
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	1.003.315.407	1.003.315.407
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	-2.497.927	-3.347.845
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	-2.497.927	-3.347.845
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13.518.827	13.518.827
• Yasal yedekler	13.518.827	13.518.827
Geçmiş yıllar karları veya zararları	1.180.235.309	1.483.324.050
Net dönem karı veya zararı	176.224.670	-303.088.741
Kontrol gücü olmayan paylar	5.070.692	4.589.028
Toplam Özkaynaklar	4.204.700.153	4.027.143.901

TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR	11.866.856.269	10.812.563.740
-------------------------------------	----------------	----------------

Sağlam mali yapımız ve sürdürülebilir kârlılık odaklı stratejimizle, geleceğe güvenle ilerleyen güçlü bir finansal performans sergiliyoruz.

Özet Finansallar – Kâr/Zarar Tablosu

Özet Gelir Tablosu	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2025 – 30.06.2025	01.04.2024 – 30.06.2024
Hasılat	92.362.937	982.754.221	50.094.314	720.751.213
Satışların Maliyeti	-36.106.690	-1.079.526.031	-6.718.633	-850.634.458
BRÜT KÂR/ZARAR	56.256.247	-96.771.810	43.375.681	-129.883.245
Genel Yönetim Giderleri	-50.862.997	-50.794.229	-21.928.601	-17.246.987
Pazarlama Giderleri	-20.088.656	-10.732.536	-12.596.964	-5.347.737
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	42.464.374	37.313.568	29.359.004	5.363.174
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-56.544.786	-91.761.676	-47.115.744	-65.303.697
ESAS FAALİYET KÂRI/ZARARI	-28.775.818	-212.746.683	-8.906.624	-212.418.492
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	–	2.165.931	–	1.689.599
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-27.937	-2.563.815	1.678	-2.563.815
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	-28.803.755	-213.144.567	-8.904.946	-213.292.708
Finansman gelirleri	30.140.273	28.466.585	10.801.635	21.963.300
Finansman giderleri	-85.672.693	-96.747.024	-46.971.467	-63.487.436
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	295.572.944	40.483.007	144.963.657	-66.397.686
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI	211.236.769	-240.941.999	99.888.879	-321.214.530
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	-34.530.435	-33.450.652	-10.047.975	-18.759.545
•Ertelenmiş vergi gideri/geliri	-34.530.435	-33.450.652	-10.047.975	-18.759.545
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI	176.706.334	-274.392.651	89.840.904	-339.974.075
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI	-	-	-	-
DÖNEM KÂRI/ZARARI	176.706.334	-274.392.651	89.840.904	-339.974.075

Özet Gelir Tablosunun Devamı	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2025 – 30.06.2025	01.04.2024 – 30.06.2024
Dönem Kârı/Zararının Dağılımı	176.706.334	-274.392.651	89.840.904	-339.974.075
Kontrol gücü olmayan paylar	481.664	-95.496	436.541	-43.319
Ana ortaklık payları	176.224.670	-274.297.155	89.404.363	-339.930.756
Pay Başına Kazanç	0,5542	-0,8626	0,2811	-1,0690
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	849.918	-1.166.874	-1.615.519	-1.334.876
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	972.833	-1.170.426	-1.792.947	-1.338.428
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-122.915	3.552	3.552	3.552
•Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	-122.915	3.552	3.552	3.552
Diğer Kapsamlı Gelir	849.918	-1.166.874	-1.615.519	-1.334.876
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	177.556.252	-275.559.525	88.225.385	-341.308.951

Disiplinli büyüme anlayışımız ve güçlü gelir yönetimimizle,
istikrarlı kârlılığımızı geleceğe taşıyoruz

İLETİŞİM

fuzul»GYO

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ

FİLİZ ŞAHİN – Yatırımcı İlişkileri Müdürü

ERKAN POYRAZ – Mali İşler Direktörü



Adres

Başakşehir, Cahit Zarifoğlu Cd. 423. Sokak
D:Kat 1, 34306 Başakşehir İstanbul/Türkiye



Telefon

+90(212) 635 34 34



E-Posta

info@fuzulgyo.com



Web

www.fuzulgyo.com.tr