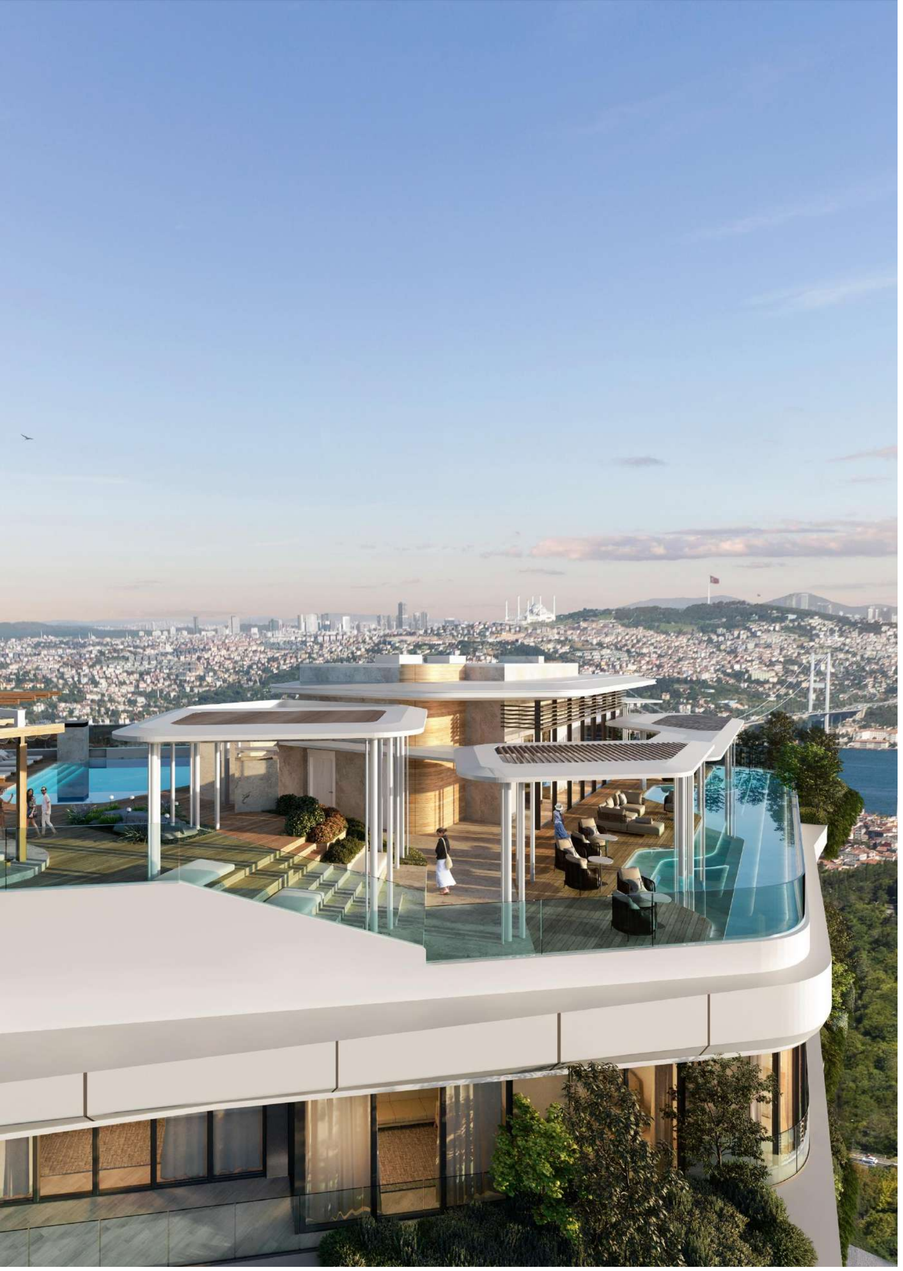


01.01.2026 – 30.09.2026

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	25

03 Yönetim ve Organizasyon

Yönetim Kurulu	29
İnsan Kaynakları	30

04 Kurumsal Yönetim

Sürdürülebilirlik Stratejisi	32
Bağış ve Yardım Politikası	33
İnsan Kaynakları Politikası	34
Menfaat Sahipleri	34
Ücretlendirme Politikası	35
Kâr Dağıtım Politikası	36
Bilgilendirme Politikası	36
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum	37
Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	37
Portföy Sınırlamalarına Uyum	38

05 Finansal Durum ve Mali Tablolar

Özet Finansallar	40

Başkanın Mesajı

Fuzul GYO olarak 2026 yılı üçüncü çeyreğini, yalnızca finansal sonuçlarıyla değil; kurumsal dayanıklılığımızı, yönetim disiplinimizi ve uzun vadeli vizyonumuzu test eden bir dönem olarak geride bırakıyoruz. Kuruluşumuzdan bu yana benimsediğimiz güven, şeffaflık ve kalıcı değer yaratma ilkeleri, bu yıl boyunca attığımız her adımın temel referansı olmaya devam etti.

Gayrimenkul sektörünün dalgalı dinamikleri, finansmana erişimdeki sıkılaşma ve değişen yatırımcı beklentileri karşısında; kısa vadeli reflekslerle değil, sağduyulu ve planlı bir yaklaşımla hareket ettik. Proje geliştirme, finansal yönetim ve risk kontrolü alanlarında attığımız adımlar sayesinde, operasyonel istikrarımızı korurken geleceğe yönelik büyüme kapasitemizi de güçlendirdik. 2026 yılı 3. Çeyreği, bizim için büyüklükten ziyade sağlamlık, hızdan ziyade doğru zamanlama dönemi oldu.

Bu süreçte en büyük gücümüz; aynı değerler etrafında kenetlenmiş insan kaynağımız, güçlü iş ortaklıklarımız ve bizlere güvenini sürdüren yatırımcılarımız oldu. Şirket kültürümüzün merkezinde yer alan dürüstlük, çalışkanlık ve sorumluluk bilinci; karar alma süreçlerimize yön verirken, sürdürülebilir kârlılık deflerimizin de temel dayanağını oluşturdu. Projelerimizde yalnızca bugünün ihtiyaçlarını değil; şehirlerimizin uzun vadeli gelişimini, çevresel duyarlılığı ve toplumsal faydayı birlikte ele aldık.



2026 3. çeyrekte geldiğimiz noktada, güçlü bir bilanço kadar; sağlam bir kurumsal duruşun da önemini bir kez daha teyit etmiş bulunuyoruz. Önümüzdeki dönemde, seçici büyüme stratejimiz, disiplinli finansal yaklaşımımız ve yenilikçi bakış açımızla; yatırımcılarımıza sürdürülebilir değer üretmeye devam edeceğiz. Hedefimiz, nicelikten çok nitelik yaratan; riskleri yöneten, fırsatları ise doğru zamanda değerlendiren bir gayrimenkul yatırım ortaklığı modeliyle yol almaktır.

Bu vesileyle, bize güvenen tüm yatırımcılarımıza, özveriyle çalışan ekip arkadaşlarımıza, iş ortaklarımıza ve paydaşlarımıza içten teşekkür ediyorum. Aynı kararlılık, aynı sorumluluk bilinci ve aynı uzun vadeli perspektifle; sektörümüze ve ülkemize değer katmayı sürdüreceğiz.

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	İkitelli OSB Mah. Süleyman Demirel Bulvarı No: 4/1B Başakşehir / İstanbul - TÜRKİYE
Telefon No	0212 635 3434 - 0212 488 2122
Mersis	0388006463800017
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 artırımı yapılabilmesi için SPK'dan yeni yetki alınması gerekmektedir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 1.250.000.000 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. Şirket 28.04.2025 tarihli yönetim kurulu kararı ile sermayesini 1.250.000.000 TL'ye çıkartmak için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru 31.07.2025 tarih ve 2025/42 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu bülteninde yayımlanarak onaylanmıştır.

Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	
Fuzul Holding A.Ş.	A	99.897.798,74	7,99	64,71
Fuzul Holding A.Ş.	B	708.979.832,74	56,72	
Mahmut Akbal	B	1.997.955,97	0,16	
Eyüp Akbal	B	1.598.368,71	0,13	
Zeki Akbal	B	1.598.368,75	0,13	
Halka Açık	B	435.927.675,09	34,87	
Toplam		**1.250.000.000**	**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 İşi"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 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 şirketimizin Fuzul Fuzul İş Ortaklığı'ndaki toplam hisse oranı %99 olup toplam hisse adeti 495.000 adet olmuştur.

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 ayni 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

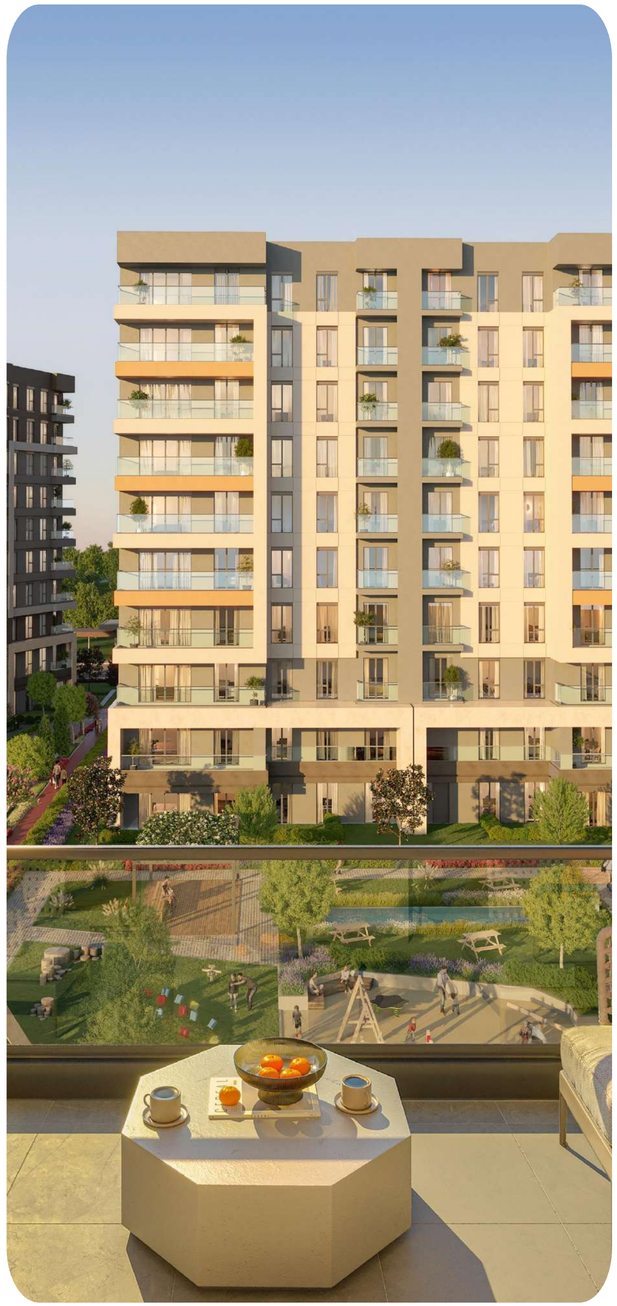
Nace Kodu: 41.20.01 – İkamet amaçlı olmayan binaların inşaatı (fabrika, atölye vb. sanayi üretimini amaçlayan binalar ile hastane, okul, otel, işyeri, mağaza, alışveriş merkezi, lokanta, kapalı spor tesisi, cami, kapalı otopark, tuvalet, vb. inşaatı)

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 portföyümüz, uzun vadeli değer üreten
projelerle büyümeye devam ediyor.



Genel Bilgiler

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

		01.01.2026	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	Elden Çıkarılan Bağlı Ortaklık Etkisi	30.09.2026
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller;							
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan		63,619,408	–	–	–	–	63,619,408
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan		14,296,497	–	–	–	–	14,296,497
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan		25,422,900	–	–	–	–	25,422,900
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand		6,464,504	–	–	–	–	6,464,504
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut		39,159,966	–	–	–	–	39,159,966
Fatih Otel Projesi		703,636,192	53,503,335	–	–	–	757,139,527
Olimpa AVM Kat:1 No:76		6,588,821	–	–	–	–	6,588,821
Olimpa AVM Kat:1 No:77		6,588,821	–	–	–	–	6,588,821
Olimpa Rezidans Kat:4 No:15		13,053,323	–	–	–	–	13,053,323
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut		10,318,342	–	–	–	-10,318,342	–
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut		57,882,160	–	–	–	-57,882,160	–
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut		99,453,881	–	–	–	-99,453,881	–
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut		140,975,875	–	–	–	-140,975,875	–
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken		87,024,829	–	–	–	-87,024,829	–
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan		53,829,413	–	–	–	–	53,829,413
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan		170,656,641	–	–	–	–	170,656,641
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet konut		49,478,306	–	–	–	–	49,478,306
Başakşehir İkitelli 2 – 566 Ada 1 Parsel A Blok 11 BB.		11,609,945	–	–	–	-11,609,945	–
Fatih Otel (New Inn Hotel Old Town)		–	12,439,177	–	–	–	12,439,177
	Toplam	**1,560,059,824**	**65,942,512**	**–**	**–**	**-407,265,032**	**1,218,737,304**
Yatırım amaçlı arsalar							
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel		68,456,122	–	–	–	–	68,456,122
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel		641,394,610		-641,394,610	–	–	–
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel		212,010,799		–	–	–	212,010,799
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel		60,915,501	–	–	–	–	60,915,501
1956/1 Parsel		–	2,476,921	–	–	–	2,476,921
	Toplam	**982,777,032**	**2,476,921**	**-641,394,610**	**–**	–	**343,859,343**
	Genel Toplam	**2,542,836,856**	**68,419,433**	**-641,394,610**	**–**	**-407,265,032**	**1,562,596,647**

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 (₺)	30.09.2026	31.12.2025
Tamamlanan konutlar	1,197,292,435	1,286,619,479
Yapımı devam eden konutlar	6,560,430,725	12,033,390,619
Toplam	**7,757,723,160**	**13,320,010,098**

Stokların Piyasa Değeri (₺)	30.09.2026	31.12.2025
Barbaros 48 Projesi	–	688,097,583
Başakşehir-Avrasya 2 Projesi	–	6,187,108,965
Başakşehir Avrasya 3 Projesi	5,131,453,772	4,468,558,491
Başakşehir Avrasya Konutları Cadde	879,423,327	459,802,659
Ispartakule Avrasya Konutları	549,553,626	229,822,921
Toplam	**6,560,430,725**	**12,033,390,619**



TAMAMLANAN PROJELER

Olimpa AVM



Başakşehir İlçe'sinin ilk Alışveriş Merkezi (AVM) projesi olan Olimpa AVM'de 27.03.2009 tarihinde yapı ruhsatı alınarak inşaai 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 inşaata başlanan projede, 03.02.2014 tarihinde tadilat ruhsatı alınarak inşaai 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 üniteden 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. 1416 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 İşi" (Tem Avrasya Projesi), tüm inşaat faaliyetlerini yürütmek ve projeden elde edilecek karı (veya zararı) belirli ortaklık payları oranında ortaklarına paylaştırmak 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 itibariyle 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 İşi (Başakşehir Avrasya) tüm inşaat faaliyetlerini yürütmek ve projeden elde edilecek karı (veya zararı) belirli ortaklık payları oranında ortaklarına paylaştırmak 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.

TAMAMLANAN 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 Paylaşımlı 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. Proje teslim edilmiştir.

Proje Adı	Barbaros 48
Proje Başlama / Bitiş Tarihi	Kasım 2022/Aralık 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	%100
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

TAMAMLANAN 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 teslim edilmiştir.

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	%100
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



Proje Adı	Başakşehir Avrasya Konutları 3
Proje Başlama / Bitiş Tarihi	Aralık 2022/Aralık 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	%90,01
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 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 Cadde
Proje Başlama / Bitiş Tarihi	Mart 2025/Mart 2029
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	%19,83
Projedeki Blok / Bölüm Sayısı	6 Blok/ 427 Konut-25 Ticari Mağaza
Bağımsız Bölüm Tipleri	1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1

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 m^2 yüzölçümlü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilecek projenin toplam inşaat alanı 71.108 m^2'dir.

İnşaat yapı ruhsatı 21.01.2025 tarihinde alınmış olup projenin bitiş tarihinin ise Mart 2029 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	Ispartakule Avrasya Konutları
Proje Başlama / Bitiş Tarihi	Nisan 2025/Nisan 2028
Arsanın Yeri	İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Firuzköy Mahallesi, Pafta, 637 Ada, 6 Parsel
Arsa Sahibi	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Paylaşım Oranı	% 62 Fuzul GYO A.Ş. - % 38 Geliştirici
İnşaat Seviyesi	%36,01
Projedeki Blok / Bölüm Sayısı	4 Blok/ 312 Konut-3 Ticari Mağaza
Bağımsız Bölüm Tipleri	1+1, 2+1, 3+1

ISPARTAKULE AVRASYA KONUTLARI

DEVAM EDEN PROJELER

Ispartakule Avrasya Konutları

Şirket arsa sahibi Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. arasında 04.12.2024 Tarihli 31545 no'lu "Kat Karşılığı inşaat Yapım Sözleşmesi" düzenlenmiştir.

Sözleşmeye göre arsa sahibi Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. paylaşım oranı %38, proje geliştirici oranı %62 olarak belirlenmiştir.

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahalle/köyünde kain tapunun - Pafta, 637 Ada, 6 Parsel numarasında kayıtlı 11.599,31 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 28.676,27 m2 1+1, 2+1, 3+1 konut tiplerinden oluşacak olan projede 4 blok 312 adet konut ve 3 adet ticari ünitenin yer alması planlanmaktadır.

09.04.2025 tarihi itibari ile yapı ruhsatı alınmış projenin bitiş tarihi olarak 36 ay öngörülmektedir. 31.09.2026 tarihi itibarıyla projenin ilerleme seviyesi % 36,01'dir.



Yönetim ve Organizasyon

Güçlü yönetim yapımız, kurumsal hedeflerimizin
istikrarlı şekilde ilerlemesini sağlamaktadır.

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. 20.10.2025 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilen yönetim kurulu aşağıdaki gibidir.



Mahmut Akbal
Yönetim Kurulu Başkanı

30.09.2025-30.09.2028



Zeki Akbal
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

30.09.2025-30.09.2028



Mehmet Zahit Akbal
Yönetim Kurulu Üyesi

30.09.2025-30.09.2028



Murat Altay
Yönetim Kurulu Üyesi

30.09.2025-30.09.2028



Fatma Ayanoğlu
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

30.09.2025-30.09.2028



Mehmet Bahadır Kaleağası
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

30.09.2025-30.09.2028

Üst Yönetim



Güven İlgün
Genel Müdür Vekili



Beytullah Yazıcı
Satış Pazarlama Direktörü

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.

YÖNETİM VE ORGANİZASYON

İnsan Kaynakları

Fuzul GYO, insan kaynakları stratejisini sürdürülebilir büyüme hedefleri doğrultusunda performans odaklı, veriye dayalı ve entegre bir yönetim anlayışı üzerine inşa etmektedir. Yetenek kazanımı süreçleri norm kadro planlamasından mülakat ve oryantasyon programlarına kadar sistematik bir yaklaşımla yürütülürken; çalışan bağlılığını güçlendirmek amacıyla kariyer yönetimi, performans değerlendirme sistemleri, ödüllendirme mekanizmaları ve esnek çalışma uygulamaları geliştirilmeye devam edilmektedir. Şirket, çeşitlilik ve kapsayıcılık ilkeleri doğrultusunda çalışan deneyimini iyileştirmeyi ve kurum içi yetkinlikleri sürekli geliştirmeyi hedeflemektedir.

Çevik yönetim yaklaşımıyla tüm insan kaynakları süreçlerini dijital altyapılar üzerinden etkin şekilde yöneten Fuzul GYO; açık iletişim, güçlü aidiyet duygusu ve profesyonel yönetim anlayışıyla kurum kültürünü desteklemektedir. Eğitim ve gelişim faaliyetleri çalışanların yetkinliklerini artırmaya ve kritik görev uyumunu güçlendirmeye odaklanırken; iş sağlığı ve güvenliği uygulamaları düzenli kontroller, kurul toplantıları ve farkındalık çalışmalarıyla titizlikle yürütülerek güvenli ve sürdürülebilir bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.



İnsana yatırım, geleceğe yatırım.

- ✓ **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, hesap verebilirlik ve sürdürülebilir değer yaratma odaklı kurumsal yönetim anlayışı.

Sürdürülebilirlik Stratejisi

Fuzul GYO, faaliyetlerini yalnızca finansal performansla sınırlamayan; ekonomik, çevresel ve sosyal sorumlulukları bütüncül bir yaklaşımla ele alan bir anlayışla sürdürmektedir. Sürdürülebilir büyüme stratejimiz, topluma ve yatırımcılarımıza uzun vadeli değer üretmeyi hedeflerken; kaynakların etkin kullanımı, çevreye duyarlı projeler ve güçlü kurumsal yönetim ilkeleri temelinde şekillenmektedir.

Markalı konut projelerimizde enerji verimliliğini ve çevre dostu uygulamaları merkeze alarak, yaşam kalitesini artıran çözümler geliştirilmektedir. Tüm paydaşlarımızla birlikte; etik ilkelere bağlı, şeffaf ve toplumsal faydayı önceleyen bir yaklaşımla geleceğe yönelik sağlam adımlar atılmaktadır.



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/ başvurulan 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/İzleme
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 esasından 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 ulaşamadığına 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 dağıtımı 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 halel 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 ve 2024 yılı genel kurulu 30.09.2025 tarihinde bakanlık temsilcisi gözetiminde Akşemsettin Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:24 Fatih /İstanbul adresinde yapılmıştır.

Oy Hakları ve Azlık Hakları

Şirketin, oy haklarının kullanılmasını zorlaştırıcı 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 dağıtımı 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 itibariyle 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	30.09.2026	31.12.2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	141,115,344	75,119,077
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	9,734,612,460	15,026,119,769
C	İştirakler	Md.24/(b)	510,000	600,576
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		2,023,509,657	2,334,769,315
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**Md.3/(p)**	**11,899,747,461**	**17,436,608,737**
E	Finansal Borçlar	Md.31	1,323,111,638	1,418,998,218
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	4,281,713,595	4,819,292,572
	Diğer Kaynaklar		6,294,922,228	11,198,317,947
	Toplam Kaynaklar	**Md.3/(p)**	**11,899,747,461**	**17,436,608,737**

	Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	30.09.2026	31.12.2025
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)	52,845,337	58,152,174
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 (l)	52,845,337	58,152,174

	Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	30.09.2026	31.12.2025
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)	%79	%85
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%3	%2
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	%26	%31
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%0	%0
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%0	%0



Finansal Durum ve Mali Tablolar

01.01.2026 – 30.09.2026

Disiplinli finansal yönetim anlayışımız ve güçlü bilanço yapımız,
önümüzdeki döneme güvenle ilerlememizi sağlamaktadır.

Özet Finansallar

ÖZET GELİR TABLOSU	2026 Ocak-Eylül	2025 Ocak-Eylül
Satışlar	4.497.662.591	155.461.870
Brüt Kar	-20.981.302	94.609.716
Esas Faaliyet Karı	137.801.351	29.586.683
Net Parasal Pozisyon Kazanç ve (Kayıpları)	394.428.987	518.878.104
Dönem Karı/(Zararı)	-314.265.146	309.758.647

TEMEL GÖSTERGELER	2026 Ocak-Eylül	2025 Ocak-Eylül
Brüt Kar Marjı	% -0,47	% 60,86
Net Kar Marjı	% -6,99	% 199,25
FAVÖK	-142.654.880	-82.451.852
FAVÖK Marjı	% -3,17	% -53,
Amortisman Gideri	3.306.069	4.768.177

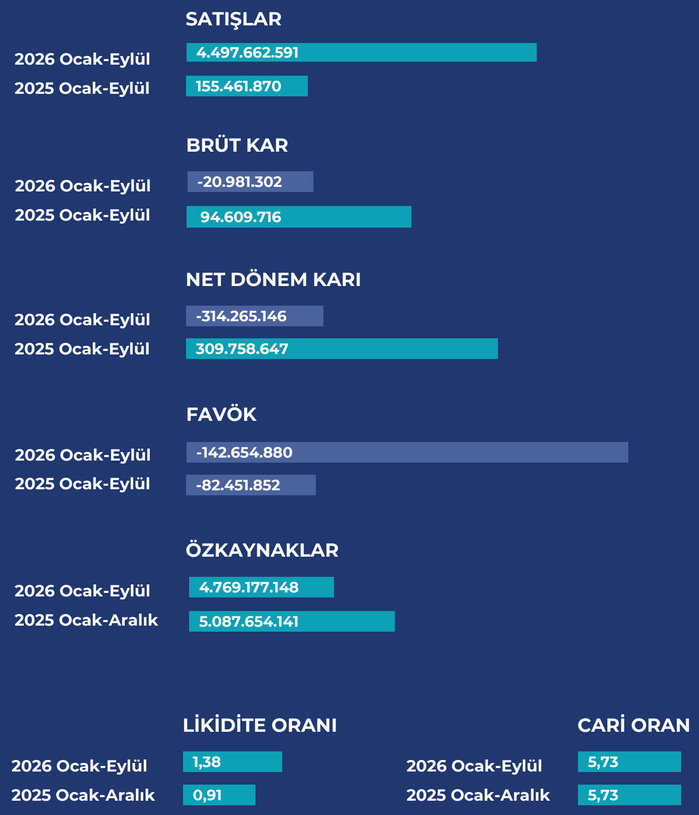
VARLIKLAR	2026 Ocak-Eylül	2025 Ocak-Aralık
Dönen Varlıklar	10.209.961.756	15.839.349.357
Duran Varlıklar	1.579.615.569	2.568.214.271
TOPLAM VARLIKLAR	11.789.577.325	18.407.563.628

KAYNAKLAR	2026 Ocak-Eylül	2025 Ocak-Aralık
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.783.291.411	2.765.567.919
Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.237.108.766	10.554.341.568
Özkaynaklar	4.769.177.148	5.087.654.141
TOPLAM KAYNAKLAR	11.789.577.325	18.407.563.628

LİKİDİTE ORANLARI	2026 Ocak-Eylül	2025 Ocak-Aralık
Likidite Oranı	1,38	0,91
Cari Oran	5,73	5,73

FİNANSAL YAPI ORANLARI	2026 Ocak-Eylül	2025 Ocak-Aralık
Dönen Varlıklar/Toplam Varlıklar	% 86,60	% 86,05
Kısa Vadeli Yükümlülükler/ Toplam Varlıklar	% 15,13	% 15,02
Kısa Vadeli Yükümlülükler/ Toplam Yükümlülük Oranı	% 25,40	% 20,76
Özkaynak/Varlık Oranı	% 40,45	% 27,64

Rasyolar



İLETİŞİM

fuzul GYO

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ

FİLİZ ŞAHİN – Yatırımcı İlişkileri Müdürü

Adres

İkitelli OSB Mah. Süleyman Demirel Bulvarı
No: 4/1B Başakşehir / İstanbul - TÜRKİYE

Telefon

+90(212) 635 34 34

E-Posta

info@fuzulgyo.com

Web

www.fuzulgyo.com.tr