FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAMESİ

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZAHNAME

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 17.07.../.../2023 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 254.140.000 TL'den 318.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 63.860.000 TL nominal değerli 63.860.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortak Fuzul Holding A.Ş.'nin sahip olduğu 28.000.000 TL nominal değerli 28.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 91.860.000 TL nominal değerli 91.860.000 adet B Grubu payın halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın (www.fuzulgyo.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin, (www.halkyatirim.com.tr) ve (www.integralyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerleme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olmar Residence Ofis 1 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 Vergi No: 3890407762

T.C. İSTANBUL TİCARET SANAYİ VE DENİZ BORSASI 1923

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No: 5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 47...

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 4 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 3 34 Fax: 0212 635 63 60
Kotelio No: 308 006 4480

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

Bu İzahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece İzahname'nin yayım tarihindeki öngörüleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR 6
I. BORSA GÖRÜŞÜ 10
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR: 10
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER 11
2. ÖZET 16
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER 45
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER 46
5. RİSK FAKTÖRLERİ 51
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER 77
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 95
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER 120
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER 129
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 139
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI 149
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR 152
13. EĞİLİM BİLGİLERİ 152
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ 156
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER 156
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER 164
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI 165
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER 171
19. ANA PAY SAHİPLERİ 171
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER 174
21. DİĞER BİLGİLER 180
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER 187
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 195
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER 198
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR 209
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 246
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER 248

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ 250
29. SULANMA ETKİSİ 252
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER 252
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER 255
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI 256
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 265
34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 266
35. EKLER 267

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Kayabaşı Cadit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Residence No:2 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 Ticaret No: 388387782

T.C. İSTANBUL TİCARET SANAYİ VE DENİZ BORSASI

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 478[illegible]6427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Kayabaşı Cadit Zarifoğlu Cad.
No:2 Kayabaşı/Başakşehir/ İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 44 Fax: 0212 635 69 80
Ticaret Sicil No: 388 006 4638

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KISALTMA VE TANIMLAR

6361 Sayılı Kanun	:	13.12.2012 tarih ve 28496 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu
6493 Sayılı Kanun	:	27.06.2013 tarih ve 28690 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6493 sayılı Ödeme ve Menkul Kıymet Mutabakat Sistemleri, Ödeme Hizmetleri ve Elektronik Para Kuruluşları Hakkında Kanun
A.Ş.	:	Anonim Şirketi
AB	:	Avrupa Birliği
ABD	:	Amerika Birleşik Devletleri
ABD Doları/ USD/ Amerikan Doları	:	Amerika Birleşik Devletleri Doları
Albaraka Türk	:	Albaraka Türk Katılım Bankası Anonim Şirketi
AVM	:	Alışveriş Merkezleri
AR-GE	:	Araştırma – Geliştirme
Asaf 3 İstanbul	:	Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi
Avro/ EUR/ Euro	:	Avrupa Birliği para birimi
Barbaros 48 Projesi	:	Fuzul GYO'nun, bu İzahname tarihi itibarıyla İstanbul ili Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş mahallesi 1646 numaralı ada ve 55 numaralı parsel üzerinde inşaatı devam eden projesi
Başakcity Projesi	:	Fuzul GYO'nun, bu İzahname tarihi itibarıyla İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başakşehir mahallesi 569 numaralı ada ve 13 numaralı parsel üzerinde tamamlanan projesi
Başakşehir Avrasya Projesi	:	Fuzul GYO'nun, bu İzahname tarihi itibarıyla İstanbul ili Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 993 numaralı ada ve 4 numaralı parsel üzerinde inşaatı devam eden projesi
Başakşehir Avrasya 2 Projesi	:	Fuzul GYO'nun, bu İzahname tarihi itibarıyla İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 1426 numaralı ada ve 10 numaralı parsel üzerinde inşaatı devam eden projesi
Başakşehir Avrasya 3 Projesi	:	Fuzul GYO'nun, bu İzahname tarihi itibarıyla İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 1426 numaralı ada ve 11 numaralı parsel üzerinde inşaatı devam eden projesi
Başakşehir Belediyesi	:	İstanbul Başakşehir İlçe Belediyesi
Başakşehir Kayabaşı 5 Yıldızlı Otel Projesi	:	Fuzul GYO'nun, bu İzahname tarihi itibarıyla İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 987 numaralı ada ve 4 numaralı parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projesi
BDDK	:	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BİAŞ/ Borsa/ Borsa İstanbul/ BİST	:	Borsa İstanbul A.Ş.
Covid-19	:	Koronavirüs hastalığı 2019
ÇED	:	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇED Raporu	:	Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	:	29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre İzin ye Lisans Yönetmeliği	:	10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği

FUZUL GYO Holding Anonim Şirketi
Başakşehir/İSTANBUL Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Residence No:8 Kat:1 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 407 50 00 Ticaret Sicil No: 381307702

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 3444 Fax: 0212 635 3460
Ticaret Sicil No: 381 006 4698

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
Maslak/Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 7860118627

T.C. İSTANBUL TİCARET SICİL MÜDÜRLÜĞÜ 1923

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Çevre Kanunu	:	11.08.1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu
Damga Vergisi Kanunu	:	11.07.1964 tarih ve 11751 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu
Dar Mükellef	:	Türkiye'de yerleşik olmayan kişi ve kurumların o Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
DSİ	:	Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
Emlak Konut	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Esas Sözleşme	:	Fuzul GYO'nun esas sözleşmesi
Fatih Otel Projesi	:	Fuzul GYO'nun, bu İzahname tarihi itibarıyla İstanbul ili Fatih ilçesi, Akşemsettin mahallesi 2028 numaralı ada ve 49 numaralı parsel üzerinde inşaatı devam eden projesi
Fuzul GYO/ Şirket/ İhraççı	:	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Fiyat Tespit Raporu	:	Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak İntegral Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu
Fuzul Holding / Halka Arz Eden Pay Sahibi	:	Fuzul Holding Anonim Şirketi
Fuzul Holding Grubu	:	Fuzul Holding'in hakim ortağı bulunduğu ve İhraççının da dahil olduğu grup
Fuzul İnşaat	:	Fuzul İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi
Fuzul Otomotiv	:	Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Pazarlama Anonim Şirketi
Fuzul Tasarruf	:	Fuzul Tasarruf Finansman Anonim Şirketi
Fuzul Tech Ventures	:	Fuzul Tech Ventures Teknoloji Yatırım Anonim Şirketi
Fuzul Yapı Yol İş Ortaklığı	:	Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi Yol İnşaat Taahhüt Limited Şirketi Fuzul Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi İş Ortaklığı
FZL Gayrimenkul	:	FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret Anonim Şirketi
FZL Yapı İnşaat	:	FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama Anonim Şirketi
Garanti Bankası	:	Türkiye Garanti Bankası Anonim Şirketi
Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ	:	31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ
GSYH	:	Gayrisafi Yurt İçi Hasıla
GYO	:	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	:	Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYODER	:	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
Halka Arz Edilen Paylar	:	Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 254.140.000 TL'den 318.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak toplam 63.860.000 TL nominal değerli 63.860.000 adet B Grubu pay ile Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ait olan ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen toplam 28.000.000 TL nominal değerli 28.000.000 adet B Grubu paydan oluşan, toplamda 91.860.000 TL nominal değerli 91.860.000 adet B Grubu pay
Halk Bankası	:	Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi
Halk Yatırım	:	Halk Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Rezidans No:3 Başakşehir/İST. Tel: 0212 487 50 00 Mersis No: 0381387782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKULİ A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:3 Kat:2 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 04 34 Fax: 0212 635 98 80
Mükellef V.D.: 388 006 4038

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 478 518427

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İmar Kanunu	:	09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu
İntegral Yatırım	:	İntegral Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi
İş Kanunu	:	10.06.2003 tarih ve 25134 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu
İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliğ	:	21.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	:	30.06.2012 tarih ve 28339 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik	:	10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2005/9207 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik
KAP	:	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	:	Katma Değer Vergisi Kanunu
Kurumlar Vergisi Kanunu / KVK	:	21.06.2006 tarih ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Kuveyt Türk Katılım	:	Kuveyt Türk Katılım Bankası Anonim Şirketi
Kültür ve Turizm Bakanlığı	:	T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
Ltd. Şti.	:	Limited Şirketi
m^2	:	Metrekare
MİA	:	Merkezi İş Alanı
MKK	:	Merkezi Kayıt Kuruluşu Anonim Şirketi
Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı	:	T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı
Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ	:	01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ
SPK/Kurul	:	Sermaye Piyasası Kurulu
TÜİK	:	Türkiye İstatistik Kurumu
TCMB	:	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
Tem Avrasya Projesi	:	Fuzul GYO'nun, bu İzahname tarihi itibarıyla İstanbul ili, G.O.Paşa ilçesi, Karayolları mahallesi 6619 ada ve 8 numaralı parselde tamamlanan projesi
TOKİ	:	Türkiye Cumhuriyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TTK/ Türk Ticaret Kanunu	:	14.02.2011 tarih ve 27846 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	:	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
Turizmi Teşvik Kanunu	:	16.03.1982 tarih ve 17635 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu
Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik	:	01.06.2019 tarih ve 30791 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1134 sayılı Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik
TÜFE	:	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	:	Türkiye İstatistik Kurumu
Türk Borçlar Kanunu	:	04.02.2011 tarih ve 27836 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu

FUZUL PROJE İNŞ. A.Ş. Başakşehir Mah. Bosna Bulvarı Cad. Olimpia Rezidans No:8 Başakşehir/İST. Tel: 0212 487 50 00 Vergi V.D.: 388 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cumhuriyet Cad. No:8 Kat:3 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 485 34 34 Fax: 0212 634 33 80 Kartalli V.D.: 388 006 4638

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Esentepe Mah. 6 Saat Sk. Sinpe Tower No:2 Sarıyer / İSTANBUL VD 4[illegible]8427

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 4 PAZARSAY 2

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Türkiye Emlak Katılım	:	Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi
Türkiye Finans Katılım	:	Türkiye Finans Katılım Bankası Anonim Şirketi
Türkiye Vakıflar Bankası	:	Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı
UFRS	:	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
VUK/ Vergi Usul Kanunu	:	10.01.1961 tarih ve 10703 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın Uygulanmasına İlişkin Tebliğ	:	20.06.2012 tarih ve 28329 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2012/1 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın Uygulanmasına İlişkin Tebliğ
YMM	:	Yeminli Mali Müşavir
Yıldız Pazar	:	Borsa'ya ilk kotasyonda halka arz edilen kısmının piyasa değeri 300.000.000 TL ve üzeri olan payların işlem göreceği pazar
Yönetim Kurulu	:	Fuzul GYO'nun yönetim kurulu
Ziraat Bankası	:	Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU

FUZUL Hizmetler A.Ş.
Başakşehir Mah. Cami Zeriloğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Bağlı V.D.: 398 [illegible]

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cami Zeriloğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80
Bağlı V.D.: 398 006 6385

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:4/2 Sarıyer/İSTANBUL

[illegible] YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ

Borsa İstanbul tarafından Kurul'a gönderilen 22.05.2023 tarihli görüş yazısında, diğer hususların yanında:

"1) Halka arzı sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12'nci maddesi uyarınca payların Borsa kotuna alınması için Kurulunuzdan alınacak belgenin Borsamıza iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesinin 12'nci maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,

2) Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yayımlanması,

3) Türkiye Katılım Bankaları Birliği Danışma Kurulu tarafından oluşturulan "Pay Senedi İhracı ve Alım-Satım Standardı" ile "Katılım Finans İlkelerine Uygun Faaliyet Gösteren Şirketlerin Belirlenmesinde Esas Alınacak Rehber" dayanak alınarak oluşturulmuş olan ve Şirket tarafından 31.12.2022 tarihli finansal tablo verilerine göre doldurulan "Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu"nda (Form) Şirket tarafından verilen bilgiler dikkate alındığında Şirketin Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihte BIST Katılım Tüm Endeksinde yer alma şartlarını sağladığının değerlendirildiğinin, endeks değerleme dönemlerinde de söz konusu şartları sağlaması halinde ilgili katılım endekslerine dahil edilebileceğinin izahnamede, Formun izahname ekinde yayımlanması,

4) Borsa görüşünde, "İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır." ifadesinin yer alması

hususlarının Kurulunuza iletilmesine karar verilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek yoktur.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 31 Fax: 0212 531 [illegible]80
İktelli V.D. 3[illegible]

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sokak Eğitim Tower
No:[illegible] Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. [illegible]0518[illegible]7

T.C. İSTANBUL BİRİNCİ NOTERİ 1923

İKİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu İzahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve İzahname'de bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 14/07/2023 **Adı Soyadı: Mahmut Akbal** **Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı** **İmza** FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80 İstanbul V.D.: 388 006 4638 **Tarih: 14/07/2023** **Adı Soyadı: Murat Altay** **Görevi: Genel Müdür** **İmza**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

Halka Arz Eden Pay Sahibi Fuzul Holding A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 14/07/2023 **Adı Soyadı: Mahmut Akbal** **Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı** **İmza** FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST. Tel: 0212 487 50 00 İstanbul V.D.: 3881387782	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST. Tel: 0212 487 50 00 İstanbul V.D.: 3881387782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80 İstanbul V.D.: 388 006 4638

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Süne Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Maslak V.D. 4190518427

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Lider)	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 14/07/2023 **Adı Soyadı: Menevşe Özdemir Dilidüzgün** **Görevi: Müdür** **İmza:** **Tarih: 14/07/2023** **Adı Soyadı: Zafer Mustafaoğlu** **Görevi: Genel Müdür Yardımcısı** **İmza:**	**İZAHNAMENİN TAMAMI** HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Lider)	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 14/07/2023 **Adı Soyadı: O. İlker Savuran** **Görevi: Genel Müdür Yardımcısı** **İmza:** **Tarih: 14/07/2023** **Adı Soyadı: Kıvanç Memişoğlu** **Görevi: Genel Müdür** **İmza:**	**İZAHNAMENİN TAMAMI** İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Maslak V.D. 4780518427

FÜZÜL ROBENİUS ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 467 50 00 Mersis No: 0381307762

FUZEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:2 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 465 34 34 Fax: 0212 5[illegible]
Mersis No: 3880[illegible]

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923 İSTANBUL PİYASASI ANI

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş **İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Adı Soyadı: Hamza UZUN **Görevi: Sorumlu Ortak Başdenetçi**	**31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 Tarihli Finansal Tablolar ve İlgili Bağımsız Denetim Raporları**

İlgili Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş **Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Adı Soyadı: Mehmet Akif AK **Görevi: Sorumlu Denetçi**	**31 Mart 2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetim Raporu**

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş **Türkiye Sınai ve Kalkınma Bankası Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Adı Soyadı: Doğuşcan IĞDIR **Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Adı Soyadı: Ozan KOLCUOĞLU** **Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**26.04.2023 tarih ve 2022A957 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu** **28.04.2023 tarih ve 2022REV942 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu** **13.01.2023 tarih ve 2022REV943 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu** **19.04.2023 tarih ve 2022REV946 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu** **19.04.2023 tarih ve 2022REV947 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu** **19.04.2023 tarih ve 2022REV948 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu**

FUZUL HOLDİNG İNŞAAT A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpia Residans No:8 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 487 50 00 Kadıköy V.D.: 9980100726

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 535 34 34 Fax: 0212 535 34 80 İstanbul V.D.: 3[illegible]4038

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Maslak V.D. 4[illegible]80 1842[illegible]

KYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	28.04.2023 tarih ve 2022REV953 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 28.04.2023 tarih ve 2022REV954 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 19.04.2023 tarih ve 2022REV955 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 19.04.2023 tarih ve 2022REV956 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 19.04.2023 tarihli ve 2022REV960 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 19.04.2023 tarih ve 2022REV961 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 19.04.2023 tarih ve 2022REV962 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu
Adı Soyadı: Ece KADIOĞLU Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Ozan KOLCUOĞLU Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	26.04.2023 tarih ve 2022REV944 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 13.01.2023 tarih ve 2022REV945 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 19.04.2023 tarih ve 2022REV949 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 19.04.2023 tarih ve 2022REV950 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 19.04.2023 tarih ve 2022REV951 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 19.04.2023 tarih ve 2022REV952 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 19.04.2023 tarih ve 2022REV958 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 19.04.2023 tarih ve 2022REV959 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Şahin Bey Koğlu Cad.
Olimpa Residans No:3 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 Ticaret V.D.: 386 00 96 638

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:3 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 4[illegible]518427

T.C.
İSTANBUL ALTIN BORSASI
1923

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çamlıca Zariflaşa Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 021[illegible] Fax: 0212 551 [illegible]
Ticaret V.D.: 386 00 96 638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Adı Soyadı: Doğuşcan IĞDIR **Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Adı Soyadı: Ozan KOLCUOĞLU** **Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Adı Soyadı: İrem CÖMERT** **Görevi: Değerleme Uzmanı**	**19.04.2023 tarih ve 2023A33 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu**

İlgili Bağımsız Hukukçu Raporunu Hazırlayan Kuruluş **Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı**		**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Av. Ömer Gökhan ÖZMEN	**Av. Güneş YALÇIN**	**Bağımsız Hukukçu Raporu**

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
No.	**Başlık**	**Açıklama Yükümlülüğü**
A.1	**Giriş ve uyarılar**	• **Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.** • **Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.** • **İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.** • **Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.**
A.2	**İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	**İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı**	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B.2	**İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi**	**Hukuki statüsü:** Anonim Şirket **Tabi olduğu mevzuat:** T.C. Kanunları **Kurulduğu ülke:** Türkiye Cumhuriyeti **Adresi:** Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Rezidans No: 2 K: 1 Başakşehir/İstanbul **Telefon:** 0212 487 50 00-0212 485 46 21 **Fax:** 0212 488 21 22-0212 531 63 80 **İnternet Adresi:** www.fuzulgyo.com.tr
B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve**	Şirket, Kurul'un 15.03.2023 tarih ve E-12[illegible]3903-[illegible]02-34651 sayılı iznini takiben, 21.03.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 20.03.2023 tarihli olağanüstü genel kurul ile yapılan esas sözleşme değişikliği ile Fuzul

		faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket, SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli yatırım ortaklığıdır. Şirket mevcut faaliyetleri kapsamında, fiili olarak mülkiyetinde bulunan ve satın alacağı her türlü arsa, arazi ve benzeri gayrimenkuller üzerine konut, iş yeri, ofis, alış-veriş ve eğlence merkezleri, lojistik merkezleri, devremülkler, organize sanayi binaları, eğitim merkezleri, spor merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurdurmak, inşa ettirmek, satmak ve kiraya vermek gibi faaliyetlerde bulunmayı hedeflemektedir. Şirket gayrimenkul sektöründe GYO statüsünde faaliyet göstermekle birlikte, işbu İzahname tarihi itibarıyla yürüttüğü faaliyetleri ve geliştirdiği projeleri bakımından inşaat sektörü ile de yakın ilişki içerisindedir. Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan arsa, dükkan ve konut niteliğindeki gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Gayrimenkul Portföyü			
Malik	**Proje**	**Niteliği**	**31.12.2022 tarihli Ekspertiz Değerleri (TL)**
Fuzul GYO	Başakcity	2 Adet Konut	12.916.624
Fuzul GYO	Olimpa Park	7 Adet Konut	48.060.000
Fuzul GYO	Vadiyaka	1 Adet Konut	7.380.000
Fuzul GYO	Vadiyaka	6 Adet Dükkan	43.025.000
Fuzul GYO	Neriva	1 Adet Dükkan	7.425.000
Fuzul GYO	Başakcity	3 Adet Dükkan	10.113.377
Fuzul GYO	Olimpa AVM	3 Adet Stand	2.590.000
Fuzul GYO	Olimpa Rezidans	3 Adet Konut	14.541.000
Fuzul GYO	Tem Avrasya	2 Adet Konut	7.975.000
Fuzul İnşaat	Vadiyaka	1 Adet Konut	5.015.000
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	8 Adet Konut	20.267.700
Fuzul İnşaat	Evila Evleri	2 Adet Konut	31.465.560
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	10 Adet Konut	47.813.000
Fuzul İnşaat	-	14 Adet Konut	48.445.000
Fuzul Gayrimenkul	Air Başakşehir	5 Adet Dükkan	26.449.000

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İSTANBUL
Tel 0212 487 50 00 Ticaret VD.: 3881387702

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:2 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 55[illegible] 63 8[illegible]
Ticaret VD.: 388 0[illegible] 4624

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sait Sk. Spine Tower
No:5 Kat:7 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak VD 4 80518487

MASLAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Fzl Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	12 Adet Dükkan	105.178.000
Fzl Gayrimenkul	Grand Rezidans	6 Adet Dükkan	29.123.000
Fuzul GYO	803/1 Parsel	Arsa	26.070.000
Fuzul GYO	812/3 Parsel	Arsa	21.799.000
Fuzul GYO	814/1 Parsel	Arsa	217.696.000
Fuzul GYO	816/1 Parsel	Arsa	36.876.000
Fuzul GYO	816/2 Parsel	Arsa	58.179.000
Fuzul GYO	1956/1 Parsel	Arsa	5.392.725
Fuzul GYO	1907/2 Parsel	Arsa	1.148.275
Fuzul GYO	134/1 Parsel	Arsa	16.790.000
Fuzul GYO	987/4 Parsel	Arsa	245.304.000
Fuzul İnşaat	0/1743 Parsel	Arsa	4.285.000
Toplam			1.101.322.261

Bunlara ek olarak, İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden toplam 5 adet projesi de bulunmaktadır.

Başakşehir Avrasya Projesi

Avrupa'nın en büyük sağlık kompleksi olan Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi'nin tam karşısında konumlanan Başakşehir Avrasya Projesi 39.031,98 m²'lik alana sahip arsa üzerinde Emlak Konut ile hasılat paylaşımı modeliyle hayata geçirilecektir. Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı tarafından bu proje yürütülmektedir. Yatay mimari ağırlıklı yapısıyla inşaa edilen projede 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut çeşitleri yer almaktadır.

İlgili belediyeden onaylı mimari proje sıfatını haiz, dolayısıyla ilgili belediyeden tüm izinleri alınmış bu projeye göre bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 39.031,98 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmaktadır. İşbu projeye konu ana taşınmaz üzerinde toplam 19 adet blok ve 500 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, bu bağımsız bölümlerden 453 adedi konut ve 47 adedi ise dükkan niteliğindedir. 19.06.2020 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınan bu projenin geçici kabulü için Emlak Konut GYO A.Ş.'ne başvuru yapılmış olup, geçici kabul süreci devam etmektedir. Geçici kabul tamamlandıktan sonra iskan müracaatı yapılacak ve iskan alındıktan sonra daire teslimleri başlayacaktır.

Fatih Otel Projesi

Proje alanı, geleneksel ticaret merkezi niteliğinde olan Fatih ilçesinde yer almaktadır. İstanbul'un erişimi en kolay ilçelerinden biri olan Fatih'in kimliğini tarihi dokusu ve bu dokuyla bütünleşen turistik yapıları oluşturmakta olup, ilçe merkezinin gelişimi de geleneksel ticarete ve turizme göre şekillenmiştir. İstanbul ili Fatih ilçesi, Akşemsettin mahallesi 2028 numaralı ada ve 49 numaralı parsel üzerinde 446,22 m²'lik yüzölçümüne sahip Şirket'in kendi arsası üzerinde geliştirilen bu proje 4 yıldızlıdır ve toplam

47 adet oda (96 adet 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 oluşmaktadır.

İlgili belediyeden onaylı mimari proje sıfatını haiz, dolayısıyla ilgili belediyeden tüm izinleri alınmış bu projeye istinaden 3.354,81 m^2 alanlı otel için yapı ruhsatı alınmıştır.

Fatih Oteli Projesi'nin Ekim 2023 yılında müşteri kabulü yapmaya başlaması planlanmaktadır.

Barbaros 48 Projesi

Proje İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş mahallesi 1646 numaralı ada ve 55 numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olup; ilgili projenin bulunduğu Beşiktaş ilçesi, İstanbul'un erişimi en kolay ilçelerinden birisidir. İşbu projeye konu taşınmaz, merkezi iş alanı aksı olan Büyükdere aksının devamı niteliğinde olan Barbaros Bulvarı üzerinde ticari yapıların yoğun olduğu bir bölgede yer almaktadır.

İlgili belediyeden onaylı mimari proje sıfatını haiz, dolayısıyla ilgili belediyeden tüm izinleri alınmış bu projeye göre, bu projenin bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 3.357,46 m^2'lik yüz ölçüme sahip arsa üzerinde konumlanmıştır. İşbu projede tek blok bulunmakta olup, ilgili blok 4 adet bodrum kat, zemin kat, 10 adet normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 16 adet kat ve 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler ise 1. bodrum katta 3 adet ticari mağazadan ve 1. bodrum kat ve 10. normal kat arasında konumlu 48 adet daireden oluşmaktadır. Bu proje dahilinde 54 araçlık otopark, fitness salonu, hamam, sauna ve havuz bulunmaktadır.

Proje kapsamında yürütülen inşaatın Nisan 2025 tarihi itibarıyla tamamlanması ve bağımsız bölümlerin teslimlerinin yapılması öngörülmektedir.

Başakşehir Avrasya 2 Projesi

Avrasya 2 Projesi İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Ziya Gökalp mahallesi 1426 numaralı ada ve 10 numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olup; ilgili alanın yüzölçümü 25.028,91 m^2'dir. İşbu projenin çevresindeki konut yerleşim yerleri halen gelişmekte olup, bu projeye konu taşınmazların çevresinde Mavera Comfort, Hayat Park Prestij Konakları gibi inşai faaliyetleri devam etmekte olan konut projeleri yer almaktadır. Anılan projenin 9 adet blok, 410 adet konuttan oluşması planlanmaktadır.

İşbu proje inşaatın Aralık 2024 tarihi itibarıyla tamamlanması ve bağımsız bölümlerin teslimlerinin yapılması öngörülmektedir.

Başakşehir Avrasya 3 Projesi

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Karakaş Cad.
Olimpe Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 487 50 00 Vergi No: 3091387[illegible]

T.C. İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 1923

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Karakaş Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 021[illegible] 53[illegible] 80
İkitelli V.D.: 7[illegible]

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
[illegible] Mah. [illegible] Sk. Spino Tower
No: [illegible] Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL

[illegible] YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Avrasya 3 Projesi İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Ziya Gökalp mahallesi 1426 numaralı ada ve 11 numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olup; ilgili alanın yüzölçümü 20.301,01 m^2'dir. İşbu projenin çevresindeki konut yerleşim yerleri halen gelişmekte olup, bu projeye konu taşınmazların çevresinde Mavera Comfort, Hayat Park Prestij Konakları gibi inşai faaliyetleri devam etmekte olan konut projeleri yer almaktadır. İşbu projeye konu taşınmazların yakın çevresinde Nidapark Başakşehir Sitesi, Bahçetepe İstanbul, Nidapark Başakşehir, Başakşehir Evleri 1. Etap ve Atatürk Olimpiyat Stadyumu gibi bölge içinde bilinirliği yüksek yapılar ve lokasyonlar yer almaktadır.İlgili arsa üzerinde geliştirilen Avrasya 3 Projesi'nin, 7 adet blok ve 296 adet konuttan oluşması planlanmaktadır.

İşbu proje inşaatın Şubat 2025 tarihi itibarıyla tamamlanması ve bağımsız bölümlerin teslimlerinin yapılması öngörülmektedir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket faaliyetlerini Türkiye'de yürütmekte olup, gayrimenkul ve inşaat sektörünün ülkemizdeki görünümüne ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

Gayrimenkul ve İnşaat Sektörünün Genel Görünümü

Ticari, endüstriyel, konut ve tarımsal mülklerin geliştirilmesini, değerlenmesini, pazarlanmasını, satışını, kiralanması ile yönetimini içeren gayrimenkul ve inşaat sektörünün cari fiyatlarla üretim yöntemine göre hesaplanan ve 2022 yılı itibarıyla yaklaşık 15 trilyon TL olan GSYH içinde 2022 yılı sonu itibarıyla 1,23 trilyon TL'ye ulaşmıştır. 2022 yılında gayrimenkul ve inşaat sektörünün GSYH içindeki toplam payı %8,2'ye ulaşmış olup, gayrimenkulün GSYH içindeki payı %3,4 olurken; inşaat sektörünün ise %4,8'dir. Türkiye'nin ekonomik kalkınmasında çok önemli bir rol oynayan gayrimenkul ve inşaat sektörlerinin birçok alt sektör üzerinde de doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Diğer sektörler üzerindeki doğrudan ve dolaylı etkileri de dikkate alındığında, sektörün Türkiye ekonomisindeki payı daha da yüksek seviyelere ulaşabilmektedir.

TÜİK verilerine göre zincirlenmiş hacim endeksi ve değişim oranları (enflasyon etkilerinden arındırılmış) ile üretim yöntemine göre hesaplanan GSYH 2020-2022 yılları arasında yıllık bazda %8,4 oranında büyüme gösterirken; gayrimenkul sektörü GSYH'tan daha az oranda %3,9 oranında büyüme göstermiş ancak, inşaat sektörü aynı dönemde %4,6 oranında daralmıştır.

İnşaat sektöründe görülen daralma artan girdi maliyetleri sorunuyla birlikte, maliyet artışlarının konut fiyatları üzerinde yukarı yönlü baskısı ve belirsizliklerin yerini korunaya dayanı etmesinden kaynaklanmaktadır.

Gayrimenkul ve İnşaat Sektörüne İlişkin Veriler

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü konut, AVM, ofis ve ticari gayrimenkuller ile altyapı yatırımlarını içinde barındıran ülkemiz ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Şirket altyapı yatırımları konusunda hizmet sağlamamakta olup, konut, ofis ve ticari gayrimenkuller ile AVM yatırımlarına ilişkin istatistikler aşağıda başlıklar halinde yer almaktadır.

a) Konut Satış İstatistikleri

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1.499.316 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli konut satışı %72,4 artarak 573.337, diğer satış türlerinde ise %8,9 azalarak 925.979 olmuştur. Konut satışlarında 2020 yılında İstanbul 265.098 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sırayı almıştır. İstanbul'u 157.095 konut satışı ve %10,5 pay ile Ankara, 93.457 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izlemiştir. En az satış ise 192 konut ile Ardahan'da olmuştur.

2021 yılında bir önceki yıla göre %0,5 azalışla 1.491.856 olarak gerçekleşen konut satışlarında İstanbul 276.223 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 144.104 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 86.722 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 267 konut ile Hakkari, 377 konut ile Ardahan ve 871 konut ile Bayburt olmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak, 1.485.622 adet olmuştur. konut satışlarında İstanbul 259.654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 126.166 konut satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83.502 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 468 konut ile Ardahan, 910 konut Hakkari ile ve 956 konut ile Bayburt olmuştur.

İlk el konut satış sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,3 azalarak 460.079 olmuş ve toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,0 olmuştur. İkinci el konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,5 azalış göstererek 1.025.543 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,0 olmuştur.

b) Ofis ve Ticari Gayrimenkuller

Şirket bu İzahname tarihi itibarıyla İstanbul ilinde faaliyet göstermekte olduğundan, ofis ve ticari gayrimenkul verilerinde İstanbul ili esas alınmıştır. Pandemi ile birlikte, İnşaat maliyetlerinin yükselmesi ile ofis ve ticari gayrimenkullere olan ilk yatırım maliyetleri artış göstermiş ve bunun sonucunda yatırımcılar ve kullanıcılar hazır veya ikinci el dekorasyonlu ofislere olan talebini

FUZUL HOLDİNG A.Ş. İLİŞKİLİ ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Rezidans No.8 Başakşehir
Tel. 0212 487 50 00 İstanbul V.D.: 3881387782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah Cahit Zarifoğlu Cad
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 671 63 50
İkitelli V.D.: 388 106 46 [illegible]

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saşık Spine Tower
No:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 780 018427

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

artırmıştır. Ancak, yeterli hazır ofis stoğu bulunmaması kiralar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yaratmıştır.

İstanbul ofis pazarında 2022 yılı dördüncü çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m^2 olup, bir önceki çeyrekle aynı seyretmiştir. Aynı dönemde boşluk oranı ise %17,6'dan %15,7'ye gerilemiştir. Ayrıca, pandemi sonrası artan A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranlarında düşüş görülmektedir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %20 dolaylarında seyrederken, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde %9,0'a kadar gerilemiştir. Boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtı neticesinde ABD Doları bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla %39 oranında bir artış görülmektedir.

2022 yılı dördüncü çeyreğinde 163.653 m^2 ofis ve ticari gayrimenkul alanı kiralama işlemine konu olmuştur. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %69,0 oranında artış göstermiştir. Böylece, 2022 yılı içerisinde toplam kiralama işlemi 516.789 m^2'ye ulaşmıştır.

c) AVM'ler

2022 yılı sonunda bin kişi başına 165 m^2 olarak kaydedilen perakende yoğunluğunun inşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla 2025 yılı sonunda 173 m^2 seviyesine ulaşması beklenmektedir. Gelecek arzın %37'si İstanbul'da yer alırken, %17'si Bursa'da ve %12'şer oranla Ankara ve Konya'da yer almaktadır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stoğunun yaklaşık %37,3'ünü oluşturmaktadır.

2022 yılı dördüncü çeyrek itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezleri 452 adet olup, alışveriş merkezinin toplam alanı yaklaşık 14 milyon m^2 seviyesini geçmiştir. 2022 yılında pazara toplamda 7 alışveriş merkezinde yaklaşık 153 bin m^2 kiralanabilir alan girişi olmuştur. Mevcutta, 39 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m^2 inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2025 yılı sonu itibarı ile 15,2 milyon m^2 seviyesine ulaşması beklenmektedir.

ç) İhraççının Sektör İçerisindeki Yeri

MKK verilerine göre payları Borsa İstanbul'da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 31 iken; 2022 yılında 39'a yükselmiştir. 31.12.2022 itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 245,2 milyar TL olup, ortalama fiili dolaşımdaki pay oranı da %33,47'dir.

31.12.2022 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 245,2 Milyar TL'ye yükselen GYO'ların değeri ABD Doları bazında da 13,12 milyar ABD Dolarına yükselmiştir. GYODER'in Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4. Çeyrek Raporuna göre uyruk bazında yerli ve yabancı yatırımcı, satış yapmaya devam ederken; GYO'ların 2022

FUZUL HOLDİNG YATIRIM A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:6 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 497 50 00 İstanbul V.D.: 3801397762
FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 601 69 00
İkitelli V.D.: 389 046 4638
INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sümer Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis No: 0 VD 4 0 18427
ALKY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

yılı itibarıyla yerli ve yabancı yatırımcı işlem hacmi oranları sırasıyla %75 ve %25 olarak gerçekleşerek bir önceki yıla göre yabancı girişi olmuştur. Uyruk bazında GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korurken; ilk 5 ülke kendi aralarında yer değiştirseler de ilk 5 ülke listesinde değişim görülmemiştir. ABD'yi Hollanda ve Birleşik Krallık takip ederken; Bahreyn dördüncü sıraya yükselmiş ve ardından BAE beşinci sırada yer almıştır.

GYO endeksi TL bazında 2022 yılı birinci çeyrekte 912 ile tamamladığı artış trendini 2022 yılı ikinci çeyrek itibarıyla da devam ettirmiş ve 2022 yılı ikinci çeyrek sonu itibarıyla 1.081 seviyesinde kapanmıştır. 2022 yılı üçüncü çeyrek itibarıyla da artış trendini koruyan GYO endeksi 1.258 seviyesinden düşüş yaşayarak Eylül ayı sonu itibarıyla 1.130 olarak kapanmıştır. Ancak sonrasında güçlü büyüme serisini devam ettirerek 2022 yılını 2.099 seviyesinden kapatmıştır.

GYO Endeksi 2021 yılını 721 puandan kapatmıştır. 2022 yılına güçlü bir giriş yaparak Mayıs 2022'de önce 1000 puanı geçen endeks son çeyrekte 2000 puanı da aşarak tarihi bir rekorla %191'lik bir getiri ile yılı 2.099 puandan kapatmıştrı. Endeks sadece son çeyrekte %85'lik bir getiri sağlamıştır.

d) İhraççının Stratejik Planları

Şirket toplum üyelerinin beklentilerine, yatırım hedeflerine, sosyal yaşam tarzlarına uygun karma kullanım amaçlı orta üst ve üst gelir gruplarına yönelik konut projelerinin ve alışveriş merkezlerinin yanı sıra, ofisler, oteller, depolar, organize sanayi bölgeleri ile diğer potansiyel proje türlerini de geliştirmeyi planlamaktadır. Şirket talebin yüksek olacağını öngördüğü, avantajlı konumlarda bulunan, gelişme potansiyeli yüksek bölgeleri tespit etmekte ve arsaların satın alınması veya kat karşılığı ile hasılat paylaşımı usulüyle anlaşmalar yaparak projeler geliştirmeyi hedeflemektedir.

Şirket portföyünün tamamı, İstanbul bölgesinde konut-ticari alan satış ve kiralamalarını kapsayan proje, arsa ve tamamlanmış mülklerden oluşmaktadır. Şirket portföyünde rezidans, konut, depo, ofis, ticari alanlar ve otel bulunmaktadır. Ön satışlar ve tamamlanan mülklerin satışı, arsa alımlarının ve devam eden geliştirme projelerinin bir kısmının finanse edebilecek durumda olmasını sağlamaktadır. Şirket'in güçlü proje geliştirme geçmişi ve tecrübesi gayrimenkul sektöründe karlılığını ve rekabet gücünü artırmaktadır. Portföy çeşitliliği ile sektördeki genel talebin değişkenliği riskini azaltmayı hedeflemektedir.

GYO'ya dönüşüm ile birlikte daha geniş özkaynak finansmanı kaynaklarına erişilmesi ve böylelikle yeni

FUZUL HOLDİNG A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 İstanbul V.D.: 3881387702
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1922 İSTANBUL PİYASASI
FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 5[illegible] 63[illegible]
İkitelli V.D.: 388[illegible] 4620
INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. [illegible] Sk. Spine Tower
No:[illegible] Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. [illegible] 5[illegible]8427
ALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

		projelerin finansmanının sağlanması, daha güçlü bir mali yapı oluşturulması, kredibilite artışı ve vergi avantajları ile sektördeki rekabet gücünün artırılması ve istikrarlı bir şekilde büyüme sağlanması hedeflenmektedir.
B.4	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**	Şirket'in beklentilerini önemli derecede etkileyebilecek eğilimler, Kahramanmaraş merkezli 7.7 ve 7.6 şiddetinde 11 ili etkileyen deprem felaketi, Covid-19 etkisinde makroekonomik gelişmeler, Rusya Federasyonu tarafından Ukrayna'ya yönelik başlatılan askeri operasyonlar ve Ukrayna'nın Rusya Federasyonu tarafından işgali amacıyla iki ülke arasındaki savaşın devamı, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımlarındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine de bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki beklentiler, mevzuattan ve ilgili kamu otoritelerinin kararlarından kaynaklanabilecek faktörler, enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar ve enerji piyasasındaki arz-talep koşulları, Şirket operasyonlarının finansmanı ile Türkiye'deki konut arz-talep dengesini belirleyen inşaat maliyetleri, konut fiyatlarındaki değişimler, mevcut durumda yürürlükte olan veya ileride geliştirilebilecek konut edindirme programlarının hüküm ve şartlarında meydana gelebilecek değişiklikler, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerdeki değişiklikler ve değişebilecek gayrimenkul politikaları gibi koşulların etkileri olarak sıralanabilir.
B.5	**İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**	Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip ortağı, Şirket paylarının %99,48'ine sahip Fuzul Holding'tir. Akbal ailesi tarafından kontrol edilen Fuzul Holding Grubu, Fuzul Holding'in hakim ortağı bulunduğu ve İhraççının da dahil olduğu grubu ifade etmektedir. İhraççının dahil olduğu grup bünyesinde turizm, inşaat ve gayrimenkul, finans, otomotiv, hizmet ve yatırım sektörlerinde faaliyette bulunan çeşitli şirketler bulunmaktadır. İhraççı, anılan grup içerisinde inşaat ve gayrimenkul sektörü özelinde faaliyet göstermektedir. İhraççının sermayesinin %98,64'üne sahip olduğu Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. ile sermayesinin %100'üne sahip olduğu FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş. olmak üzere 2 adet bağlı ortaklığı mevcuttur. İhraççının sermayesinin %51'ine sahip olduğu Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı ile sermayesinin %50'sine sahip olduğu Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş.-Yol İnş. Taah. Ltd. Şti.-Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı olmak üzere 2 adet iş ortaklığı mevcuttur. Şirket'in geliştirdiği Fatih Otel Projesi, Başakşehir Avrasya 2, Başakşehir Avrasya 3, Barbaros 48 projelerinin yüklenicisi konumunda olan FZL Yapı İnşaat ve

FUZUL HOLDİNG A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Residans No:8 Başakşehir/İST. Tel: 0212 497 50 00 İstanbul V.D.: 3981397702

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 631 [illegible] İkitelli V.D.: 3[illegible]

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saz Sok. Sun Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Maslak V.D. 4780518427

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		Pazarlama A.Ş. aynı zamanda Şirket'in de dahil olduğu Fuzul Holding Grubu şirketlerindendir.
B.6	**Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi** **İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi** **Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi**	Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 TL değerinde 25.414.000 adet A Grubu ve beheri 1,00 TL değerinde 228.726.000 adet B Grubu paya ayrılmış toplam 254.140.000 TL değerindedir. A Grubu paylar nama ve B Grubu paylar hamiline yazılıdır. Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca; A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. A Grubu payların tamamına Fuzul Holding sahiptir. Şirket'in 20.03.2023 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla doğrudan ve dolaylı pay sahiplerine ilişkin bilgiler değişmemiş olup, doğrudan pay sahipliği yapısı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Ortağın Unvanı/Adı Soyadı	Sermaye Payı: 20.03.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla (TL)	(%)
Fuzul Holding	252.818.470	99,48
Mahmut Akbal	508.280	0,20
Eyüp Akbal	406.625	0,16
Zeki Akbal	406.625	0,16
TOPLAM	**254.140.000**	**100,00**

Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip ortağı Fuzul Holding'tir. Fuzul Holding'in yönetim hakimiyetinin kaynağı yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazına sahip paylar dahil olmak üzere Şirket'in paylarının %99,48'ine sahip olmasıdır.

Şirket'in son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai ortakların tespit edilebilmesi amacıyla, Fuzul Holding'in ortaklarının sermaye paylarına ve oy haklarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

Ortağın Unvanı/Adı Soyadı	Sermaye Payı: İzahname tarihi itibarıyla (TL)	(%)
Mahmut Akbal	40.000.000	40,00
Eyüp Akbal	30.000.000	30,00
Zeki Akbal	30.000.000	30,00
TOPLAM	**100.000.000**	**100,00**

Bu doğrultuda, İhraççının son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai gerçek kişiler Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal'dır.

FUZUL HOLDING A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Residans No:8 Başakşehir/İST. Tel: 0212 407 50 00 İstanbul VD: 3891307762

FUZUL İNŞAAT İSTANBUL İHTİYAÇ ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 [illegible] 80 İstanbul V.D.: 38[illegible]

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sok. Sime Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Maslak V.D. 4780518027

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

B.7	**Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraçcının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler**	Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 31.03.2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolardaki varlıklarının detayı ve bu varlıklara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

VARLIKLAR	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Nakit ve Nakit Benzerleri	7.112.668	6.106.382	355.965.914	56.881.026
Ticari Alacaklar	184.787.923	102.765.817	764.501.979	19.490.102
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*147.978.934*	*70.067.236*	*472.538*	*1.117.616*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*36.808.989*	*32.698.581*	*764.029.441*	*18.372.486*
Diğer Alacaklar	3.220.748	2.153.494	23.087.869	6.740.639
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	*0*	*0*	*18.617.765*	*4.858.893*
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*3.220.748*	*2.153.494*	*4.470.104*	*1.881 746*
Stoklar	1.402.808.528	1.333.336.094	315.530.084	95.251.892
Peşin Ödenmiş Giderler	205.464.888	215.266.041	332.783.883	47.966.436
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	*27.242.455*	*0*	*0*	*0*
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	*178.222.455*	*215.266.041*	*332.783.883*	*47.966.436*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	45.875	1.652.162	1.519.224	159.433
Diğer Dönen Varlıklar	36.173.851	36.535.398	39.559.055	6.903.812
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	1.839.614.481	1.697.815.388	1.832.948.008	223.393.340
Ticari Alacaklar	16.056.299	36.156.021	0	0
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*16.056.299*	*36.156.021*	*0*	*0*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*0*	*0*	*0*	*0*
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	0	0	102.925.229	62.486.483
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.147.683.909	1.136.905.635	406.564.200	139.280.000
Maddi Duran Varlıklar	5.177.100	4.102.028	174.737.997	7.194.318
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	663.748	245.244	9.126.575	184.589
Kullanım Hakkı Varlıkları	3.733.256	4.083.429	96.029.266	125.861
Peşin Ödenmiş Giderler	19.057.794	52.314.725	61.138.965	31.174.784
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	1.192.377.106	1.233.807.082	850.522.232	240.446.035
TOPLAM VARLIKLAR	3.031.991.587	2.931.622.470	2.683.470.240	463.839.375

Şirket'in dönen varlıkları 31.12.2021 tarihinde 31.12.2020 dönem sonuna göre %721 oranında artmıştır. 31.12.2021 tarihi itibarıyla Fuzul Holding'in Şirket sermayesinde %99,44 oranında pay sahipliği, Şirket'in ise Fuzul Holding sermayesinde %70 oranında pay sahipliği bulunmakta olup, karşılıklı iştirak ilişkisi söz konusudur. 2021 yılında dönen varlıklarda (nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, diğer alacaklar, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ve diğer dönen varlıklar kalemleri) gerçekleşen artışın ana nedeni karşılıklı iştirak ilişkisi nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının Şirket'in finansal tablolarında konsolide edilmesidir.

Şirket'in müşterek faaliyeti olan Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı'nın yürüttüğü Başakşehir Avrasya Projesi ile Şirket ve Emlak Konut arasında düzenlenen İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımlı Sözleşmesi kapsamında yürütülen Barbaros 48 Projesi'ne ait gerçekleşen proje maliyetleri 2021 yılında stoklar kaleminde bir önceki yıla göre %270 oranında artışa, peşin

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 437 50 00 İstanbul V.D.: 3081397782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 631 03 80
İkitelli V.D. 399 0064638

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Büyükdere Cad. No:26 Şafak Sok. Beline Ticaret Merkezi No:5 Kat:3 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis No: 0480 0018 0000 0027
Ticaret Sicil No: 280000

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ödenmiş giderler kaleminde ise %594 oranında artışa neden olmuştur.

Dönen varlıklar 2022 yılında 2021 yılına göre %7 oranında azalmıştır. Bunun nedeni, Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 02.05.2022 tarihinde sonlandırılması neticesinde Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının dönen varlıklarının (nakit ve nakit benzerleri, ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar, diğer alacaklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ve diğer dönen varlıklar kalemleri) finansal durum tablosu dışı bırakılmasıdır.

2022 hesap dönemi sonunda stoklar kalemi 2021 yılına göre %323 oranında artmıştır. Bu artış Başakşehir Avrasya 2 ve 3 projelerini geliştirmek üzere satın alınan arsalar için yapılan ödemelerden ve geliştirilen projelerin inşaat ilerlemelerine göre maliyetlerinin artışından kaynaklanmıştır.

2022 hesap dönemi sonunda ilişkili taraflardan ticari alacakların artış göstermesinin nedeni Şirket'in %70 oranında pay sahibi olduğu Fuzul Holding paylarının 02.05.2022 tarihinde satışından kaynaklanan alacağın finansal tablolara alınmasıdır.

Dönen varlıklar 2023 yılı ilk üç aylık hesap döneminde 2022 yılına göre %8 oranında artmıştır. İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki %111 oranındaki artış Şirket'in daha önceden üye olduğu Kooperatifler ile Asaf 3 İstanbul iştirakinin FZL Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'ye devrinden kaynaklanmaktadır. Artışın 20.099.722 TL tutarındaki kısmı daha önce uzun vadeli olarak sınıflanan alacakların 31.03.2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli olarak sınıflanmasından kaynaklanmaktadır. Stoklardaki %5 oranındaki artış devam eden projelerin inşaat ilerleme seviyelerinin ilerlemesiyle birlikte maliyet artışından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in duran varlıkları 2021 yılında 2020 yılına göre %254 oranında artmıştır. 2021 yılı itibarıyla duran varlıklardaki artış, özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ve kullanım hakkı varlıkları kalemlerinde gerçekleşen artışlar ile karşılıklı iştirak ilişkisi nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının varlıklarının finansal tablolarda konsolide edilmesinden kaynaklanmıştır.

2021 hesap dönemi sonu itibarıyla 2020 yılına göre peşin ödenmiş giderlerdeki %96 oranındaki artış Başakşehir Avrasya projesi için tedarikçilere ödenen avanslar ile projenin idare gelir payındaki artıştan kaynaklanmaktadır. 2021 yılı itibarıyla 2020 yılına göre yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki %192 oranındaki artış Şirket'in satın

FUZUL HOLDING A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 467 50 00 İkitelli V.D.: 3861357702

T.C. İSTANBUL DEĞERLER BORSASI 1929

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 631 [illegible]
İkitelli V.D.: 3[illegible]

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D 478[illegible]

İLKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

aldığı gayrimenkullerden ve gerçeğe uygun değer artışlarından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in duran varlıkları 2022 yılında 2021 yılına göre %45 oranında artmıştır. Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 02.05.2022 tarihinde sonlandırılması duran varlıklarda özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, şerefiye, kullanım hakkı varlıkları ve ertelenmiş vergi varlığı kalemlerinde azalışlara neden olmuştur.

Peşin ödenmiş giderlerdeki 2021 yıl sonuna göre %14 oranındaki azalış ise 2022 yılında Başakşehir Avrasya Projesi için tedarikçilere ödenen uzun vadeli tutarların kısa vade olarak değişmesinden kaynaklanmaktadır. İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki artış ise Fuzul Holding paylarının 02.05.2022 tarihinde satılmasından dolayı oluşan alacaktan kaynaklanmaktadır.

2022 hesap dönemi sonu itibarıyla 2021 yılına göre yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki %180 oranındaki artış Şirket'in kısmi bölünme yoluyla devraldığı ve satın aldığı gayrimenkullerden ve gerçeğe uygun değer artışlarından kaynaklanmaktadır.

Şirket 31.12.2022 tarihli finansal tablolarından önce yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer üzerinden takip etmemiştir. Bu nedenle Şirket tarafından 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihlerinde değerleme yapılmamıştır. 31.12.2022 tarihli finansal tablolarda Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer üzerinden raporladığı için 2022 yılsonu değerleme raporlarında takdir edilen geçmişe dönük değerler yeniden düzenlenerek karşılaştırmalı finansal tablolarda 2021 ve 2020 yıl sonları için kullanılmıştır.

Duran varlıklar 2023 yılı ilk üç aylık hesap döneminde 2022 yılına göre %3 oranında azalmıştır. İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki %56 oranındaki azalış uzun vadeli olan alacakların kısa vadeli olarak sınıflanmasından kaynaklanmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki %1 oranındaki artış, gayrimenkullerin maliyet ilavelerinden kaynaklanmaktadır. Maddi duran varlıklardaki %26 oranındaki artış demirbaş alımlarından kaynaklanmaktadır. Peşin ödenmiş giderlerdeki %64 oranındaki azalış Şirket'in kooperatif üyeliklerinin devrinden kaynaklanmaktadır.

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 31.03.2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolardaki yükümlülüklerinin detayı ve bu yükümlülüklere ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

KAYNAKLAR	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020

Kısa Vadeli Borçlanmalar	138.813.636	77.342.780	10.697.340	1.244.166
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	57.849.012	65.135.259	68.083.936	5.555.161
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	2.758.636	3.546.138	39.686.037	166.517
Ticari Borçlar	172.019.264	329.021.499	45.052.480	78.367.645
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*40.076.314*	*61.896.525*	*226.697*	*60.898.394*
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*131.942.950*	*267.124.974*	*44.825.783*	*17.477.051*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.464.179	2.573.513	11.349.923	729.987
Diğer Borçlar	37.985.796	41.535.855	15.295.586	3.934.761
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*32.629.635*	*36.698.022*	*767.090*	*59.191*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*5.356.161*	*4.837.833*	*14.528.496*	*3.875.570*
Ertelenmiş Gelirler	380.666.842	356.064.650	1.576.826.252	92.881.384
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	0	0	6.279.894	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	3.031.637	2.141.490	7.034.544	652.338
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*1.183.302*	*663.237*	*6.492.297*	*320.179*
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	*1.848.335*	*1.478.253*	*542.247*	*332.159*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.410.854	1.530.210	9.560.884	189.934
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	797.999.836	878.891.394	1.789.866.876	183.721.813
Uzun Vadeli Borçlanmalar	413.550	5.829.212	80.662.598	9.429.295
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü	401.368	0	71.327.420	0
Ticari Borçlar	42.052.721	36.986.538	0	0
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*0*	*0*	*0*	*0*
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*42.052.721*	*36.986.538*	*0*	*0*
Diğer Borçlar	0	0	154.165.586	9.597.485
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*0*	*0*	*154.151.586*	*9.597.485*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*0*	*0*	*14.000*	*0*
Ertelenmiş Gelirler	938.397.225	812.882.830	31.603.865	6.565.650
Uzun Vadeli Karşılıklar	4.545.168	4.465.520	2.369.558	1.212.646
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*4.545.168*	*4.465.520*	*2.369.558*	*1.212.646*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	53.079.490	110.838.343	67.137.146	25.575.612
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.038.889.532	971.002.443	407.266.173	52.380.688
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.836.889.368	1.849.893.837	2.197.133.049	236.102.501

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 2021 yılında 2020 yılına göre %874 oranında artmıştır. 2021 yılı itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerde kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, kullanım hakkı yükümlülükleri, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler, dönem karı vergi yükümlülüğü ve diğer kısa vadeli yükümlülükler kaleminde gerçekleşen artışlar karşılıklı iştirak ilişkisi nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının finansal tablolarda konsolide edilmesinden kaynaklanmıştır.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler kaleminin 2021 yılında 2020 yılına göre % 1.598 artış göstermesinin başlıca sebebi karşılıklı iştirak ilişkisi nedeniyle konsolide edilen Fuzul Holding'in bağlı ortaklığı Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'nin finansman müşterilerinden aldığı avansların konsolidasyona dahil edilmesi ve Başakşehir Avrasya Projesi ön satışları için alınan avanslardır.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükler 2022 yılında 2021 yılına göre %51 oranında azalmıştır Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 02.05.2022

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Karakurt Cad.
Olimpa Rezidans No.8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 497 50 00 Ticaret V.D.: 3081307106

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Karakurtoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 00
İkitelli V.D.: 358 006 0997

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Caddesi Saat Sk. Sona Tower
No 5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D 805 8427

KYANDIA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

tarihinde sonlandırılması kullanım hakkı yükümlülükleri, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar, ertelenmiş gelirler, dönem karı vergi yükümlülüğü, kısa vadeli karşılıklar ve diğer kısa vadeli yükümlülükler kalemlerinde azalışlara neden olmuştur.

2022 yılında 2021 yılına göre ilişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki %496 oranındaki artış ise Şirket'in satış vaadi sözleşmesi ile satın aldığı arsaların henüz ödenmemiş kısa vadeli borç tutarlarından kaynaklanmaktadır. Kısa vadeli borçlanmalardaki %623 oranındaki artış Şirket'in kredi kullanımından kaynaklanmaktadır.

Kısa vadeli yükümlülükler 2023 yılı ilk üç aylık hesap dönemi sonunda 2022 yılına göre %9 oranında azalmıştır. Finansal borçlanmalardaki %68 oranındaki artış kullanılan banka kredilerinden kaynaklanmaktadır. İlişkili taraflara ticari borçlar kalemindeki %35 oranındaki azalış, büyük oranda Şirketimizin sahip olduğu Fuzul Ev ve Fuzul Otomotiv markalarının dönem içerisinde toplam 96.662.373 TL bedelle Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'ye devredilerek devir bedelinin 10.471.132 TL'lik kısmının (kalan kısmı nakden tahsil edilmiştir.) Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'ye olan Şirket borcundan mahsup edilmesinden kaynaklanmaktadır. İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki % 51 oranındaki azalış borç ödemelerinden kaynaklanmaktadır. Ertelenmiş gelirlerdeki % 7 oranındaki artış Şirket'in devam eden projelerinin satışı nedeniyle alınan ilave avans tutarlarından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri 2021 yılında 2020 yılına göre %678 oranında artmıştır. 2021 yılı itibarıyla uzun vadeli yükümlülüklerde uzun vadeli borçlanmalar, kullanım hakkı yükümlülüğü, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler ve uzun vadeli karşılıklar kaleminde gerçekleşen artışlar karşılıklı iştirak nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının finansal tablolarda konsolide edilmesinden kaynaklanmıştır. Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri 2022 yılında 2021 yılına göre %142 oranında artmıştır. Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 02.05.2022 tarihinde sonlandırılması uzun vadeli yükümlülüklerde uzun vadeli borçlanmalar, kullanım hakkı yükümlülüğü, diğer borçlar ve çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar kalemlerinde azalışlara neden olmuştur.

2022 yılı hesap dönemi sonunda 2021 yılına göre ertelenmiş gelirler kalemindeki %2.472 oranındaki artış Şirket'in devam eden projeleri için müşterilerden tahsil ettiği avans tutarlarından oluşmaktadır.

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 407 50 00 İstanbul V.D.: 3981[illegible]

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI BİRİMİ

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 [illegible] Fax: 021[illegible]
Ticaret V.D.: 38[illegible]

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
[illegible] Mah. Saat Sk. [illegible] Tower
No:6 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780[illegible]8427

[illegible]LK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış Şirket'in satış vaadi sözleşmesi ile satın aldığı arsaların henüz ödenmemiş uzun vadeli borçlarından kaynaklanmaktadır.
2022 yılı hesap dönemi sonunda 2021 yılına göre ertelenmiş vergi yükümlülüğündeki %65 oranındaki artış, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışı nedeniyle oluşan ertelenmiş vergi yükümlülüğüdür.
Uzun vadeli yükümlülükler 2023 yılı ilk üç aylık hesap dönemi sonunda 2022 yılına göre %7 oranında artmıştır. Uzun vadeli borçlanmaların 5.829.212 TL'den 413.550 TL'ye % 93 oranında azalış göstermesinin sebebi banka kredilerinin kısa vade olarak sınıflanmasından kaynaklanmaktadır. Ertelenmiş gelirlerdeki %15 oranındaki artış Şirket'in devam eden projelerinin satışı nedeniyle alınan ilave avans tutarlarından kaynaklanmaktadır. Ertelenmiş vergi yükümlülüklerindeki %52 oranındaki azalış Şirket'in GYO'ya dönüşümü sonrasında kurumlar vergisinden istisnası nedeniyle daha önce hesaplanmış ertelenen verginin 31.03.2023 dönemi itibarıyla sonlandırılmasından kaynaklanmaktadır.
Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 31.03.2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolardaki özkaynakların detayı ve özkaynaklara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

ÖZKAYNAKLAR	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1,199.272.634	1,079.982.370	487.963.898	237.726.874
Ödenmiş Sermaye	254.140.000	254.140.000	180.000.000	180.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	0	0	232.474	0
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	0	0	-179.000.000	0
Diğer Sermaye Yedekleri	0	0	371.266.876	0
Diğer Kazanç/Kayıplar	-446.315	-427.584	-453.975	-43.235
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	24.908	24.908	44.321	24.908
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İştirakleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	0	0	-181 102.687	0
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	826.165.046	205.829.411	-75.384.494	78.601.376
Net Dönem Karı/Zararı	113.388.995	620.335.635	292.551.343	-30.846.175
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	1,829.595	1,826.263	78.383.333	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	1.198.102.229	1.081.728.633	486.337.191	237.736.874
TOPLAM KAYNAKLAR	3.831.991.587	2.931.622.470	2.683.470.248	463.839.375

Şirket'in özkaynakları 2021 yılında 2020 yılına göre %114 oranında artmıştır. 2021 yılı itibarıyla özkaynaklarda sermaye düzeltme farkları, diğer sermaye yedekleri, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıllar karları/zararları ve net dönem karı/zararı kaleminde gerçekleşen artışlar karşılıklı iştirak nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının finansal tablolarda konsolide edilmesinden kaynaklanmıştır.
Şirket'in özkaynakları 2022 yılında 2021 yılına göre %122 oranında artmıştır. Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 02.05.2022 tarihinde sonlandırılması özkaynaklarda sermaye düzeltme farkları, diğer sermaye yedekleri, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıllar karları/zararları ve net dönem karı/zararı kaleminde azalışlara neden olmuştur.
2022 ve 2021 yıllarında bir önceki yıl göre geçmiş yıllar karları/zararları, net dönem karı/zararlarındaki artış,

FUZUL HOLDİNG A.Ş.
Başakşehir Mah. Çakıl Zambak Cad.
Olimpa Residans 6/C Blok Daire: 2 Ofis
Tel: 0212 487 51 00 Vergi V.D.: 3081367768

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çakıl Zambak Cad.
No. 6 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 [illegible] Fax: 0212 531 68 80
İkitelli V.D. 860 006 4638

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780618427

İŞ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışlarından kaynaklanmaktadır.Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kar veya zarar tablosuna yansıtılan değer artışı 2020, 2021 ve 2022 yılları için sırasıyla 16.984.561 TL, 215.505.860 TL ve 563.987.476 TL'dir. Söz konusu karlar 2022 yılsonu değerleme raporlarında geçmişe yönelik olarak takdir edilen 2020 ve 2021 yılsonu değerlerine göre yansıtılmıştır. Bunun sonucunda, Şirket'in net kar marjı 2020 yılında %-11 iken; yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinin kara yansıtılması ile 2021 yılında %60'a ve 2022 yılında %479'a yükselmiştir.

Şirket'in özkaynakları 2023 yılı ilk üç aylık hesap dönemi sonunda 2022 yılına göre %3 oranında artmıştır. Şirket söz konusu dönemde sahibi olduğu markaların Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'ne satışı nedeniyle 82.757.265 TL tutarında gelir elde etmiştir.

Şirket'in hasılatı doğrudan ve iştirakleri ile bağlı ortaklıkları vasıtasıyla geliştirdiği tamamlanmış projelerinden ve satış vaadi sözleşmesi ile satın aldığı gayrimenkullerin satışından elde ettiği gayrimenkul satış gelirlerinden ve portföyündeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirleri ile diğer gelirler olarak sınıflanan hurda satışları, danışmanlık, araç kira gelirleri, ticari ünitelerin ortak alan masraf yansıtma gelirlerinden oluşmaktadır. Diğer gelirlerin toplam satış hasılatı içindeki payları 2020 yılında % 0, 2021 yılında %0, 2022 yılında ise %7'dir.

2021 yılında Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak ilişkisi nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının finansal tablolarda konsolide edilmesinden dolayı Şirket'in bu tarih itibari ile 570.551.827 TL olan toplam hasılatı içerisinde Fuzul Holding ve iştiraklerine ait toplam hasılat 498.295.189 TL olarak gerçekleşmiştir.

Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumu 02.05.2022 tarihi itibarıyla sonlandırıldığından 2022 yılına ait finansal tablolarda Fuzul Holding ve iştiraklerine ait hasılat bulunmamaktadır.

Şirket'in hasılatı 2021 yılında 2020 yılına göre %110 oranında artmıştır. 2021 yılı itibarıyla hasılat kaleminde gerçekleşen artışlar karşılıklı iştirak nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının finansal tablolarda konsolide edilmesinden kaynaklanmıştır.

Şirket'in hasılatı 2022 yılında 2021 yılına göre %77 oranında azalmıştır. Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 02.05.2022 tarihinde sonlandırılması ile birlikte Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının konsolidasyon kapsamı dışında kalması hasılat kaleminde azalışa neden olmuştur.

		Şirket'in hasılatı 2023 yılı ilk üç aylık hesap dönemi sonunda bir önceki yılın aynı dönemine göre %9 oranında azalmıştır. Şirket'in söz konusu hesap dönemindeki hasılatı kira gelirleri ile diğer gelirlerden oluşmakta olup, gayrimenkul satış gelirleri mevcut değildir.
B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Yoktur.
B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Yoktur.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**	Denetim raporunda olumlu görüş dışında görüş bulunmamaktadır.
B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. Şirket'in 31.03.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibari ile net işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Finansal Kalemler (TL)	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	1.839.614.481	1.697.815.388	1.832.948.008	223.393.340
Kısa Vadeli Yükümlülükler	797.999.836	878.891.394	1.789.866.876	183.721.813
Net İşletme Sermayesi	1.041.614.645	818.923.994	43.081.132	39.671.527

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi**	İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek sermaye piyasası aracı Şirket'in Halka Arz Edilen Payları'dır. Söz konusu payların uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası ("ISIN") işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup, bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydileştirilecektir. Halka Arz Edilen Paylar hamiline yazılı B Grubu paylardır. Halka Arz Edilen Paylar'ın hiçbir imtiyazı yoktur. Halka Arz Edilen Paylar, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 254.140.000 TL'den 318.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak toplam 63.860.000 TL nominal değerli 63.860.000 adet B Grubu pay ile Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ait olan ve ortak satışı yoluyla halka arz edilecek toplam 28.000.000 TL nominal değerli 28.000.000 adet B Grubu paydan oluşan, toplamda 91.860.000 TL nominal değerli 91.860.000 adet B Grubu paydan oluşmaktadır.
C.2	**Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi**	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

C.3	**İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı** **Her bir payın nominal değeri**	İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 254.140.000 TL olup; bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerde toplam 254.140.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermayeni tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Şirket'in payları 2 ayrı gruba ayrılmış olup; toplam 254.140.000 adet payın 25.414.000 adedi nama yazılı A Grubu ve 228.726.000 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardan oluşmaktadır.
C.4	**Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi**	Halka Arz Edilen Paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki çeşitli hakları sağlamaktadır: • Kar Payı Hakkı • Oy Hakkı • Yeni Pay Alma Hakkı • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı • Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı • İptal Davası Açma Hakkı • Azınlık Hakları • Özel Denetim İsteme Hakkı Halka Arz Edilen Paylar mevzuatın verdikleri haricinde herhangi ek bir hak tanımamaktadır.
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi**	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için 22.03.2023 tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un görüşü bu İzahnamenin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	**Kar dağıtım politikası hakkında bilgi**	Şirket'in halka arzı sonrasında, kâr dağıtımı yapılıp yapılmayacağı ve Şirket'in halka açık ortaklık statüsünü kazanmasından sonra, kâr dağıtımı yapılıp yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme'nin "Karın Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 31'inci maddesi ile "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32'nci ve "Kar Payı Avansı" başlıklı 33'üncü maddeleri doğrultusunda ve Şirket'in Kar Dağıtım Politikası uyarınca SPK mevzuatına uygun olarak Genel Kurul tarafından karara bağlanacaktır. Şirket tarafından Kâr Dağıtım Politikası'nın belirlenmesine ilişkin 16.03.2023 tarihli ve 2023/006 sayılı yönetim kurulu kararı alınmış ve anılan yönetim kurulu kararı ile belirlenen politikalar 20.03.2023 tarihli

FUZUL HOLDİNG A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpia Residans No:8 Başakşehir/İST. Tel: 0212 487 50 00 Ticaret V.D.: 3881387782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 551 73 59
İkitelli V.D.: 3880996436

T.C. İSTANBUL TİCARET SERBEST BÖLGESİ 1923 SERBEST PIYASASI

INTECH YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş
Büyükdere Mah. Sarı Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
İkitelli V.D.: 4780518127

MENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

		olağanüstü genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşlerini sunulmuş ve pay sahiplerinin onayına sunulanlar kabul edilmiştir. Şirket, kar dağıtım politikasını belirlemiş olup; kâr dağıtım politikası uyarınca ilke 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. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.

		D—RİSKLER
D.1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	**İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:** • *Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.* • *Şirket'in devam eden projelerinin tamamlanması gecikebilir ya da hiç tamamlanamayabilir.* • *Küresel ve bölgesel bazda yaşanması muhtemel ekonomik ve finansal krizler ile gayrimenkul sektörüne duyulan ilgi ve talep düşebilir ve Şirket'in geliştirdiği ve tamamladığı projelerin satışından beklenen başarı sağlanamayabilir.* • *Şirket, halihazırda geliştirdiği ve geliştirmeyi planladığı projeleri kapsamında genellikle arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi akdetmekte ve ilgili sözleşmeler uyarınca arsa sahibine geliştirdiği projelerden hasılat payı vermekte ya da kat tahsis etmektedir. Dolayısıyla, Şirket'in projelerinde her zaman için karşı taraf riski bulunmaktadır.* • *Şirket'in geliştirdiği projelerinin inşaat maliyeti, ilgili projeler açısından önceden bütçelenen maliyeti aşabilir. Şirket'in geliştirdiği projelerin, yüklenicilerden kaynaklanan gecikmeler ve sair sebeplerle tamamlanmama ya da geç tamamlanma riski bulunmaktadır.* • *İş kazaları, Şirket faaliyetlerinde geçici olarak işin durdurulmasına, projelere ilişkin yapılan gelir elde etme planlamalarının gecikmesine yol açabilir ve Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.* • *Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.* • *Gayrimenkul sektörüne ilişkin projelerin altyapılarının inşası, projelerin zamanından ve tam bir şekilde tamamlanmasında önemlidir ve altyapı inşaatının gecikmesi, geliştirilen projeler kapsamında çeşitli aksaklıklara sebebiyet verebilir.*

FUZUL HOLDING A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Rezidans No:8 Başakşehir
Tel: 0212 487 50 00 İstanbul V.D.: 3861387762

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 631 38 80
İkitelli V.D.: 389 006 4538

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Caddesi Saat Sk. Spine Tower
No 5 Kat 2 Sarıyer / İSTANBUL
Masi k V.D. 80 27

ALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- *Şirket'in, geliştirmeyi planladığı projeler bakımından projelerin geliştirileceği arsaların sahipleri ile akdettiği taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin belirli koşullarda hükümsüz kalma riski bulunmaktadır.*
- *Şirket açısından yeni proje geliştirme fırsatları oluşmayabilir ve satışlarda sorun yaşanabilir.*
- *Şirket, proje geliştirmek amacıyla edindiği gayrimenkullerden kaynaklanan çeşitli yapısal, hukuki ve çevresel risklerle karşılaşabilir.*
- *Şirket gelirlerinde yoğunlaşma riski bulunabilir.*

Şirket gelirleri, çok yüksek oranda satış gelirlerinden oluşmakta olup, kira gelirlerinin Şirket hasılatı içindeki payı çok düşüktür. Bu kapsamda, gayrimenkul satışlarında gerçekleşecek bir şoktan, ortalama bir gayrimenkul yatırım ortaklığına kıyasla daha fazla etkilenebilir.

Şirket'in projelerini yürüttüğü ve portföyündeki gayrimenkullerin bulunduğu şehir birinci derece deprem bölgesi olan İstanbul ili olup, bu şehirde deprem riski bulunmaktadır.

- *Şirket, SPKn hükümleri ile çeşitli kanunlara uygun bir şekilde proje geliştirmekle ve ilgili mevzuatlar kapsamında gerekli izin ve ruhsatları almakla mükelleftir. Şirket'in tabi olduğu mevzuat kapsamındaki yükümlülükleri zaman içerisinde değişebilir ve bu değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini, projelerinin maliyetlerini etkileyebilir ve projelerinin inşaat ve satış süreçlerini aksatabilir. Şirket'in idari yaptırımlar ile karşılaşmasına neden olabilir.*
- *Şirket'in kiracılarının kira sözleşmelerini feshetmesi halinde ya da geliştirilen otel projelerinin beklenen doluluk oranına ulaşamaması halinde Şirket'in finansal durumu olumsuz yönde etkilenebilir.*
- *Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.*
- *Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.*
- *Şirket'in performansı üst düzey yönetime ve kilit çalışanların devamlılığına ve performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı veya nitelikli kilit personel bulunamaması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.*
- *Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.*
- *Şirket yönetimine hakim olan hissedarların mefaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.*

İhracının içine bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

		• *Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.* • *GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.* • *Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşebilecek çeşitli riskler Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz şekilde etkileyebilir.* • *Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması, yurt içi finansal piyasalarda dalgalanmalara ve Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir.* • *Gayrimenkul değerlerinin makroekonomik koşullardan etkilenme riski bulunmaktadır.* • *Gayrimenkul değerleri dönemler arasında değişkenlik gösterebilir.* • *Faiz oranına ilişkin olarak alınabilecek kararlar gayrimenkul satışlarının yavaşlamasına neden olabilir.* • *Gayrimenkul sektörüne ilişkin yapılan yatırımların likit olmaması riski bulunmaktadır.* • *Yoğun rekabet nedeniyle Şirket gelirlerinin olumsuz etkilenmesi riski bulunmaktadır.* • *Şirket'in zararlarının sigorta kapsamında tahsil edilememesi riski bulunmaktadır.* • *Şirket'in planladığı projelere ilişkin inşaatlarda öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.* • *Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki konut stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.* **Diğer Riskler:** • *Covid-19 pandemisi de dahil olmak üzere kamu sağlığı ile ilgili yaygın endişelerin doğurduğu aksaklıklar ve makroekonomik etkiler Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, geleceğe yönelik beklentilerini veya mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.* • *Makroekonomik riskler* • *Depremler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullere ve genel olarak ülkemizin ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.* • *Özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer verilen diğer riskler*

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İkitelli V.D.: 3[illegible]7702

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

FUZULİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir/ İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 631 [illegible] 80
İkitelli V.D.: 3[illegible]

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş
Büyükdere Mah. Sapak Sk. Spine Tower
No 5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

D.3	**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	• *Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir.* • *Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir.* • *Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir.* • *Halka Arz Edilen Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir.* • *Şirket'in, projelerinden elde etmeyi planladığı gelirlere ulaşamaması Şirket paylarının fiyatını olumsuz etkileyebilir.* • *İleride Şirket paylarının önemli kısmının satışının gerçekleşmesi veya böyle bir satışın gerçekleşeceği yönünde algı oluşması halinde Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değeri olumsuz etkilenebilir.* • *Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir veya pay sahiplerinin kâr payı beklentilerini karşılayamayabilir.* • *TL'nin değerindeki dalgalanmalar ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir.* • *Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir.* • *Halka Arz Edilen Paylar yatırımcılar açısından uygun bir yatırım aracı olmayabilir.* • *Gelecekte gerçekleştirilebilecek bedelli sermaye artırımları sonucu sermayenin sulanma riski oluşabilir.*

		E—HALKA ARZ
E.1	**Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Şirket'in sermaye artırımı yoluyla gerçekleşecek halka arzdan 568.354.000,00 TL brüt; 535.427.034,47 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir. Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin halka arzdan 249.200.000,00 TL brüt; 239.794.165,23 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir. Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 42.332.800,30 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,46 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında Pay Tebliği'nin 32'nci maddesine göre paylaşılacak olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetinin 32.926.965,53 TL'sine; Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ise 9.405.834.,77 TL'sine katlanması beklenmektedir. Pay Tebliği'nin 32/2 maddesi uyarınca payların ilk defa halka arz edilmesinde, halka arzın sermaye artışı suretiyle

gerçekleştirilmesinden dolayı, aracılık ve danışmanlık maliyetleri, borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücretleri ile halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti, Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır. Bu kapsamda, halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tahmini Halka Arz Maliyetleri (TL)	Tutar (TL)		
	Şirket	Halka Arz Eden Pay Sahibi	Toplam
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	318.000,00	-	318.000,00
SPK Kurul Ücreti (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	175.359,17	76.887,83	252.247,00
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	54.600,00	-	54.600,00
Rekabet Kurulu Ücreti	25.544,00	-	25.544,00
MKK Üyelik Ücreti	296.214,00	-	296.214,00
Aracılık Komisyonu	22.008.009,50	9.158.100,00	31.166.109,50
Hukuki Danışmanlık	389.653,06	170.846,94	560.500,00
Bağımsız Denetim	796.500,00	-	796.500,00
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	8.000.000,00	-	8.000.000,00
Gayrimenkul Değerleme	492.384,63	-	492.384,63
Diğer (Ticaret Sicil Giderleri+Noter Giderleri ve Diğer)	370.701,17	-	370.701,17
Toplam Maliyet	32.926.965,53	9.405.834,77	42.332.800,30
Toplam Pay Nominal	63.860.000,00	28.000.000,00	91.860.000,00
Pay Başına Maliyet	0,52	0,34	0,46
Brüt Gelir	568.354.000,00	249.200.000,00	817.554.000,00
Net Gelir	535.427.034,47	239.794.165,23	775.221.199,70

** Kurul'un 24 Haziran 2016 tarihli basın açıklamasıyla belirli olmayan bir süre için, Kurul ücretlerinde %50 oranında indirim yapılmıştır. Toplam maliyet ve pay başına maliyet hesaplarında bu indirimler dikkate alınmıştır.*

Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları yatırım kuruluşlarının aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır.

E.2	**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**	Halka arz ile sermaye artışı yoluyla kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğun da yerine getirilmesi hedeflenmektedir. Şirket, hakim pay sahibi Fuzul Holding'in mevcut paylarının halka arz kapsamında satılması sebebiyle herhangi bir gelir elde etmeyecek olup, sermaye artışı

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 485 50 00 İstanbul V.D.: 388 138 7182

T.C. İSTANBUL TİCARET SICİL MÜDÜRLÜĞÜ 1923

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 63 60 İstanbul V.D.: 388 [illegible]

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Saat Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Maslak V.D. 4 8051 [illegible]7

KY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		yoluyla ihraç edilecek yeni payların halka arz edilmesi kapsamında gelir elde edecektir. Şirket'in sermaye artırımından elde edilecek gelirlerin kullanım yerlerine ilişkin olarak aldığı 21.06.2023 tarih ve 2023/027 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve bu karar ile kabul edilen Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu uyarınca sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edilecek yeni paylar neticesinde elde edilecek halka arz gelirin tamamının mevcut durumda devam etmekte olan projelerin finansmanında kullanılması planlanmaktadır. Şirket, 31.05.2023 tarih ve 2023/06 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, bahsi geçen harcamalar dışında halka arzdan elde edilecek fonun, döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmamasına karar vermiştir. Şirket'in sermaye artırımı yoluyla gerçekleşecek halka arzdan 568.354.000,00 TL brüt; 535.427.034,47 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.
E.3	**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**	Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul'un yanı sıra, Halka Arz Edilen Paylar'ın borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne İzahname'nin I. bölümünde yer verilmiştir. Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 254.140.000 TL'den 318.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 63.860.000 TL nominal değerli 63.860.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortak Fuzul Holding A.Ş.'nin sahip olduğu 28.000.000 TL nominal değerli 28.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 91.860.000 TL nominal değerli 91.860.000 adet B Grubu payın halka arz edilecektir. Sermaye artışı yoluyla halka arz edilen payların nominal değeri 63.860.000 TL olup, Şirket'in halka arz öncesi çıkarılmış sermayesine oranı %25,13 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %20,08'dir. Ortak satışı yoluyla halka arz edilen payların nominal değeri 28.000.000 TL olup, Şirket'in halka arz öncesi çıkarılmış sermayesine oranı %11,02 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %8,81'dir. Halka arz edilmesi planlanan payların toplam nominal değeri 91.860.000 TL olup, Şirket'in halka arz öncesi çıkarılmış sermayesine oranı %36,15 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %28,89'dur. Halka arzda satış, Halk Yatırım ve İntegral Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Talep toplama süresi 2 (iki) iş günü olacaktır. Halka arzın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Satışa sunulan paylara talep toplama süresi içerisinde

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cami Sokağı Cad.
Olimpia Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İkitelli V.D.: 368 188 7762

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 İSTANBUL DEĞERLİ MALLAR BORSASI

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cami Sokağı Cad.
No:8 Kat.1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 631 [illegible]
İkitelli V.D.: 368 0864633

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Mah. Saat Sk. Gayrine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D 4780518327

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmez. Halka arz edilecek toplam 91.860.000 TL nominal değerli payların; - 64.302.000 adedi (%70) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a - 13.779.000 adedi (%15) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a - 13.779.000 adedi (%15) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'a gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir. Halka Arz Edilen Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde teslim edilecektir. Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur. SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması halinde durum Şirket veya halka az eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurul'a bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süresi durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn'da yer alan esaslar çerçevesinde Kurul'ca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır. Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan rk ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilen Paylar'ın satışı suretiyle halka arz geliri elde edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahibi ise satış geliri elde edecektir. Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, gayrimenkul değerleme kuruluşunun değerleme ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, bu İzahname'nin 28.1

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpia Residans No:8 Başakşehir/İSTANBUL Tel. 0212 497 50 00 İkitelli V.D.- 3981397762

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 [illegible] İkitelli V.D.: 3[illegible]

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sok. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Mersis No: [illegible]

ATLAS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

numaralı "Halka Arz Geliri ve Maliyetleri" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmaktadır.

Konsorsiyum Liderleri'nin halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Konsorsiyum Liderleri'nin, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza aracılık sözleşmesi ile fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sözleşmesi dışında, herhangi bir anlaşma yoktur.

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve halka arzda danışmanlığını yapan ve hukukçu görüşünü oluşturan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.

Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri haricinde, herhangi bir anlaşma yoktur. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ve Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 yıllık hesap dönemlerine ait finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'nin, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

Şirket ve Şirket'in 31.03.2023 tarihli ara dönem finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.'nin, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 Kadıköy V.D.: 3861387765

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:8 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 485 34 34 Fax: 0212 53 / 00 80
Kadıköy V.D.: 3[illegible]

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Mah. Sezai Sezgin Sok. Spinar Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL

ACK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir. Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir. Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.
E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı** **Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi**	İhraççı Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin mevcut ortağı, Halka Arz Eden Pay Sahibi Fuzul Holding A.Ş.'nin sahip olduğu 28.000.000 TL nominal değerli 28.000.000 adet B Grubu payı halka arz edilecektir. İhraççı, 31.05.2023 tarihli ve 2023/026 numaralı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden verdiği 31.05.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket tarafından Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir karar alınmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir başvuru veya açıklamada bulunulmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur. İhraççı ayrıca 21.03.2023 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının halka arzında satılamayan payların bulunması nedeniyle asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılamaması halinde, halka arzın iptal edileceğini ve en geç 3 (üç) ay içerisinde Esas Sözleşme'nin GYO faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere Kurul'a başvuruda bulunulacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur. Şirket ortakları Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal'ın ayrı ayrı verdikleri 31.05.2023 tarihli taahhütleri ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin 31.05.2023 tarihli ve 2023/010 numaralı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden verdiği 31.05.2023 tarihli taahhüdü ile Şirket paylarının

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Residans No:8 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 497 50 00 İkitelli V.D.: 3981397702

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:6 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 541 6980
İkitelli V.D.: 3880065638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:5 Kat:2 Sariyer / İSTANBUL
Mersis No: 0-3880-0065-0000-0001
Mersis No: 0-3880-0065-0000-0001
Mersis No: 0-3880-0065-0000-0001

KYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir karar alınmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir başvuru veya açıklamada bulunulmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunulmuştur. (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 30 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde veya başka bir suretle Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin Halka Arz Edilen Paylar'dan edinebileceği paylar hariçtir.) Halka Arz Eden Pay Sahibi ayrıca, 21.03.2023 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki olduğu Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satılmaması, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmaması, söz konusu payların kısmen veya tamamen bu kısıtlamaya uygun olarak satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılması ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirilmesi doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.
E.6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi** **Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**	Şirket paylarının halka arzı mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye artırımı ve ortak satışı suretiyle gerçekleştirilecektir. Bu kapsamda, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplamalar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar, varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilecektir. Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için sulanma etkisi -3,46 TL ve -%63,55 olacaktır.

Sulanma Etkisi Analizi	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası
Halka Arz Fiyatı		8,90
Artırılan Sermaye		63.860.000,00
Halka Arz Büyüklüğü		568.354.000,00
Tahmini Halka Arz Maliyeti		32.926.965,53
Net Halka Arz Geliri		535.427.034,47
Özkaynaklar (Defter Değeri)	1.195.102.229,00	1.730.529.263,47
Çıkarılmış Sermaye	254.140.000,00	318.000.000,00

FUZUL HOLDİNG A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cd. Olimpia Rezidans No:9 Başakşehir/İST. Tel: 0212 487 50 00 İstanbul V.D. 388 139 7102

FUZUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cd. No:6 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 635 67 80 İkitelli V.D.: 388 096 4636

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Maslak V.D. 4780518427

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

		Pay Başına Defter Değeri: 4,70 / 5,44 Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL): 0,74 Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%): 15,72% Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL): - 3,46 Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%): - 63,55% Mevcut ortaklar için sulanma etkisi 0,74 TL ve %15,72 olacaktır.
E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Talepte bulunacak yatırımcılar, konsorsiyum üyesi aracı kurum bazında azami olarak hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka aracı kuruluştaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi ve konsorsiyum üyesi tarafından detayı verilen diğer giderleri ödeyeceklerdir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 yıllık hesap dönemleri ile 31.03.2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloları özel bağımsız denetimden geçirilmiş olup, özel bağımsız denetim raporunu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Unvanı	:	İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Sorumlu Denetçi	:	Hamza Uzun
Adresi	:	Kısıklı Alemdağ Cad. No.60 A Blok Kat:2 Daire:7 Büyükçamlıca Üsküdar/İstanbul
Telefon	:	0216 521 41 84
Faks	:	0216 521 41 92
İnternet Adresi	:	www.irfanymm.com.tr
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşu	:	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası – Public Company Accounting Oversight Board (PCAOB)

Unvanı	:	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.
Sorumlu Denetçi	:	Mehmet Akif AK
Adresi	:	Kısıklı Mah. Gurbet Sokak No.14 K.3 D.9 Üsküdar/İstanbul
Telefon	:	0216 481 23 23
Faks	:	0216 344 52 64
İnternet Adresi	:	www.vizyongrubu.com
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşu	:	Yeminli Mali Müşavirler Odası - İstanbul

Özel bağımsız denetim raporu ve ilgili finansal tablolar bu İzahname ekinde sunulmaktadır.

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

FUZUL HOLDING A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Rezidans No:5 Başakşehir/İstanbul Tel: 0212 487 50 00 İkiteli V.D.: 3881387702

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80 İkitelli V.D.: 388 006 4638

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Büyükçamlıca Sarı Sok. Çiçekçi Tower No 5 Kat 2 Sarıyer / İSTANBUL Mersis No: 0479057542

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Bağımsız denetim şirketi İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'nin bağımsız denetimini yaptığı şirket sayılarındaki yoğunluk nedeniyle söz konusu firma ile karşılıklı mutabakat sağlanarak 31.03.2023 tarihli ara dönem finansal tablolar için Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. ile anlaşma sağlanmıştır.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 31.03.2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait bireysel finansal tablolarından seçilen önemli kalemler aşağıda yer almaktadır.

Bireysel Finansal Durum Tablosu (TL)				
	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	6.986.905	6.095.963	4.718.831	56.881.026
Ticari Alacaklar	182.144.511	100.919.172	8.332.906	19.490.102
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*145.345.126*	*70.067.238*	*0*	*1.117.616*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*36.799.385*	*30.851.934*	*8.332.906*	*18.372.486*
Diğer Alacaklar	3.212.596	2.153.493	28.169.581	6.740.638
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	*0*	*0*	*23.835.521*	*4.858.893*
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*3.212.596*	*2.153.493*	*4.334.060*	*1.881.745*
Stoklar	1.402.808.528	1.333.336.094	190.541.933	85.251.892
Peşin Ödenmiş Giderler	205.433.402	215.235.920	117.008.914	47.966.436
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*27.242.433*	*0*	*0*	*0*
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*178.190.969*	*215.235.920*	*117.008.914*	*47.966.436*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	45.875	1.652.162	135.153	159.433
Diğer Dönen Varlıklar	36.114.075	36.535.444	17.119.331	6.903.813
Dönen Varlıklar	**1.836.745.892**	**1.695.928.248**	**366.026.649**	**223.393.340**
Finansal Yatırımlar	54.669.923	54.669.923	118.067.367	60.575.050
Ticari Alacaklar	16.056.299	36.156.021	0	0
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*16.056.299*	*36.156.021*	*0*	*0*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*0*	*0*	*0*	*0*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	829.201.949	818.864.375	333.595.000	139.280.000
Maddi Duran Varlıklar	5.170.546	4.102.028	5.735.655	7.194.318
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	660.847	241.663	140.196	184.589
Kullanım Hakkı Varlıkları	3.733.256	4.083.429	787.488	125.861
Peşin Ödenmiş Giderler	19.057.793	52.314.725	34.298.764	31.174.784
Duran Varlıklar	**928.550.613**	**970.432.164**	**492.624.470**	**238.534.602**
TOPLAM VARLIKLAR	**2.765.296.505**	**2.666.360.412**	**858.651.119**	**461.927.942**
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	136.966.141	75.539.610	5.116.376	1.244.166
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	57.849.012	65.135.259	17.489.962	5.555.161
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	2.758.636	3.546.138	907.872	166.517
Diğer Finansal Yükümlülükler	0	89.113	8.567	0

Finansal Kiralama Borçları	1.847.475	1.714.057	3.413.693	0
Ticari Borçlar	173.942.796	329.001.587	35.987.653	78.367.646
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*42.024.260*	*61.900.143*	*25.977.373*	*60.890.594*
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*131.918.536*	*267.101.444*	*10.010.280*	*17.477.052*
Ertelenmiş Gelirler	377.380.760	356.064.650	212.859.187	92.881.384
Diğer Borçlar	40.209.150	41.516.652	12.345.131	3.934.761
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*32.480.033*	*36.681.720*	*7.791.619*	*59.191*
İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*7.729.117*	*4.834.932*	*4.553.512*	*3.875.570*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.451.111	4.073.368	1.556.660	918.400
Kısa Vadeli Karşılıklar	3.031.637	2.141.490	936.187	652.338
Çalışanlara Sağlanan Faydalara Karşılıklar	*1.183.302*	*663.237*	*437.527*	*320.179*
Diğer Karşılıklar	*1.848.335*	*1.478.253*	*498.660*	*332.159*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	0	5.616	900	1.442
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	**796.436.718**	**878.827.540**	**290.622.188**	**183.721.815**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	413.550	5.829.212	21.646.573	9.429.295
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	401.368	0	0	0
Ticari Borçlar	42.052.721	36.986.538	30.447.965	0
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*0*	*0*	*0*	*0*
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*42.052.721*	*36.986.538*	*30.447.965*	*0*
Diğer Borçlar	0	0	36403459	9597485
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*0*	*0*	*36.389.459*	*9.597.485*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*0*	*0*	*14.000*	*0*
Ertelenmiş Gelirler	938.397.225	812.882.830	31.603.865	6.565.650
Çalışanlara Sağlanan Faydalara Karşılıklar	4.545.168	4.465.520	1.196.428	1.212.646
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	0	57.703.068	70.612.835	25.575.612
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	**985.810.032**	**917.867.168**	**191.911.125**	**52.380.688**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**1.782.246.750**	**1.796.694.708**	**482.533.313**	**236.102.503**
ÖZKAYNAKLAR				
Çıkarılmış Sermaye	254.140.000	254.140.000	180.000.000	180.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-446.315	-427.584	-183.417	-43.235
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	*-446.315*	*-427.584*	*-183.417*	*-43.235*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	24.908	24.908	24.908	24.908
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	615.928.380	196.276.315	45.843.766	77.125.208
Net Dönem Karı / (Zararı)	113.402.782	419.652.065	150.432.549	-31.281.442
Özkaynaklar	**983.049.755**	**869.665.704**	**376.117.806**	**225.825.439**
TOPLAM KAYNAKLAR	**2.765.296.505**	**2.666.360.412**	**858.651.119**	**461.927.942**

Ireysel Kar veya Zarar Tablosu (TL)					
	1 Ocak-31.Mar.23	01 Ocak-31.Mar.22	01 Ocak-31.Ara.22	01 Ocak-31.Ara.21	01 Ocak-31.Ara.20
Hasılat	025.240	1.210.632	129.173.038	71.557.527	271.828.109
Satışların Maliyeti (-)	0	-50.500	-53.300.033	-39.189.336	-247.742.264
BRÜT KAR	**.025.240**	**1.160.132**	**75.873.005**	**32.368.191**	**24.085.845**
Genel Yönetim Giderleri (-)	-8.860.671	-3.399.420	-25.313.923	-16.802.320	-13.215.406
Pazarlama Giderleri (-)	-1.522.503	-1.134.001	-4.397.081	-4.315.368	-10.942.945
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	83.190.629	1.480.682	37.517.051	7.310.377	5.955.869

FUZUL HOLDING A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Residans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 Ticaret V.D.: 3081287704

T.C.

Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 53[illegible] 80
İktelli V.D. 3[illegible]

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
[illegible] Sok. Sarıyer Tower
No 5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis V.D. 4[illegible]0518527

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-9.863.412	-2.997.040	-12.081.882	-15.298.422	-50.200.334
FAALİYET KARI / (ZARARI)	**63.969.283**	**-4.889.647**	**71.597.170**	**3.262.459**	**-37.316.971**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	53.620	105.317	342.013.612	195.984.076	16.985.518
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	0	0	0	-93.296	0
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	**64.022.903**	**-4.784.330**	**413.610.782**	**199.153.238**	**-20.331.453**
Finansman Gelirleri	692.627	1.176.935	37.254.677	12.340.221	8.701.225
Finansman Giderleri (-)	-9.015.816	-3.080.901	-44.062.570	-12.640.225	-11.496.321
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI	**55.699.714**	**-6.688.296**	**406.802.889**	**198.853.235**	**-23.126.549**
Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	0	0	0	-3.338.813	0
Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	57.703.068	127.679	12.849.176	-45.081.872	-8.154.893
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	**113.402.782**	**-6.560.617**	**419.652.065**	**150.432.549**	**-31.281.442**
NET DÖNEM KARI / (ZARARI)	**113.402.782**	**-6.560.617**	**419.652.065**	**150.432.549**	**-31.281.442**
Hisse başına kazanç / (kayıp)	**0,4462**	**-0,0364**	**1,6513**	**0,8357**	**-0,1738**

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 31.03.2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarından seçilen önemli kalemler aşağıda yer almaktadır.

Konsolide Finansal Durum Tablosu (TL)				
	31.03.2023	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	7.112.668	6.106.382	355.965.914	56.881.026
Ticari Alacaklar	184.787.923	102.765.817	764.501.979	19.490.102
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*147.978.934*	*70.067.236*	*472.538*	*1.117.616*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*36.808.989*	*32.698.581*	*764.029.441*	*18.372.486*
Diğer Alacaklar	3.220.748	2.153.494	23.087.869	6.740.639
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	*0*	*0*	*18.617.765*	*4.858.893*
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*3.220.748*	*2.153.494*	*4.470.104*	*1.881.746*
Stoklar	1.402.808.528	1.333.336.094	315.530.084	85.251.892
Peşin Ödenmiş Giderler	205.464.888	215.266.041	332.783.883	47.966.436
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	*27.242.433*	*0*	*0*	*0*
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	*178.222.455*	*215.266.041*	*332.783.883*	*47.966.436*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	45.875	1.652.162	1.519.224	159.433
Diğer Dönen Varlıklar	36.173.851	36.535.398	39.559.055	6.903.812
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	**1.839.614.481**	**1.697.815.388**	**1.832.948.008**	**223.393.340**
Ticari Alacaklar	16.056.299	36.156.021	0	0
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*16.056.299*	*36.156.021*	*0*	*0*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*0*	*0*	*0*	*0*
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	0	0	102.925.229	62.486.483
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.147.688.909	1.136.905.635	406.564.200	139.280.000
Maddi Duran Varlıklar	5.177.100	4.102.028	174.737.997	7.194.318
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	663.748	245.244	9.126.575	184.589
Kullanım Hakkı Varlıkları	3.733.256	4.083.429	96.029.266	125.861
Peşin Ödenmiş Giderler	19.057.794	52.314.725	61.138.965	31.174.784
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	**1.192.377.106**	**1.233.807.082**	**850.522.232**	**240.446.035**

FUZUL HOLDİNG YATIRIM A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Residans No:8 Başakşehir/İST. Tel: 0212 487 50 97 İktell V.D.: 3881387762

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat.1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 53 08
İktelli V.D.: 3181906 4638

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş
Maslak Mah. Saat Kule Spine Tower No: 48 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TOPLAM VARLIKLAR	3.031.991.587	2.931.622.470	2.683.470.240	463.839.375
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	138.813.616	77.342.780	10.697.340	1.244.166
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	57.849.012	65.135.259	68.083.936	5.555.161
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	2.758.636	3.546.138	39.686.037	166.517
Ticari Borçlar	172.019.264	329.021.499	45.052.480	78.367.645
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*40.076.314*	*61.896.525*	*226.697*	*60.890.594*
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*131.942.950*	*267.124.974*	*44.825.783*	*17.477.051*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.464.179	2.573.513	11.349.923	729.907
Diğer Borçlar	37.985.796	41.535.855	15.295.586	3.934.761
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*32.629.635*	*36.698.022*	*767.090*	*59.191*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*5.356.161*	*4.837.833*	*14.528.496*	*3.875.570*
Ertelenmiş Gelirler	380.666.842	356.064.650	1.576.826.252	92.881.384
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	0	0	6.279.894	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	3.031.637	2.141.490	7.034.544	652.338
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*1.183.302*	*663.237*	*6.492.297*	*320.179*
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	*1.848.335*	*1.478.253*	*542.247*	*332.159*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.410.854	1.530.210	9.560.884	189.934
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	797.999.836	878.891.394	1.789.866.876	183.721.813
Uzun Vadeli Borçlanmalar	413.550	5.829.212	80.662.598	9.429.295
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü	401.368	0	71.327.420	0
Ticari Borçlar	42.052.721	36.986.538	0	0
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*0*	*0*	*0*	*0*
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*42.052.721*	*36.986.538*	*0*	*0*
Diğer Borçlar	0	0	154.165.586	9.597.485
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*0*	*0*	*154.151.586*	*9.597.485*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*0*	*0*	*14.000*	*0*
Ertelenmiş Gelirler	938.397.225	812.882.830	31.603.865	6.565.650
Uzun Vadeli Karşılıklar	4.545.168	4.465.520	2.369.558	1.212.646
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*4.545.168*	*4.465.520*	*2.369.558*	*1.212.646*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	53.079.490	110.838.343	67.137.146	25.575.612
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.038.889.522	971.002.443	407.266.173	52.380.688
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.836.889.358	1.849.893.837	2.197.133.049	236.102.501
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.193.272.634	1.079.902.370	407.953.858	227.736.874
Ödenmiş Sermaye	254.140.000	254.140.000	180.000.000	180.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	0	0	232.474	0
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	0	0	-179.000.000	0
Diğer Sermaye Yedekleri	0	0	371.266.876	0
Diğer Kazanç/Kayıplar	-446.315	-427.584	-453.975	-43.235
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	24.908	24.908	44.321	24.908
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs ve İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	0	0	-181.102.687	0
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	826.165.046	205.829.411	-75.584.494	78.601.376
Net Dönem Karı/Zararı	113.388.995	620.335.635	292.551.343	-30.846.175
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	1.829.595	1.826.263	78.383.333	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	1.195.102.229	1.081.728.633	486.337.191	227.736.874

FUZUL HOLDİNG YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Olimpa Rezidans Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 437 50 00 İkitelli V.D.: 388 038 7638

YATIPLAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Büyükdere Cad. Sarıyer / İSTANBUL
No 5 Kat.2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 8051 427

KYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TOPLAM KAYNAKLAR	**3.031.991.587**	**2.931.622.470**	**2.683.470.240**	**463.839.375**

Konsolide Kar veya Zarar Tablosu (TL)					
	01 Ocak-31.Mar.23	01 Ocak-31.Mar.22	01 Ocak-31.Ara.22	01 Ocak-31.Ara.21	01 Ocak-31.Ara.20
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	1.102.466	1.210.632	129.715.564	570.551.827	271.828.109
Satışların Maliyeti (-)	-	-50.500	-53.398.096	-281.799.660	-247.742.264
BRÜT KAR/ZARAR	**1.102.466**	**1.160.132**	**76.317.468**	**288.752.167**	**24.085.845**
Genel Yönetim Giderleri (-)	-9.116.906	-3.399.420	-26.113.067	-80.975.931	-13.215.404
Pazarlama Giderleri (-)	-1.522.503	-1.134.001	-4.397.079	-105.395.580	-13.942.945
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	83.193.306	1.480.683	37.517.098	26.902.829	15.955.871
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-9.897.851	-2.997.041	-12.116.467	-39.822.444	-50.200.336
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	**63.758.512**	**-4.889.647**	**71.207.953**	**89.461.041**	**-37.316.969**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	53.620	105.317	607.133.132	220.192.901	16.985.518
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	-6.518.951	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	-	-	-	46.174.812	435.265
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	**63.812.132**	**-4.784.330**	**678.341.085**	**349.309.803**	**-19.896.186**
Finansman Gelirleri	838.238	1.176.935	27.735.737	50.852.655	8.701.225
Finansman Giderleri (-)	-9.016.896	-3.080.901	-44.105.765	-28.284.269	-11.496.321
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	**55.633.474**	**-6.688.296**	**661.971.057**	**371.878.189**	**-22.691.282**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	**57.758.853**	**127.679**	**-40.286.098**	**-30.943.512**	**-8.154.893**
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	-	-	-9.783.580	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	57.758.853	127.679	-40.286.098	-21.159.932	-8.154.893
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	**113.392.327**	**-6.560.617**	**621.684.959**	**340.934.677**	**-30.846.175**
DÖNEM KARI/ZARARI					
Dönem Karı/Zararının Dağılımı	**113.392.327**	**-6.560.617**	**621.684.959**	**340.934.677**	**-30.846.175**
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	3.332	-	1.349.324	48.383.334	-
Ana Ortaklık Payları	113.388.995	-6.560.617	620.335.635	292.551.343	-30.846.175

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihli portföy sınırlamalarına uyum tablosu aşağıda yer almaktadır.

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	GYO Tebliğ'in m. 24/(b)	6.986.905	6.095.963	4.718.831	56.881.026
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	GYO Tebliğ'in m. 24/(a)	2.232.010.477	2.152.200.469	524.136.933	224.531.892
İştirakler	GYO Tebliğ'in m. 24/(b)	54.669.923	54.669.923	118.067.367	60.575.050
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	GYO Tebliğ'in m. 23/(f)	-	-	23.835.521	4.858.893
Diğer Varlıklar		471.629.200	453.394.057	187.892.467	115.081.081
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	**GYO Tebliğ'in m. 3/(p)**	**2.765.296.505**	**2.666.360.412**	**858.651.119**	**461.927.942**
Finansal Borçlar	GYO Tebliğ'in m.31	195.228.703	146.504.081	44.252.911	16.228.622
Diğer Finansal Yükümlülükler	GYO Tebliğ'in m.31	-	89.113	8.567	-
Finansal Kiralama Borçları	GYO Tebliğ'in m.31	1.847.475	1.714.057	3.413.693	-
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	GYO Tebliğ'in m.23/(f)	32.480.033	36.681.720	44.181.078	9.656.676
Özkaynaklar	GYO Tebliğ'in m.31	983.049.755	869.665.704	376.117.806	225.825.439
Diğer Kaynaklar		1.552.690.539	1.611.705.737	390.677.064	210.217.205
Toplam Kaynaklar	**GYO Tebliğ'in m. 3/(p)**	**2.765.296.505**	**2.666.360.412**	**858.651.119**	**461.927.942**

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Residence No:8 Daire:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 485 ...

FUZULGAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Daire:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 ...
Vergi Dairesi: Vergi V.D.: 388 ... 4638

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Saha Tower
... Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 4780018427

...KYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	GYO Tebliğ'in m. 24/(b)	-	-	-	-
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	GYO Tebliğ'in m. 24/(b)	4.727.270	4.044.663	2.493.907	41.108.134
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	GYO Tebliğ'in m. 24/(d)	-	-	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	GYO Tebliğ'in m. 24/(d)	-	-	-	-
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	GYO Tebliğ'in m. 24/(c)	-	-	-	-
Yabancı İştirakler	GYO Tebliğ'in m. 24/(d)	-	-	-	-
İşletmeci Şirkete İştirak	GYO Tebliğ'in m. 28/1(a)	-	-	-	-
Gayri nakdi Krediler	GYO Tebliğ'in m.31	131.254.034	80.237.818	49.463.162	25.072.429
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	GYO Tebliğ'in m. 22/(c)	-	-	-	-
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	GYO Tebliğ'in m. 22/(1)	-	-	-	-

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	Asgari/Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	GYO Tebliğ'in m. 22/(c)	%0	%0	%0	%0	≤ %10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	GYO Tebliğ'in m. 24/(a) ve 24/(b)	%81	%81	%61	%49	≥ %51
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	GYO Tebliğ'in m. 24/(b)	%2	%2	%14	%25	≤ %49
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	GYO Tebliğ'in m. 24/(d)	%0	%0	%0	%0	≤ %49
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	GYO Tebliğ'in m. 24/(c)	%0	%0	%0	%0	≤ %20
İşletmeci Şirkete İştirak	GYO Tebliğ'in m. 28/1(a)	%0	%0	%0	%0	≤ %10
Borçlanma Sınırı	GYO Tebliğ'in m. 31	%37	%30	%38	%23	≤ %500
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	GYO Tebliğ'in m. 24/(b)	%0	%0	%0	%9	≤ %10
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	GYO Tebliğ'in m. 22/(1)	%0	%0	%0	%0	≤ %10

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce İhraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı bu İzahname'nin 10 ve 23 numaralı bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilen Paylara yönelik yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda belirtilen risk faktörlerinin bu İzahnamenin bütünü kapsamındaki ilgili kısımlarla değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin bu İzahnamenin tarihi itibarıyla Şirketi ve bu nedenle de Halka Arz Edilen Paylara yapılacak herhangi bir yatırımı esasen biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilen Payların değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İkaletli V.D.: 3981387762

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 63 80
İkaletli V.D.: 3980 0064638

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:1 Kat 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780048427

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.

Yatırımcılar, bu İzahname'de paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak, Halka Arz Edilen Paylara yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına karar vermelidirler.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.

Şirket çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklığı diğer halka açık şirketlere ilave olarak çeşitli faaliyet ve yatırım kısıtlamalarına tabidir. Şirket'in bu kısıtlamalara tabi olarak faaliyet yürütme tecrübesi sınırlıdır. İlave olarak Şirket halka açık şirketlerin tabi olduğu mevzuata uyum ve raporlama yükümlülükleri, ilişkili taraf işlemlerinin takibi ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum konularında sınırlı deneyime sahiptir. Söz konusu düzenlemelere uyum konusunda başarısız olunması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, kârlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in devam eden projelerinin tamamlanması gecikebilir ya da hiç tamamlanamayabilir.

Şirket'in gelirleri, büyük ölçüde Şirket'in geliştirdiği projeler kapsamında inşaa edilen gayrimenkullerin satışı üzerinedir. Bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in; Barbaros 48 Projesi, Fatih Otel Projesi, Başakşehir Avrasya Projesi, Başakşehir Avrasya 2 Projesi ve Başakşehir Avrasya 3 Projesi olmak üzere portföyünde halihazırda devam eden toplam 5 adet projesi bulunmaktadır. Söz konusu devam eden projeler ile birlikte, ilerleyen dönemde geliştirilmeye başlanması planlanan Başakşehir Kayabaşı 5 Yıldızlı Otel Projesi gibi başkaca projeler de mevcuttur.

Şirket'in geliştirdiği projelerin günümüzde de etkileri devam eden pandemi, çeşitli mücbir sebepler, yürütülen projelere ilişkin izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal, hukuki veya yargısal sorunlar, kararlar, inşaat ve gayrimenkul sektörü ile ilgili yaşanan sorunlar, yakın gelecekte uluslararası piyasalarda yaşanması muhtemel ekonomik krizler, ekonomik daralmalar, kur dalgalanmaları ve siyasi riskler, küresel veya bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, yurt içi finansal piyasalarda dalgalanmalar ve sair sebeplerle tamamlanamaması ya da geç tamamlanması söz konusu olabilir. Ayrıca, söz konusu sebepler Şirket'in geliştirmeyi planladığı projelerin de başlama tarihlerini geciktirebilir veya tamamlanmayabilir. Şirket'in ana faaliyetlerinin esas olarak gayrimenkul sektörüne ilişkin gerçekleştirdiği ve gerçekleştireceği projeler olduğu dikkate alındığında; söz konusu ekonomik, hukuki, sektörel ve siyasal sebeplerle ilgili projelerin ilerleyişindeki geçici kısa veya uzun süreli veya sürekli durmalar, duraklamalar, aksamalar, gecikmeler Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 İstanbul V.D.: 3981381702

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 53 63 80
İkitelli V.D.: 388 0[illegible]4639

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. [illegible] Sk. Spine Tower
No:5 Kat:[illegible] Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 478031842

[illegible] YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Küresel ve bölgesel bazda yaşanması muhtemel ekonomik ve finansal krizler ile gayrimenkul sektörüne duyulan ilgi ve talep düşebilir ve Şirket'in geliştirdiği ve tamamladığı projelerin satışından beklenen başarı sağlanamayabilir.

Şirket'in ana faaliyet konusunu esas olarak gayrimenkul sektörüne ilişkin gerçekleştirdiği ve gerçekleştireceği projeler oluşturmaktadır. Bu İzahname tarihi itibarıyla Başakcity Projesi ve Tem Avrasya Projesi olmak üzere Şirket'in tamamladığı 2 adet projesi bulunmaktadır ve 5 adet projesi de halihazırda geliştirilme safhasındadır. Bununla birlikte, daha öncesinde tamamlanan projelerinden elinde kalan gayrimenkulleri de bulunmaktadır. Şirket'in gelirleri büyük ölçüde, geliştirilen ve tamamlanan projelerinin konut, dükkan, ofis, ticari mağaza, otel, AVM ve diğer ticari alanlar gibi bağımsız bölümlerinin satışına bağlıdır.

Küresel anlamda ve ülkemiz içerisinde yaşanabilecek ekonomik dalgalanmalar nedeniyle gerçekleşebilecek gayrimenkul fiyatlarındaki değişimlerden Şirket'in ana faaliyet sonuçlarının etkilenmesi kaçınılmazdır. Söz konusu sektörel ve ekonomik değişimlerin, Şirket'in yalnızca faaliyetlerinin değil de aynı zamanda gelirlerinin de olumsuz şekilde etkilenmesine neden olma riski mevcuttur. Diğer bir deyişle, küresel ve bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik dalgalanmalarla gayrimenkul sektörünün görünümü arasında doğrusal bir ilişki bulunmaktadır. Söz konusu ekonomik ve finansal dalgalanmalar çerçevesinde Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışından elde edilecek gelirler doğrudan etkilenebilir ve dolayısıyla Şirket'in halihazırdaki mali durumu, geleceğe yönelik planladığı finansal gelişimi ve faaliyet sonuçları olumsuz şekilde etkilenebilir. Şirket, geliştirdiği projeler kapsamındaki gayrimenkul satışlarını planladığı fiyatlardan gerçekleştiremeyebilir veya planlanandan daha az satış gerçekleşebilir ve bunun neticesinde Şirket'in elde ettiği toplam satış geliri beklendiği satış gelirinin altında kalabilir.

Bu bağlamda, Şirket geliştirdiği projeler kapsamında planladığı gayrimenkul satışlarında ve pazarlama stratejilerinde beklediği başarıyı yakalayamayabilir. Ayrıca, projelere ilişkin müşteriler tarafından gelecek talebin Şirket'in beklentilerinden az olması veya gayrimenkul sektörüne ilgi gösteren müşterilerin yaşanabilecek ekonomik ve finansal dalgalanmalar nedeniyle gayrimenkul taleplerinin düşmesi hallerinde de Şirket'in projeleri kapsamında geliştirdiği gayrimenkullerin Şirket'in tahmin ettiği oranda veya hızda satılmaması riski mevcuttur. Zira müşteriler, ülkemizde yaşanabilecek finansal dalgalanmalardan, fiyat değişimlerinden ve bu durumların gayrimenkul fiyatları üzerindeki yansımalarından dolayı gayrimenkul yatırımlarını erteleyebilir veya yapmayabilir. Dolayısıyla, gayrimenkullerin fiyatlarındaki değişim yalnızca Şirket'in geliştirmeye başlamadığı projeleri kapsamındaki gayrimenkullerin satışı bakımından değil, aynı zamanda Şirket'in tamamlandığı ve geliştirmeye halihazırda devam eden projeleri bakımından da bir risk oluşturmaktadır.

Şirket'in geliştirdiği projelerden elde edeceği gelir, Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin satışına ve ilgili gayrimenkullerin piyasa değerlerindeki artış ve azalışa bağlı olup; Şirket'in değeri, portföyünde bulunan gayrimenkullerin güncel piyasa değerine göre değişkenlik göstermektedir. Küresel ve bölgesel ekonomide yaşanabilecek durgunluk ya da değişim, gayrimenkul fiyatlarının ekonomik dalgalanmalardan etkilenmesi, ekonomi ve gayrimenkul sektörüne ilişkin geliştirilen politikaların değişmesi ve bu doğrultuda müşteriler tarafından gayrimenkul sektörüne duyulan talebin gerilemesi, Şirket'in faaliyetleri ile mevcut gelirlerini ve geleceğe yönelik kazanmayı planladığı gelirlerini olumsuz şekilde etkileyebilir.

Şirket, halihazırda geliştirdiği ve geliştirmeyi planladığı projeleri kapsamında genellikle arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi akdetmekte ve ilgili sözleşmeler uyarınca arsa sahibine geliştirdiği projelerden hasılat payı vermekte ya da kat tahsis etmektedir. Dolayısıyla, Şirket'in projelerinde her zaman için karşı taraf riski bulunmaktadır.

Bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in halihazırda geliştirmekte olduğu toplam 5 adet projesi bulunmaktadır ve bu projelerden Başakşehir Avrasya Projesi ile Barbaros 48 Projesi olmak üzere 2 tanesinde projenin geliştirildiği arsanın maliki değildir. Şirket, maliki olmadığı arsalar üzerinde geliştirdiği projeler kapsamında arsa sahibi ile genellikle arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi akdetmekte ve ilgili sözleşmeler uyarınca arsa sahibine, geliştirdiği projelerden elde edilen hasılattan pay vermekte ya da geliştirdiği projeler kapsamında inşaa edilen bağımsız bölümleri arsa sahibi ile kendisi arasında paylaştırmaktadır. Söz konusu iki projede de arsa sahibi Emlak Konut'tur ve Şirket, geliştirilen projelerden elde edilen hasılatın paylaştırılması adına Emlak Konut ile arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi akdetmiştir. Ayrıca Şirket, geleceğe yönelik geliştirmeyi planladığı projelerde de kat karşılığına veya hasılat paylaşımına ilişkin ilgili sözleşmeyi akdetmeyi planlamaktadır.

Şirket'in, üzerinde geliştirdiği projeler bakımından arsa sahipleri ile akdettiği arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmeleri dikkate alındığında; arsa sahipleri ile yaşanması muhtemel ihtilaflar ve söz konusu ihtilaflar nedeniyle arsa sahipleri ile kurulan sözleşmesel ilişkilerin bozulması gibi olumsuzluklardan dolayı Şirket'in projelerinin devamlılığında ve hatta tamamlanmasında aksaklıklar yaşanabilir. Anılan sözleşmeler uyarınca, Şirket üzerinde proje geliştirdiği arsaların mülkiyetini kazanmamakta ya da geliştirilen projenin belli bir aşamaya gelmesi durumunda ancak arsanın yalnızca belli bir kısmının maliki olabilmektedir. Dolayısıyla, arsa malikleri ile yaşanması muhtemel ihtilafların sözleşmesel yükümlülüklere aykırılık doğruma ihtimali mevcuttur ve bu ihtimal çerçevesinde Şirket ile arsa sahibi arasındaki uyuşmazlığın mahkemeye taşınma riski bulunmaktadır.

Bu doğrultuda, Şirket'in proje geliştirdiği arsanın maliki olmaması halinde arsa sahibi ile yaşanabilecek ihtilaflar da Şirket'in projelerinin devamlılığında, tamamlanmasında ya da geç tamamlanmasında etkilidir. Arsa sahibi ile yaşanması muhtemel uyuşmazlıkların yargıya intikal etmesi ise Şirket açısından ilave maliyetler doğurabilecektir. Yalnızca arsa sahibi ile yaşanan ihtilafa ilişkin yürütülecek hukuki süreçler kapsamında yapılacak harcamalar değil, aynı zamanda söz konusu ihtilafların Şirket'in müşterileri ile yaptığı sözleşmelere etkisi de dikkate alınmalıdır. Zira, arsa sahibi ile yaşanan ihtilaflara ilişkin hukuki süreçlerin Şirket ile müşteriler arasında akdedilen sözleşmeleri de etkileme riski mevcuttur ve bu risk kapsamında Şirket'in müşterilerine tazminat ödeme yükümlülüğünün doğma ihtimali bulunmaktadır. Bu tür ilave maliyetler, Şirket'in nakit akış dengesini ve geliştirdiği projeler kapsamında elde etmeyi planladığı geliri ve karlılık oranlarını olumsuz şekilde etkileyebilir.

Şirket'in geliştirdiği projelerinin inşaat maliyeti, ilgili projeler açısından önceden bütçelenen maliyeti aşabilir.

Şirket, geliştirdiği projeleri önceden bütçelemekte ve ilgili projelerden elde edeceği kar ve kazançları ile gelir beklentilerini ve ilgili projelerin geliştirildiği arsaların malikleri ile akdettiği arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmelerinin hüküm ve koşullarını söz konusu bütçeleme çerçevesinde değerlendirmektedir. Şirket'in geliştirdiği projeler ve yürüttüğü faaliyetler genel itibarıyla inşaat [illegible] ile ilişkin olduğundan Şirket, söz konusu sektör itibarıyla hizmet, çimento, beton, elektrik,

mekanik, ahşap ve demir-çelik sektörlerinin piyasa maliyetlerini, akdedeceği alt yüklenici sözleşmeleri ile tedarikçi sözleşmelerinin koşul ve bedellerini projeleri geliştirmeye başlamadan önce değerlendirmekte ve muhtemel bir bütçe oluşturmaktadır.

Dolayısıyla, arz-talep dengesizliği nedeniyle oluşabilecek fiyatlama bozulmaları, kurdaki dalgalanmalar ile enflasyon, emtia fiyatlarındaki artış, hizmet, çimento, beton, elektrik, mekanik, ahşap ve demir-çelik sektörlerindeki genel fiyat değişimine yol açarak işçilik maliyetlerinin yükselmesine ve Şirket'in geliştirdiği projelere ilişkin inşaat maliyetlerinin artmasına neden olmaktadır. Bu sebeple, hizmet sektörü, beton, elektrik, mekanik, ahşap ve çimento ile demir-çelik sektöründe oluşabilecek fiyat artışları Şirket'in geliştirdiği projelerden elde edeceği gelir ve kazançlara tam ve zamanında yansıtılamaması halinde Şirket'in faaliyet sonuçları ve karlılığı olumsuz şekilde etkilenebilir.

Söz konusu işçilik ve sektörel maliyetlerdeki artışlar ve finansal dalgalanmalar, Şirket'in geliştirdiği projelere ilişkin yapılan harcamalara yansıyabilmekte ve bu değişimler; Şirket'in geliştirdiği veya geliştirmeyi planladığı projeleri için bütçe oluşturmasında bir belirsizliğe neden olmakta, yahut oluşturduğu bütçenin elde edeceği gelirden fazla olması ya da oluşturduğu bütçenin dışına çıkması sonucu doğurmaktadır. Bu durumda Şirket bakımından ilave finansman ihtiyacına sebep olabilmektedir. Küresel bazda yaşanan finansal dalgalanmaların, Türkiye'nin bulunduğu jeopolitik konum itibarıyla ülkemiz ekonomisine yansıması kaçınılmaz olduğundan, gayrimenkul sektöründeki ve gayrimenkul sektörünü etkileyen sair sektörlerdeki fiyat artışları Şirket'in operasyonel maliyet kalemlerinde de artışa sebep olabilecektir.

Ayrıca, projelerin inşaatı özelinde tahmin edilemeyen hususlar, duraklamalar ve gecikmeler de maliyet artışına neden olabilir. Şirket, her ne kadar fizibilite aşamasında arazi, zemin etütleri gibi gerekli hazırlık çalışmalarını tamamlamış ve inşaat bütçesini çıkartmış olsa da, gayrimenkul projelerinde özellikle büyük ölçekli inşaatlarda her zaman rastlanabilecek öngörülemeyen maliyet artışları ve proje değişiklikleri, Şirket'in ilgili proje için ayırdığı bütçenin dışına çıkmasına ve inşaatın tahmini maliyetlerinin üstünde bir maliyetle bitirilmesine sebep olabilir.

Şirket'in geliştirdiği projelerin, yüklenicilerden kaynaklanan gecikmeler ve sair sebeplerle tamamlanmama ya da geç tamamlanma riski bulunmaktadır.

Anahtar teslim inşaat sözleşmeleri ile genel anlamda proje inşaatlarını gerçekleştirme yükümlülüğü ana müteahhide verilmektedir. Şirket'in geleceğe yönelik geliştirmeyi hedeflediği projeleri bakımından da akdedeceği sözleşmeler tahtında FZL Yapı'nın yüklenici sıfatını haiz olması planlanmakta olup, üçüncü taraflarla da alt yüklenici sözleşmeleri akdedilmesi söz konusudur.

Şirket her ne kadar inşaat konusunda deneyimli ekiplerle çalışıyor olsa da yüklenicilerin performansını ancak sahada gözlemleyebilmektedir. Şirket, yüklenicilerin işlerini projelerin yürütüldüğü sahalarda yakından denetlemekte ve tüm alt yükleniciler tarafından yürütülen tüm faaliyetlerin ilgili projeye uygun olarak yapıldığına dair nihai onayları vermektedir. Şirket, yüklenici ve alt yüklenicilerden kaynaklanan durma, gecikmeler, fesih hakları, çeşitli cezai şartlar vb. durumlarla karşılaşabilir. Söz konusu durumlar, projelerin planlanan takvime uygun zamanda ve yüklenici sözleşmelerine uygun şekilde tamamlanmamasına ve proje özelinde oluşturulan bütçelere ilave maliyetler doğmasına sebep olabilir. Dolayısıyla, söz konusu durumlar sonucunda Şirket adına doğmesi muhtemel zararların alt yükleniciler tarafından projelerin karlılığını etkilemeyecek

FUZUL İNŞAAT VE TİCARET A.Ş. Başakşehir Mah. Şair Fazıl Bey Cad. Olimpia Residans No:8 Daire:1 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 487 50 00 Kadıköy V.D.: 3861308763

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Şair Fazıl Bey Cad. No:8 Daire:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 481 63 30. Ticaret Sicil No: 1 Kadıköy V.D.: 3860064638

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Şehit Sk. Sarıyer/İSTANBUL Maslak V.D. 4-3051-427

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yatırım Ortaklıkları Pazarı Tescil Belgesi

şekilde tam, zamanında ve etkin bir şekilde telafi edilmesi mümkün olmayabilir. Alt yükleniciler nedeniyle doğan zararların her zaman için Şirket'in projelerden elde etmeyi planladığı gelir ve karı olumsuz şekilde etkileme riski bulunmaktadır.

Bununla birlikte, yüklenicilerin finansal durumunun bozulması, temerrüde düşmesi, ödenen iş avanslarının yüklenici tarafından amacı dışında kullanılması gibi nedenlerle Şirket'in faaliyetleri olumsuz şekilde etkilenebilir.

İş kazaları, Şirket faaliyetlerinde geçici olarak işin durdurulmasına, projelere ilişkin yapılan gelir elde etme planlamalarının gecikmesine yol açabilir ve Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in projeleri kapsamında yaşanması muhtemel iş kazaları ve işçilerin zarar görmesi gibi durumlarda yürürlükte mevzuat gereği mahkeme süreciyle karşılaşabilir ve hukuki veya cezai bir yaptırım ile karşılaşabilir. Geliştirilen projeler kapsamındaki iş kayıpları; Şirket faaliyetlerinin geçici bir süre de olsa yavaşlamasına, gerçekleştirilen projelerde aksaklıklara ve dolayısıyla projelere ilişkin öngörülen tahmini bitirme süreleri ile gelir planlamalarında gecikmelere sebep olabilir. Bu aksama ve gecikmelerin, Şirket'in mali durumunu olumsuz yönde etkileme riski bulunmaktadır. Bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde aksatacak nitelikte bir iş kazası yaşanmamıştır.

Ayrıca Şirket'in, geliştirdiği projeler kapsamında gerçekleştirdiği faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla üçüncü kişilerden hizmet aldığı İş Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu tahtında değerlendirildiğinde; Şirket'in zaman zaman kendi çalışanlarının ve alt yüklenicilerin çalışanlarının açtığı davalara maruz kalma riski mevcuttur. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, Şirket Portföyü'nde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Ancak mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen rizikoyu karşılamaya yeterli olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin ödeme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen yitirilmesi nedeniyle zararların karşılanamaması gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Gayrimenkul sektörüne ilişkin projelerin altyapılarının inşası, projelerin zamanından ve tam bir şekilde tamamlanmasında önemlidir ve altyapı inşaatının gecikmesi, geliştirilen projeler kapsamında çeşitli aksaklıklara sebebiyet verebilir.

Şirket, genel itibarıyla gayrimenkul sektörü dahilinde projeler geliştirmektedir ve ilgili projelerin zamanında ve tam tamamlanabilmesi için projelerin önemli bir unsurunu oluşturan yol ve kanalizasyon bağlantıları, elektrik, su ve doğalgaz bağlantıları gibi temel altyapıların oluşturulması gerekmektedir. Şirket, portföyüne aldığı projelerin bulunduğu parseller üzerinde yer alan inşaatların kalıcı altyapısını, projenin bulunduğu konum itibarıyla ilgili idarelerden onaylı projeleri uyarınca yapmaktadır. Projelerin geliştirildiği parsel sınırları dışında kalan kamusal alanlar ve imar

FUZUL HÖDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir/İstanbul, Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Residans No:2 Daire:1 Kat:1
Tel: 0212 487 50 00 İkmal V.D.: 388 006 1638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Kat.1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 541 63 08
İkmal V.D.: 388 006 1638

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Maslak 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 473 518427

T.C. İSTANBUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

yollarındaki alt yapı çalışmaları da idarelerin sorumluluğundadır ve dolayısıyla idarelerin kamusal alanlar ve imar yollarında yürüttükleri altyapı çalışmalarındaki gecikme, durma ve duraksamalar da Şirket'in geliştirdiği projelerin zamanında ve tam bir şekilde tamamlanmasında aksaklıklara neden olabilmektedir.

Şirket'in geliştirmeyi planladığı projeler bakımından projelerin geliştirileceği arsaların sahipleri ile akdettiği taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin belirli koşullarda hükümsüz kalma riski bulunmaktadır.

Şirket, üzerinde proje geliştireceği arsaları satın almak için üçüncü taraflarla taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri imzalamaktadır ve ilgili sözleşmelerin, dolayısıyla bir gayrimenkulün satışının veya devrinin iç hukukta yürürlükte olan kanunlar çerçevesinde belirli şartlar altında hükümsüz kalma riski bulunmaktadır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, genel itibarıyla Türk Borçlar Kanunu tahtında düzenlenen bir ön sözleşme niteliğine sahiptir ve her halükârda birer borçlandırıcı işlem doğurmaktadır. İlgili kanun uyarınca taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri resmi şekil şartına tabidir ve aksi halde geçerli olmayacaktır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, mevzuat tarafından öngörülen zorunlu şekil şartlarına uygun bir şekilde düzenlenmemesi veya esas işlemin kendisinin kanuna aykırı olması durumlarında, gayrimenkulün satışı için düzenlenen sözleşmeler ile gayrimenkul bakımından düzenlenen ön satış sözleşmeleri hükümsüz kalmaktadır. Ayrıca, satışa konu gayrimenkulün tapusunun devri, yasalara uygun olmayan biçimde kaydedilmişse arsa kayıtlarındaki bir tescilin yasadışı olduğunu iddia eden zarar görmüş üçüncü kişi mahkemeler yoluyla takibatta bulunabilir. Eğer devrin hukuken geçerli esaslar olmadan kaydedildiği yetkili mahkemeler huzurunda kanıtlanırsa tapu devri hükümsüz kılınabilir. Eğer devredenin sattığı ya da devrettiği zamanda gayrimenkul üzerinde hukuki olarak böyle bir işlem yapma yetkisi yoksa ya da devir İcra ve İflas Kanunu çerçevesinde hileli kabul ediliyorsa arsa satışı ya da devride hükümsüz kılınabilir. Eğer borçlarını ödeyemez duruma düşen devreden kişi ya da borcunu ödeyemeyen devreden kişi kötü niyetli hareket ediyorsa, gayrimenkulü hayali bir işlemle ya da alacaklıların çıkarlarına zarar verecek şekilde piyasa fiyatının altında bir fiyattan devretmişse devir, hileli devir kabul edilecektir. Böyle bir durumda devir, söz konusu devredenin alacaklıları tarafından hükümsüz kılınabilir.

Gayrimenkulün satışı ya da devri, satıcının iflası nedeniyle de hükümsüz kalabilir. Borçlarını ödeyemez durumdaki satıcı tarafından yeterli karşılık alınmadan yapılan bir devir, söz konusu satıcının alacaklıları tarafından hükümsüz hale getirilebilir. Yükümlülüklerinin toplam değeri varlıklarının satılabilir toplam değerinden daha yüksek olan satıcının, genelde borçlarını ödeyemez durumda olduğu kabul edilmektedir.

Dolayısıyla, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkuller ile gelecekte edineceği gayrimenkullerin ya da söz konusu gayrimenkullere ilişkin hazırlanan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden herhangi birinin yukarıda açıklanan gerekçelere dayalı olarak hükümsüz olmayacağının garantisi bulunmamaktadır. Bu nedenlerle Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilecektir.

Şirket açısından yeni proje geliştirme fırsatları oluşmayabilir ve satışlarda sorun yaşanabilir.

Şirket gelirlerinin önemli bir yüzdesi gayrimenkul sektörüne ilişkin geliştirilen projeler kapsamında elde edilmektedir. İmar koşulları, gayrimenkul sektörüne ilişkin alınan politikalar

veya mevzuat değişiklikleri, küresel ve bölge bazında yaşanan finansal dalgalanmalar ve ekonomik kriz neticesinde Şirket'in proje geliştirmek üzere uygun bir arsa bulamama riski mevcuttur. İlaveten, Şirket'in proje geliştirmek için uygun bulduğu arsalar da Şirket'e ödenmesi teklif edilen bedeller, düzenlenecek satım sözleşmelerindeki koşullar, arsaların mülkiyet durumu veya gayrimenkul sektörü dahilinde piyasadaki rekabet koşulları gibi sebepler nedeniyle Şirket tarafından tercih edilmeyebilir. Dolayısıyla, proje geliştirilmeye uygun bir arsanın bulunamaması da Şirket'in geleceğe yönelik elde etmeyi planladığı gelir ve kar oranına ulaşmasını engelleyebilir.

Ayrıca, Şirket tarafından geliştirilen projelerin hedef kitlesinin ağırlıklı olarak orta, üst ve daha üst seviyedeki gelir grupları olduğu dikkate alındığında; son dönemlerde yaşanan ekonomik kriz ve finansal dalgalanmalar neticesinde alım gücünün ekonomik şartlar nedeniyle düşmesi ve gayrimenkul sektöründeki fiyatlarda hızlı bir fiyat artışı yaşanması da Şirket'in projelerine duyulan talebin düşmesine ve Şirket'in esas hedef kitlesinin dahi gayrimenkul sektörüne yatırım yapmaktan imtina etmesine neden olabilir. Söz konusu durumlar, Şirket'in nakit akışının ve gelir oranının azalmasına ve dolayısıyla Şirket'in yeni proje geliştirme fırsatı bulamamasına neden olabilir.

Şirket, proje geliştirmek amacıyla edindiği gayrimenkullerden kaynaklanan çeşitli yapısal, hukuki ve çevresel risklerle karşılaşabilir.

Şirket, projelerini geliştirmek amacıyla hem inşaat sektörüne hem de bu sektör ile bağlantılı olan hizmet, çimento, beton, elektrik, mekanik, ahşap ve demir-çelik sektörlerine ilişkin kapsamlı bir değerlendirme yapmakta ve bu değerlendirme neticesinde geliştirmeyi planladığı projeye uygun bir arsa edinmektedir. Ancak, gerekli bütün değerlendirmelerin yapılması sonucunda satın alınmış herhangi bir arsa ile ilişkili bütün risklerin veya ilgili risklerin kapsam ve sonuçlarının gayrimenkul sektörüne ilişkin uygulanan politikaların değişmesi, gayrimenkul sektörüne ve konut alım-satımına ilişki mevzuat değişikliklerinin yaşanması, imar mevzuatında değişiklikler yapılması gibi sair ihtimaller çerçevesinde tespit edilebildiğinin garantisi bulunmamaktadır.

İlaveten, satın alınan arsanın satın aldığı zaman itibarıyla çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuatlara uyumsuzluk halleri de dâhil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. Her ne kadar belirli hukuki veya fiili konularla ilgili olarak arsalara dair satıcıdan taahhütler alınmaya çalışılsa da, bu taahhütler satın alma işlemi sonrasında ortaya çıkabilecek bütün problemleri kapsamayabilirler ve mülkün değerinde yaşanabilecek düşüşlere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütünüyle tazmin edemeyebilir. Böyle bir durumda, Şirket portföyündeki gayrimenkullerin değerlemesi ya da gelir potansiyeli etkilenebilir ve Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket gelirlerinde yoğunlaşma riski bulunabilir.

2020, 2021 ve 2022 yılına ait bireysel finansal tablolara göre Şirket'in konut projelerinin satışından elde ettiği gelirlerin toplam satışları içerisindeki payı sırasıyla %66, %95 ve %99'dur. Şirket'in gelirlerinin önemli bir bölümünün konut projelerinin satışlarından oluşması nedeniyle Şirket'in gelirlerinin yoğunlaşma riski bulunmakta olup; konut inşaatı sektöründe yaşanabilecek bir olumsuzluk Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

Şirket gelirleri, çok yüksek oranda satış gelirlerinden oluşmakta olup, kira gelirlerinin Şirket hasılatı içindeki payı çok düşüktür. Bu kapsamda, gayrimenkul satışlarında gerçekleşecek bir şoktan, ortalama bir gayrimenkul yatırım ortaklığına kıyasla daha fazla etkilenebilir.

Bununla birlikte, Şirket ağırlıklı olarak İstanbul ili Başakşehir ilçesinde proje geliştirdiğinden, İstanbul ili içerisinde bölgesel bazda meydana gelebilecek fiyat değişimleri de Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in ağırlıklı olarak projelerini yürüttüğü ve portföyündeki gayrimenkullerin bulunduğu şehir birinci derece deprem bölgesi olan İstanbul ili olup, bu şehirde faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır.

Şirket'in ağırlıklı olarak projelerini yürüttüğü ve portföyündeki gayrimenkullerin bulunduğu şehir birinci derece deprem bölgesi olan İstanbul ilidir. Genel itibarıyla ülkemiz de deprem kuşağındadır. Şirket'in geliştirdiği ve geliştireceği projeleri her ne kadar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat mevzuatlarına uygun olarak inşa edilmekte ise de, olası bir deprem sonucunda Şirket'in mevcut projelerinin ve gayrimenkullerinin depremden etkilenme riski veya depreme dayanıklı proje geliştirilmesi nedeniyle oluşacak ilave maliyetler sonucunda karlılığın olumsuz etkilenmesi riski bulunmaktadır. Bununla birlikte, yaşanabilecek deprem ve çeşitli diğer afetler nedeniyle Şirket'in geliştirdiği veya geliştireceği projelerde hasar oluşması halinde, Şirket itibar riski ile de karşılaşabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve gelir ve karlılık oranlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket, SPKn hükümleri ile çeşitli kanunlara uygun bir şekilde proje geliştirmekle ve ilgili mevzuatlar kapsamında gerekli izin ve ruhsatları almakla mükelleftir. Şirket'in tabi olduğu mevzuat kapsamındaki yükümlülükleri zaman içerisinde değişebilir ve bu değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini, projelerinin maliyetlerini etkileyebilir ve projelerinin inşaat ve satış süreçlerini aksatabilir. Şirket'in idari yaptırımlar ile karşılaşmasına neden olabilir.

Şirket ağırlıklı olarak inşaat sektörüne ilişkin faaliyet göstermektedir ve dolayısıyla Şirket, yürüttüğü faaliyetleri bakımından SPKn hükümleri ile birlikte Kat Mülkiyeti Kanunu'na, Tapu Kanunu'na, İmar Kanunu'na, Belediye Kanunu'na, İskân Kanunu'na, Türk Medeni Kanunu'na, Türk Borçlar Kanunu'na, Türk Ticaret Kanunu'na ve ilgili sair mevzuat hükümlerine tabidir. Şirket'in, geliştirdiği projeler ve yürüttüğü faaliyetleri kapsamında tabi olduğu kanunlar ve dolayısıyla ilgili kanunlar kapsamında Şirket tarafından projelerine ilişkin uymakla mükellef olduğu yükümlülükleri zaman içinde değişebilir ve bu mevzuat değişiklikleri Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini, geliştirilen projelerin maliyetlerini etkileyebilir, geliştirilen projeler kapsamında yürütülen inşaat ve satış faaliyetlerini aksatabilir.

Şirket, geliştirdiği projelerin başlanmasından sonra Şirket tabi olduğu mevzuatta yaşanabilecek muhtemel değişiklikler veya ilgili idareler tarafından yapılabilecek talepler sonucunda projelerin özellikleri ve izin verilen inşaat alanlarındaki değişiklikler de dahil olmak üzere geliştirme planlarında değişiklik yapmak zorunda kalabilir ve bu gibi durumlar Şirket'in geliştirdiği projelerde gecikmelere sebep olabilir ve ilave maliyetler yaratabilir. Ayrıca, söz konusu mevzuat değişikliklerine Şirket'in tam ve zamanında uymaması halinde ve mevzuat değişiklikleri ile Şirket'in projelerine ilişkin getirilebilecek kısıtlamalar neticesinde Şirket'in faaliyetleri olumsuz bir şekilde etkilenebilir, Şirket idari yaptırımlar ile karşılaşabilir. İlaveten, gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin çevre mevzuatına tabi olması sebebiyle ilgili mevzuata uyum, operasyonel açıdan önem arz etmekte

olup; çevre mevzuatında yapılacak değişiklikler Şirket'in projelerinin tamamlama süresini uzatabilir ve maliyetlerini artırabilir.

Mevzuatta yaşanacak değişiklikler neticesinde veya Şirket'in tabi olacağı yeni kanuni düzenlemelerin yürürlüğe girmesi halinde Şirket'in faaliyetlerinde, geliştirilen projelerin planlanan tamamlanma sürelerinde, geliştirilmesi planlanan projelere ilişkin öngörülen başlanma sürelerinde ve Şirket'in gelir kaynaklarında değişiklik yaşanabilecektir.

Şirket'in kiracılarının kira sözleşmelerini feshetmesi halinde ya da geliştirilen otel projelerinin beklenen doluluk oranına ulaşamaması halinde Şirket'in finansal durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

2020, 2021 ve 2022 yılına ait bireysel finansal tablolara göre Şirket'in kira gelirlerinin toplam hasılat içerisindeki payı sırasıyla %1, %3 ve %1'dir. Şirket'in istemediği bir zamanda kira sözleşmesinin feshedilmesi veya yenilenmemesi ve uygun koşullar çerçevesinde yerine hızlıca yeni kiracılar bulunamaması, bu kişilerle kira sözleşmeleri akdedilememesi hallerinde, Şirket'in karlılığı olumsuz yönde etkilenebilir. Benzer şekilde, Şirket'in kira ödemelerini zamanında ve tam olarak tahsil edememesi, kiralamaların rayiç bedelin altında gerçekleşmesi gibi sebeplerle Şirket'in nakit akışında düşüşler yaşanabilir ve bu durum Şirket'in finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in geliştireceği otel projesinden hedeflediği gelirleri elde edebilmesi, ülkemize ziyarette bulunan turist sayısına, döviz kuruna, doluluk oranına, hizmet kalitesine ve ilgili bölgenin turist çekme potansiyeline bağlıdır. Bu bağlamda;

- Kiracı/ziyaretçi sayısında düşüş yaşanması,
- Rekabetçi piyasanın Şirket'in kiralama ve doluluk oranlarını etkilemesi,
- Mevcut kiracıların kira dönemi sonlarında kira sözleşmelerini yenilememesi ya da ziyaretçilerin yeniden konaklamalarında oteli tercih etmemesi, ve
- Ziyaretçilerin/kiracıların tercihlerinde değişiklik yaşanması

hallerinde Şirket'in nakit akışında geçici düşüşler yaşanabilir.

Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.

Projelerin başlayamaması, gecikmesi, satışların beklenen düşük kalması veya maliyetlerin öngörülenin üstüne çıkması durumunda Şirket nakit akışı bozulabilir ve ek finansmana ihtiyaç duyulabilir. Ayrıca, finansman maliyetlerinin Şirket üzerine getireceği ekstra yüklerin yanı sıra, Şirket'e sağlanacak krediler için ilgili finans kuruluşlarına verilmesi gerekebilecek taahhütler harcamalarının ve proje değişikliklerinin finans kuruluşları tarafından onaylanması gibi ilave prosedürler gerektirebilir ve bu prosedürleri yerine getirmek Şirket için ilave yükler getirebilir. Şirket'in ihtiyacı olan finansmanı arzu ettiği koşullarda bulamaması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.

Şirket, portföyünde bulunan gayrimenkullerin çeşitleri değişirken yürüttüğü faaliyetleri ve geliştirdiği projeleri etkin bir biçimde yönetilemez, portföyünde bulunan projeleri karlı bir şekilde geliştirilemezse, portföyünde bulunan gayrimenkullerin satışı ve kiralanmasını karlı bir şekilde gerçekleştirilemezse veya geliştirdiği otel projeleri bölümünden planladığı doluluk oranını

yakalanamazsa projeler kapsamında elde etmeyi planladığı gelirlere ulaşamayabilir, geliştirdiği ve geliştirmeyi planladığı projelere ilişkin strateji planlarını etkin bir şekilde uygulanamayabilir ve yürüttüğü projelerin tamamlanmasında gecikebilir. İlgili durumlar, Şirket'in faaliyetlerini, projelere ilişkin gelir beklentilerini, mevcut finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in performansı üst düzey yönetime ve kilit çalışanların devamlılığına ve performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı veya nitelikli kilit personel bulunamaması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyetlerinin başarısı, yönetim, yönetici müdürler dahil üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarının tecrübesine, performansına, yeteneklerine ve sundukları hizmete bağlıdır. Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, genel müdürü ve yönetimde söz sahibi olan personeli, Şirket stratejisinin belirlenmesi ve uygulanması konusunda önemli rollere sahiptir. Şirket'in üst yönetim ve kilit personelleri Şirket faaliyetlerinin akışında ve müşteriler ile olan ilişkilerin sürdürülmesinde etkin rol oynamaktadır.

Şirket'in içinde bulunduğu gayrimenkul ve konut inşaat sektöründe, Şirket'inki gibi bir organizasyonu etkin bir şekilde yönetebilecek üst düzey yöneticilerin yanı sıra, gayrimenkul sektörü ve finans alanlarındaki uzmanlığa veya sektör uzmanlığına sahip nitelikli çalışanların istihdamı konusunda bir rekabet söz konusudur.

Şirket'in etkin şekilde rekabet etme ve stratejilerini belirleme ve uygulama becerilerinin sürekliliği, yeni ve nitelikli çalışanları cezbetme ve mevcut çalışanlarını elde tutma ve motive etme becerisine bağlıdır. Bu çalışanların kaybı ve yeni ve nitelikli çalışanları Şirket'e çekememek uzun vadede Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz bir etkiye yol açabilir.

Şirket her ne kadar yönetimde devamlılığı sağlayacak adayları istihdam etmeye devam etse dahi, Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve yönetimde söz sahibi olan personelin Şirket ile iş ilişkisinin gerek mevzuat tahtında aranan niteliklerin kaybı gerekse de diğer herhangi bir sebeple sona ermesi ve Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmakta veya aynı düzeyde nitelikli personel ile ikame etmekte başarılı olamaması Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığı açısından olumsuz sonuçlar doğurabilir ve bu durum Şirket'in bilgi birikimi ve liderlik kabiliyetlerinin geçici bir süre için de olsa kaybına neden olabilir. Bu durumlar ayrıca, Şirket'in mevcut faaliyetlerini genişletme kabiliyetini de olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket'in faaliyetleri muhtelif kam kamu otoritelerinin düzenleme ve denetimlerine tabidir. Yapılan denetimler neticesinde Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, Şirket'e idari para cezası verilebilir veya Şirket muhtelif diğer yaptırımlarla karşılaşabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket yönetimine hakim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

Mevcut durum itibarıyla, İhraççı'nın yönetim kontrolü, oy haklarının çoğunluğuna sahip olunması nedeniyle Fuzul Holding'e ait olup, halka arz sonrasında Fuzul Holding'in toplam oy hakları içerisindeki oy hakkı oranı gerileyecek olsa da, Fuzul Holding tarafından oy haklarının çoğunluğuna sahip olunması nedeniyle yönetim kontrolünün sürdürülmesi beklenmektedir. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin çıkarlarının azınlık pay sahiplerinin çıkarları ile çelişmesi durumunda, ana ortağın vereceği kararlar diğer pay sahiplerinin aleyhine olabilir. Ayrıca, İhraççı yönetiminin ya da yönetim organlarının aldığı veya almadığı kararlarla kurumsallaşmaya ayak uyduramaması, işletme varlıklarını koruyamaması, faaliyetlerin verimliliği ve işletme politikaları ile uygunluğunu sağlayamaması, yapılan hatalı işlemleri tespit edememesi gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin değerleri SPK tarafından listeye alınmış olan gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmektedir. Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle doğası gereği sübjektif bir işlemdir. Yapılan değerlemeler varsayımlara tabi olup, takdir edilen değerlerin piyasada gerçekleşebilecek satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki rekabete ve arz talep dengesine göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Bu nedenle Şirket'in varlıkları için takdir edilmiş olan değerler varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabileceği gibi, gelecekte yapılacak değerlemelerde mevcut değerlemelerden farklı sonuçlara da ulaşılabilir.

GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. GYO'larda dağıtılan kar payları üzerinden %0 oranında stopaj yapılmaktadır ve gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır. Bu istisnaların daraltılması veya kaldırılması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir. Diğer yandan Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in tabi olduğu düzenlemelere uyum sağlamaması gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesine ve vergi istisnalarından faydalanamamasına yol açarak Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması, yurt içi finansal piyasalarda dalgalanmalara ve Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir.

Şirket'in geliştirdiği faaliyetlerin önemli bir yüzdesi gayrimenkul sektörüne ilişkin olup; Şirket'in esas gelir kaynağı, geliştirdiği projeler kapsamındaki gayrimenkullerin satılmasına ve kiralanmasına ve ayrıca geliştirdiği otel projelerinde planladığı doluluk oranına ulaşmasına bağlıdır. Bu bağlamda Şirket, geliştirdiği projelere ilişkin olarak birçok tedarikçi ile sözleşme imzalamaktadır ve üçüncü taraflardan hizmet almaktadır. Uluslararası piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, projeler özelinde yurt dışından hammadde temininde oluşabilecek aksamalar, ekonomik daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel ve bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, yurt içi finansal piyasalarda ve özellikle gayrimenkul sektöründe dalgalanmalara sebep olabilir.

Şirket'in geliştirdiği projeler kapsamındaki faaliyetlerinin gerek proje finansmanı sağlanmasına gerekse de söz konusu projeler kapsamındaki satış kabiliyetine bağlı olması nedeniyle makroekonomik koşullar, Şirket faaliyetleri üzerinde önemli bir role sahiptir. Makroekonomik koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklar, özellikle gayrimenkul sektöründeki fiyatların yükselmesi, döviz kurlarındaki artışlar, enflasyon sebebiyle paranın alım gücünün azalması, arz ve talep dengesinin bozulması, genel olarak gayrimenkul talebinin beklenenin altında olması, Şirket'in elde etmeyi planladığı gelir ve kar oranının beklentinin altında olmasına sebep olabilir ve ayrıca Şirket'in projelerine ilişkin operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Bu İzahname tarihi itibarıyla Barbaros 48 Projesi, Fatih Otel Projesi, Başakşehir Avrasya Projesi, Başakşehir Avrasya 2 Projesi ve Başakşehir Avrasya 3 Projesi olmak üzere Şirket'in portföyünde halihazırda devam eden toplam 5 adet projesinin bulunduğu dikkate alındığında; gelecekte yaşanması muhtemel makroekonomik değişiklikler, Şirket'in projeleri bakımından hedeflediği tamamlanma tarihlerinde gecikmelere ve ertelenmelere sebep olabilir. Ayrıca, emlak sektöründe yaşanabilecek bir kriz de gayrimenkul sektörüne duyulan talebin ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründeki fiyatların gerilemesine sebep olabilir. Dolayısıyla, makroekonomik değişikliklerdeki olumsuz seyrin Şirket'in devam eden projelerini olumsuz yönde etkilemesi, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve nakit akışı üzerinde önemli bir olumsuz etkiye sahip olabilir.

GYO'lara sağlanan vergi istisnasının kaldırılması ya da diğer yasal düzenlemelerle belirlenen vergi ve harçlarda değişiklik meydana gelmesi Şirket'in faaliyetlerini ve dağıtılabilir karı olumsuz yönde etkileyebilir.

Çeşitli kanunlar tahtında GYO'lara tanınan birtakım vergi istinasları mevcuttur. KVK tahtında tanınan bir imkan ile birlikte GYO'lar Kurumlar Vergisi'nden istisnadır ve ilgili kanun uyarınca GYO'lar, elde ettiği kazançlar dağıtılsın veya dağıtılmasın %15 vergi kesintisine tabi tutulur. Ayrıca, KVK'nın geçici 1. maddesi "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar Gelir Vergisi Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanunu kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur." şeklindedir ve Gelir Vergisi Knaunu kapsamında GYO'ların kazançlarına uygulanacak stopaj oranının %0 olacağı düzenlenmiştir. Damga Vergisi Kanunu tahtında GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin damga vergisinden muaf olduğu öngörülmüştür.

Söz konusu vergi muafiyetleri, yalnızca GYO'ların faaliyetlerinin devamlılığını değil, aynı zamanda gayrimenkul sektörünün büyüme ve gelişme performansını da destekleyen önemli unsurlardır. Şirket'in, GYO statüsünü kaybetmesi nedeniyle söz konusu vergi istisnalarının kaldırılması, Şirket'in

FUZUL HOLDİNG A.Ş. Başakşehir Mah. Çakıl Sok. Olimpia Residence No:8 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 487 50 00 Mersis V.D.: 3080[illegible]

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Çakıl Zarif Alp Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 621 [illegible] 30 İkitelli V.D. 3[illegible] 005 [illegible]

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Crone Tower No:5 Kat:[illegible] Sarıyer / İSTANBUL Maslak V.D [illegible]427

[illegible] YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

faaliyetlerini ve elde ettiği ya da elde etmeyi planladığı gelir ve kar oranını olumsuz yönde etkileyebilir.

Gayrimenkul değerlerinin makroekonomik koşullardan etkilenme riski bulunmaktadır.

Gayrimenkul değerleri ile gayrimenkul ve konut inşaatı sektörünün küresel ve bölgesel bazda yaşanan ekonomik dalgalanmalara, enflasyon ve işsizlik oranına ve tüketici güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmelere hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama ve ülkemiz içerisinde yaşanan hızlı ekonomik dalgalanmalara, kişi başına düşen milli gelirde azalışa ve gayrimenkul satın alınmasına ilişkin talep ve alışkanlıklarda düşüşe neden olarak gayrimenkul fiyatlarının azalmasına neden olabilir.

Dolayısıyla gayrimenkul sektörü, pek çoğu makroekonomik nitelikte olan ve Şirket kontrolü dışında bulunan sayısız ekonomik, finansal ve hizmet sektörü gibi faktörlerden etkilenmektedir. Bu faktörler arasında ekonomik koşullarda meydana gelen olumsuz değişikliklerin etkisi, genel olarak gayrimenkul sektörü koşulları, tüketicilerin satın alma gücü ve farklı harcama düzeyleri, perakendecilerin ve konut alıcılarının mali durumları, faiz oranlarındaki değişiklikler, enflasyon oranları, finansman olanaklarının yeterliliği ve maliyeti, çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler, imar, inşaat ve iskân yasaları ve yönetmelikleri ve benzeri faktörler yer almaktadır. Söz konusu nedenler çerçevesinde yaşanması muhtemel bir öngörülmezlik veya ülkemiz ekonomisi ile gayrimenkul sektörünün büyüme hızı ve oranın düşmesi, Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerin değerini, Şirket'in mali durumunu ve geleceğe yönelik planladığı projeler ile gelir beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Gayrimenkul değerleri dönemler arasında değişkenlik gösterebilir.

Şirket portföyündeki varlıklar GYO Tebliği ve Kurul'un ilgili diğer düzenlemeleri uyarınca bağımsız gayrimenkul değerleme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır. Küresel ve bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal dalgalanmalar ve enflasyon gibi ekonomik nedenlerin hızlı değişimleri Şirket'in porföyünde bulunan gayrimenkullerin değerini olumsuz yönde etkileyebilir. Söz konusu nedenler çerçevesinde Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin değerleme raporlarından belirlenen değerler arasında çeşitli dönemlere göre farklılık tespit edilebilir.

Gayrimenkul değerlemesi; her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği sübjektif bir değerlemedir. Neticede, değerlemeler varsayımlara tabidir. İlaveten, gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan ya da azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Gayrimenkullerle ilgili olarak değerleme şirketleri tarafından yapılan değerlemelerin fiili piyasa rayiçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kanundaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara da açıktır.

Faiz oranına ilişkin olarak alınabilecek kararlar gayrimenkul satışlarının yavaşlamasına neden olabilir.

FÜZÜL HÖLDİNG A.Ş. (Nominal Şirketi) Başakşehir Mah. Cahit Sarıtoğlu Cad. Olimpia Residans No:8 Başakşehir/İST. Tel: 0212 467 50 00 Ticaret V.D.: 386 [illegible]

FÜZÜL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Sarıtoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 636 [illegible]34 Faks: 0212 [illegible] İkitelli V.D.: 386 [illegible] 463[illegible]

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. Saat Sk. No:5 Spine Tower Kat:2 Sariyer İSTANBUL Maslak V.D. 3[illegible]805[illegible]8427

İSTANBUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Türkiye'deki konut alıcıları, genellikle satın alma fiyatının bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artış ya da azalışlar, Türkiye'deki konut talebinde ters yönde harekete sebebiyet vermiştir. Ancak bu durum her zaman söz konusu olmamakta ve farklı unsurlardan da etkilenebilmektedir. Piyasa faiz oranlarının gelecekte daha da artması halinde, alıcıların konut kredi maliyetleri de artacak olup, bu nedenden ötürü finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilecektir. Böyle bir faiz artışı, konut sektörüne yönelik talebi düşürerek Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere yönelik talepte azalmaya neden olabilir. Bu durum, Şirket'in finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz olarak etkileyebilir.

Gayrimenkul sektörüne ilişkin yapılan yatırımların likit olmaması riski bulunmaktadır.

Gayrimenkul yatırımlarında, özellikle de büyük ölçekli ticari amaçlı gayrimenkullere yapılan yatırımlarda likidite sınırlıdır. Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir. Acil bir nakit ihtiyacı ortaya çıkması durumunda, Şirket sahip olduğu gayrimenkulleri kısa bir sürede veya gerçek değerinden nakde çeviremeyebilir ve zarara uğrayabilirBu likidite azlığı, gayrimenkul portföyünün yapısında çeşitlilik elde etme veya ekonomik ya da diğer koşullardaki değişiklikler karşısında portföyün bir kısmını paraya dönüştürme kabiliyetini kısıtlayabilir, acil nakit girişi gerektiren durumlarda yatırımların likit olmamasından dolayı bu durum Şirket faaliyetlerini, faaliyetlerinin sonuçlarını ve finansal durumunu etkileyebilir.

Yoğun rekabet nedeniyle Şirket gelirlerinin olumsuz etkilenmesi riski bulunmaktadır.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü büyümekte olan bir sektör olmakla beraber rekabetin yoğun olduğu ve yabancı ve yerli birçok Şirket'in faaliyet gösterdiği bir sektördür. Rekabetin yoğun olmasının nedenlerinden biri de bu sektöre girişin diğer sektörlere oranla daha kolay olmasıdır. Türkiye'de gayrimenkul sektöründe kurumsal şirketler olduğu kadar kurumsal olmayan teşebbüsler de faaliyet göstermektedir. Kentsel dönüşüm süreçlerinin hızlanması bu durumda artışa sebebiyet vermektedir ve Şirket'in maruz kaldığı rekabet baskısını artırmaktadır.

Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilir. Sektördeki yoğun rekabet, birden çok gayrimenkul projesi geliştirmesi gibi sebeplerle arz fazlalığı söz konusu olabilir. Bu durum Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine yol açabilir ve bu sebeple Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

Şirket tarafından geliştirilen projeler kapsamında yürütülen inşaatlara ilişkin izin ve ruhsatların alınamaması ya da değiştirilmesi riski bulunmaktadır.

Ülkemizde gayrimenkullerin alım ve satımı, inşası, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. İnşaat faaliyetlerinin (imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı vb. gibi) alınan yasal izinlere ve süreçlere uygun olarak gerçekleştirilmesi ve ilgili makamlardan alınan izinlere uygun bir biçimde gerçekleştirilmeleri gerekmekte olup, gerekli izinlerin alınma süreçlerinde aksaklık veya uzama görülmesi durumlarında Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunu etkilenme riski bulunmaktadır.

Devam eden projeler ya da gelecekteki geliştirme projeleriyle ilgili olarak yetkili düzenleyici kuruluşlardan alınması gereken tüm onayların, olurların veya ruhsatların, beklenen süreler içerisinde ya da herhangi bir sürede Şirket adına düzenlenecaği ve da verileceği garanti edilemez. Ayrıca, farklı

belediyelerdeki kamu yetkililerinin izin, olur ya da onay başvurularına cevap verme süreleri değişebilir. Ayrıca, bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi Şirket'in kontrolü dışında olan etkenler çerçevesinde Şirket'in faaliyetleri, faaliyetlerinin sonuçları ve finansal durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket'in zararlarının sigorta kapsamında tahsil edilememesi riski bulunmaktadır.

Türkiye, deprem kuşağında yer alan bir ülkedir. Her ne kadar yeni inşa edilen bütün yapılar, yürürlükteki mevzuat uyarınca depreme dayanıklı olarak inşa edilse de, olası büyük bir deprem sonucunda Şirket'in gerçekleştirmeyi planladığı yatırımlarının söz konusu depremden ya da diğer koşullardan etkilenmesi söz konusu olabilir. Yapılacak sigorta sözleşmeleri uyarınca tüm zararların tazmin edilememesi durumuyla karşı karşıya kalınabilir.

Şirket'in planladığı projelere ilişkin inşaatlarda öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

Türkiye'de gayrimenkullerin inşası, alım ve satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirket geleceğe yönelik de gayrimenkul sektörüne ilişkin projeler geliştirmeyi planlamaktadır ve gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınacak imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, Şirket'in kontrolünde olmayan sebepler dolayısıyla ilgili projeler için öngörülen sürelerde alınamayabilir.

Bununla birlikte, Şirket imar planında yapılabilecek olası değişikliklerden etkilenebilir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanım izinlerinin alınması ilgili belediye ve idarelerin onayına tabi olup, Şirket'in projelerin inşasına başlamasını ya da devam etmesini, tamamlanmasını ve kullanıma açılmasını etkileyebilir.

Ayrıca bu projelere ilişkin olarak Şirket'in hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, mimari projelerin hazırlanması ve yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş kazaları gibi konular da projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir.

Söz konusu inşaatlar için önem arz eden bu nedenlerde yaşanabilecek aksama, projelerin bitiş tarihini ve Şirket'in projeler ile ilgili olarak öngördüğü satış ve karlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki konut stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.

Ülkemizde mevcut durumda yürürlükte olan veya ileride geliştirilebilecek konut edindirme programlarının hüküm ve şartlarında (kredi şartları, gelir sınıfı ve/veya daha önce konut sahipliğine bağlı diğer şartlar vb.) meydana gelebilecek değişiklikler, Şirket'in hitap ettiği müşteri portföyüne yönelik olmayabileceği gibi, Şirket'in geliştirdiği ya da geliştireceği projelere ilişkin teşvikler de içermiyor olabilir. Bunun sonucunda Şirket'in potansiyel müşterileri, Şirket'in projelerinin dahil olmadığı konut edindirme programları vasıtasıyla diğer şirketlerin dahil olduğu diğer projelere yönelebilir ya da teşviklerden yararlanmadığı için rekabetçi fiyat sunamayabilir.

Yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerdeki değişiklikler bu saik ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkulleri satın almayı düşünen yabancı yatırımcıların sayısının azalmasına neden olabilir ve bu doğrultuda Şirket'in stoğunda bulunan gayrimenkullerin satışı yavaşlayabilir, durabilir veya talebin azalması nedeniyle beklenen fiyattan konut satışı gerçekleşmeyebilir.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Residans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 Kadıköy V.D.: 3861387702
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
Maslak V.D. 4780513427
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Değişebilecek gayrimenkul politikaları sebebiyle yeni alanların imara açılması, kentsel dönüşüm çerçevesinde yeni konut stoklarının ortaya çıkması yahut konut stoğunun artmasına neden olabilecek başkaca bir değişikliğin meydana gelmesi çerçevesinde gayrimenkul arzının artması sonucunda konut fiyatlarında bir düşüş yaşanabilir ve bu durum, Şirket'in tamamladığı ya da tamamlayacağı projelerden beklenen gelirin azalmasına ya da gelirin bütçelenen maliyetlerin altında kalarak Şirket'in karlılığını olumsuz etkilemesine neden olabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir.

Şirket, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasasının gelişeceğinin ve geliştiği takdirde bu gelişmenin devamlı olacağının garantisini verememektedir. Halka arz sonrasında, Halka Arz Edilen Paylar'a yönelik likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde, bu şekilde devam edeceğine ilişkin bir garanti bulunmamaktadır. Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasasının likiditesi de Halka Arz Edilen Paylar'ın yatırımcı sayısına ve diğer unsurlara bağlıdır. Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasasının sınırlı olması, Halka Arz Edilen Paylar'ın sahiplerinin bu menkul kıymetleri istedikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetlerini zedeleyebilir ve Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatının değişkenliğini artırabilir. Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri, Şirket'in finansal performansıyla veya geleceğe yönelik kazanç beklentisiyle alakalı olmayabilecek önemli dalgalanmalara da maruz kalabilir. Bunun bir sonucu olarak, piyasada meydana gelebilecek benzer menkul kıymetlere ilişkin ortaya çıkabilecek bir düşüş veya bunun dışında genel bir düşüş, Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem piyasasını ve likiditesini olumsuz etkileyebilir.

Halka arz fiyatı, Halka Arz Edilen Paylar'ın halka arz edileceği pazarda işlem gördüğü fiyatı ya da gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Ayrıca İhraççı'nın faaliyet sonuçları ya da finansal performansı, bu İzahname'de değinilen risk faktörleri veya diğer koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri İhraççı'nın ve rakiplerinin finansal performansında meydana gelecek değişikliklere, küresel makroekonomik koşullara ve diğer etkenler ile İzahname'de değinilen risk faktörleri kapsamında ele alınan koşullar ya da diğer koşullara tepki olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. İhraççı'nın faaliyet sonuçlarında meydana gelebilecek dalgalanmalar veya analistlerin ya da yatırımcıların beklentilerinin karşılanmaması Halka Arz Edilen Paylar'ın ikincil piyasadaki fiyatının düşmesine yol açabilir ve yatırımcıların halka arz kapsamında aldıkları payları halka arz fiyatından veya bu fiyatın üzerinden satma imkanları hiçbir zaman oluşmayabilir. Sonuç olarak, halka arz kapsamında Halka Arz Edilen Paylar'ı satın alan yatırımcılar Halka Arz Edilen Paylar'a yönelik yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaydedebilir.

Öte yandan, Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem göreceği Borsa İstanbul geçmişte işlem gören şirketlerin performansından bağımsız ya da bununla orantılı olmayan fiyat ve işlem hacmi dalgalanmalarına maruz kalmıştır. Bu durum, kısmen de olsa finansal piyasaları gelişmiş ülkelerden farklı olarak Türkiye'deki kurumsal ve bireysel yatırımcı tabanının küçük ölçekli olmasıyla ilişkilendirilebilir. Dolayısıyla Halka Arz edilen Paylar'ın piyasa değeri İhraççı'nın performansıyla bağlantılı olmayan önemli dalgalanmalara tabi olabilir. Hatta bu dalgalanmalar halka arzın hemen ardından Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinde daha belirgin olarak görülebilir. Sonuç olarak, piyasada genel bir düşüş veya Şirket'inkine benzer menkul kıymetlerin işlem gördüğü piyasadaki

FUZUL HOLDİNG A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpo Residans No:8 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 467 50 00 İkitelli V.D.: 388 [illegible]
FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 5[illegible] İkitelli V.D.: 388 [illegible]
INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Büyükdere Caddesi Kristal Kule Plaza No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Maslak V.D. 4[illegible] 8427
İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

düşüşler Halka Arz Edilen Paylar'ın ikincil piyasasında esaslı olumsuz etkiler gösterebilir. Bunun sonucunda, Halka Arz Edilen Paylar'ı halka arz sürecinde veya ikincil piyasada satın alan yatırımcılar yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir.

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, Şirket payları BIST'te işlem görecektir. Şirket'in sınırlı halka açıklık oranı payların likiditesini olumsuz etkileyebilecek, payların alım-satım hacminin düşük olmasına neden olabilecek ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir.

Halka Arz Edilen Paylar, Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir.

Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değeri Şirket'in performansıyla bağlantılı olmayan önemli dalgalanmalara tabi olabilir. Hatta bu dalgalanmalar halka arzın hemen ardından Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinde daha belirgin olarak görülebilir. Sonuç olarak, piyasada genel bir düşüş veya Şirket'inkine benzer menkul kıymetlerin işlem gördüğü piyasadaki düşüşler Halka Arz Edilen Paylar'ın alım satım piyasasında ve likiditesinde esaslı olumsuz etkiler gösterebilir. Bunun sonucunda Halka Arz Edilen Paylar'ı halka arz sürecinde veya ikincil piyasada satın alan yatırımcılar yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

Halka Arz Edilen Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir.

Halka arz öncesinde İhraççı'nın payları Türkiye'de veya yurt dışında herhangi bir piyasada işlem görmemiştir. Halka arzın gerçekleşmesinden sonra Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin aktif bir piyasa oluşacağına ve gelişeceğine veya bu türden bir piyasa gelişse bile mevcudiyetini devam ettireceğine ilişkin bir güvence bulunmamaktadır. Ek olarak, Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin oluşan piyasanın likiditesi de Halka Arz Edilen Paylar'ı elinde bulunduran yatırımcıların sayısına, yatırımcıların Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin aktif bir pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin aktif bir işlem piyasası oluşmayabilir veya bu piyasa sürdürülebilir olmayabilir ve bu durum yatırımcıların halka arz kapsamında satın aldıkları paylara ilişkin alım ve satım işlemleri yapma imkanlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin pazarın derinliğinin sınırlı olması, Halka Arz Edilen Paylar'ı elinde bulunduran yatırımcıların bu payları arz ettikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir ve Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini etkileyebilir.

Şirket'in, projelerinden elde etmeyi planladığı gelirlere ulaşamaması Şirket paylarının fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in gelirlerinin önemli bir yüzdesi, Şirket'in gerçekleştirdiği projelere ve dolayısıyla ilgili projeler kapsamında yapılan gayrimenkul satışlarına bağlıdır. Dolayısıyla, Şirket tarafından yürütülen faaliyetler ile Şirket'in içinde bulunduğu sektör gereği, Şirket'in senenin her döneminde veya belli dönemlerinde kesin olarak elde edeceği önceden belirlenebilen sabit bir geliri/nakit akışı bulunmamaktadır. Bu minvalde Şirket, geleceğe yönelik gerçekleştirmeyi planladığı projelerin

maliyetlerine ve ilgili projelerden elde edeceği gelirlere/karlara ilişkin varsayımlarda bulunmakta ve bu varsayımlar doğrultusunda projelerini geliştirmektedir.

Şirket, geliştirdiği projelerden yapacağı satışlardan ilgili projenin başlaması, geldiği aşama veya bittiği tarihe göre değişik dönemlerde gelir elde etmektedir. Şirket'in dalgalı gelir sağlama durumu, eğer gelirler belli dönemlerde çok az kalır veya hiç olmazsa, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in karlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir. Ülkemizde yaşanan finansal dalgalanmalar, özellikle gayrimenkul sektöründe yaşanan ani fiyat artışları, enflasyon sebebiyle alım gücünün ve gayrimenkul sektörüne duyulan yatırım talebinin azalması Şirket'in dalgalı gelir sağlama durumunu daha da seyrekleştirebilir. Ayrıca, Şirket'in projelerinden gayrimenkul alan müşterilerin ödeme güçlerindeki bozulma, taksitli satışlarda beklenen tahsilatlarının yapılamaması veya benzeri durumlar da Şirket'i finansal açıdan zor duruma sokarak Şirket'in faaliyetleri ile finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in karlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkilere yaratabilir.

Ekonomik, finansal veya siyasal sebeplerden dolayı gayrimenkul fiyatlarında yaşanabilecek ani artışlar, gayrimenkul sekötürünü doğrudan ilgilendiren hizmet, çimento, beton, elektrik, mekanik, ahşap ve demir-çelik sektörlerindeki genel fiyat artışları ve işçilik maliyetlerinin yükselmesi gibi durumlarda Şirket, projelerine ilişkin oluşturduğu bütçeden fazla harcamalarda bulunabilir ve elde etmeyi planladığı gelirlere/karlara ulaşamayabilir. Söz konusu sebepler çerçevesinde, Şirket'in elde etmeyi planladığı gelirlere ilişkin varsayımları ve finansal performansı beklentilerin altında kalabilir ve Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir.

İleride Şirket paylarının önemli kısmının satışının gerçekleşmesi veya böyle bir satışın gerçekleşeceği yönünde algı oluşması halinde Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değeri olumsuz etkilenebilir.

Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi gereğince, mevcut sermayede %10 ve üzeri pay sahibi olan ortaklar ile pay sahipliği oranına bağlı olmaksızın yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortaklar sahip oldukları payları, halka açık ortaklık paylarının borsada işlem görmeye başlamasında itibaren 1 yıl süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satamazlar ve bu payları halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutamazlar. Ancak bu süre sonunda, mevcut ortakların pay satışları gündeme gelebilir ve özellikle Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından pay satışı veya pay satışı yapılacağı algısı payların fiyatını olumsuz yönde etkileyebilir. Ayrıca Şirket payların önemli bir kısmının çoğunluk paya sahip olan ortaklar tarafından satılması halinde, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı düşebilir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının bu süreyle artırılmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir karar alınmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir başvuru veya açıklamada bulunulmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur. Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 30 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde veya başka

bir suretle Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin Halka Arz Edilen Paylar'dan edinebileceği paylar hariçtir. Halka Arz Eden Pay Sahibi ilgili sürenin bitiminden sonra Şirket paylarını satma konusunda serbest olacaktır. Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından payların önemli bir kısmının satılması veya satılabileceği yönünde bir algı oluşması, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinin azalmasına yol açabilir.

Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir veya pay sahiplerinin kâr payı beklentilerini karşılayamayabilir.

Borsa İstanbul'da işlem gören şirketler TTK, ilgili sermaye piyasası mevzuatı, ana sözleşmelerinde bulunan kâr payı düzenlemeleri ile genel kurulları tarafından onaylanan kâr dağıtım politikaları doğrultusunda kar payı dağıtmaktadır. İlgili mevzuat uyarınca, Türkiye'de kurulu şirketler, takdiri kendilerine ait olmak üzere, nakden ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı dağıtabilir veya geçmiş yıl kârını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirket'in kâr dağıtım kararı alması durumunda kâr payını hesaplanma ve dağıtma düzenlemeleri TTK ve sermaye piyasası mevzuatı tarafından belirlenmiş olup, bu mevzuat gelecekte değişebilir. Şirket'in gelecekteki faaliyetleri sonucunda kâr etmeyebilir, dağıtabilir kâr oluşmayabilir. Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr dağıtılacağına ilişkin bir garanti bulunmadığı gibi kâr elde edeceğine dair bir taahhüdü de bulunmamaktadır.

Gelecekteki kâr dağıtımının fiilen ödenmesi, şekli ve miktarı, aşağıdakileri de kapsayan ama bunlarla sınırlı olmayan birçok unsura bağlıdır:

- Şirket'in uygun miktarda kâr elde etmesi
- Dağıtılabilir kârın ve yedek akçelerin miktarı,
- Serbest nakit akışı miktarı,
- İşletme sermayesi ihtiyacı, finans maliyetleri, yatırım harcamaları ve planları,
- Borçluluk oranları,
- Türkiye'de faaliyet gösteren ve borsada işlem gören muadil şirketlerin ödedikleri kâr payı seviyesi,
- Şirket'in pay sahiplerinin kâr payı hedefleri ve beklentileri ve
- Yönetim kurulunun zaman içerisinde kendi takdirine göre ilgili bulacağı diğer etkenler.

Şirket, önemli miktarda kâr elde etse dahi, yönetim kurulu elde edilen kâr tutarını yeniden yatırım veya devralma gibi başka amaçlarla kullanarak pay değerinin daha etkin bir şekilde artırılabileceğine inanması halinde kâr dağıtmayabilir. Şirket'in gelecekteki kâr payı ödeme kabiliyeti değişebilir veya kısıtlanabilir.

TL'nin değerindeki dalgalanmalar ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir.

Halka Arz Edilen Paylar için Fiyat Tespit Raporu ile belirlenen fiyat TL cinsinden olacaktır. Ayrıca, Halka Arz Edilen Paylar bakımından Şirket'in dağıtacağı kar payları TL cinsinden ödenecektir. Şirket, mali tablolarını da TL cinsinden düzenlenmektedir. Dolayısıyla, TL'nin diğer para birimlerine göre değerinde oluşabilecek dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini ve Türkiye dışındaki yatırımcılar için başka para birimlerine dönüştürülecek kar payı ödemelerinin değerini etkileyebilir.

Kur riskine ek olarak ihraç edilen paylarda ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler oluşabilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse de Türkiye ekonomisindeki olan olumsuz gelişmeler,

FUZUL HOLDİNG A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpia Rezidans No:3 Başakşehir/İST. Tel: 0212 497 50 00 İkitelli V.D.: 388 006 4639

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:6 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 36 00 İkitelli V.D.: 388 006 4639

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saslak Sok. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Maslak V.D. 7780518427

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket'in faaliyet sonuçlarının beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir.

Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir.

İhraççının faaliyetleri ekonomik konjonktürden veya herhangi başka bir nedenden kaynaklanan durum nedeni ile yavaşlayabilir, geçici ya da sürekli olarak durabilir veya mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda BİAŞ, İhraççının paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir ve işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir. Borsa yönetim kurulunca Şirket paylarının Borsa kotundan atılması vb. ya da herhangi başka bir tedbir uygulanması durumunda, İhraççı'nın paylarının alım satımının durdurulması pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası oluşmayabilir ya da payların el değiştirmesi kısıtlanabilir veya imkansız hale gelebilir.

Halka Arz Edilen Paylar yatırımcılar açısından uygun bir yatırım aracı olmayabilir.

Halka Arz Edilen Paylar'ın potansiyel yatırımcılarından her biri, kendi koşulları çerçevesinde bu yatırımın uygunluğunu tespit etmek zorundadır. Potansiyel yatırımcıların bilhassa:

- Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı,
- Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı,
- Kur riski de dahil olmak üzere Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı,
- Halka Arz Edilen Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayıp kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı, ve
- Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirilebilecek durumda olmadığı hallerde

Şirket'in Borsa'da işlem gören paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir. Potansiyel yatırımcılar;

- Halka Arz Edilen Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,
- Bu durumun Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini, ve
- Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmamalıdırlar.

Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli yatırım kanunlarına ve düzenlemelerine veya bazı makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya uygun düzenleyici kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

Gelecekte gerçekleştirilebilecek bedelli sermaye artırımları sonucu sermayenin sulanma riski olabilir.

FUZUL HOLDİNG YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:9 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İkitelli V.D.: 3[illegible]
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Kule Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 478051[illegible]427
İKİ KYZ YIKIN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU

Şirket, Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir karar alınmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir başvuru veya açıklamada bulunulmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Ayrıca, bu süreç sona erdiğinde, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7'nci maddesi uyarınca, yönetim kurulu Şirket'in sermayesini gerektiğinde bedelli olarak artırılabilir. Dolayısıyla, gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen veya kısmen kısıtlanması veya bu hakların kullanılmaması durumunda, İhraççının sermayesi artarken yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacağından yatırımcıların payının toplam sermayeye oranı azalabilecektir.

5.4. Diğer riskler:

Covid-19 pandemisi de dahil olmak üzere kamu sağlığı ile ilgili yaygın endişelerin doğurduğu aksaklıklar ve makroekonomik etkiler Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, geleceğe yönelik beklentilerini veya mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Covid-19 pandemisi nedeniyle Şirket'in faaliyetleri ve genel olarak Türkiye ekonomisi ve küresel ekonomiler olumsuz etkilenmiş ve etkilenmeye devam etmektedir. Devam eden Covid-19 pandemisi nedeniyle kamu idaresi tarafından salgını kontrol amaçlı olarak sokağa çıkma kısıtlamaları, bazı işyerlerinin kapatılması ve seyahat sınırlamaları da dahil olmak üzere önemli tedbirlerin alınmasına sebep olmuştur. Bu gibi kısıtlamalar ve gelecekte Covid-19 pandemisi ile bağlantılı olarak alınabilecek önleyici tedbirlerinin veya kamu sağlığı ile ilgili yaygın endişelerin Şirket'in faaliyetleri, müşterileri, tedarikçileri ve genel ekonomi üzerinde olumsuz bir etkiye sahip olması muhtemeldir.

Bu İzahname tarihi itibarıyla Covid-19 pandemisinin etkileri devam etmektedir ve tedarik, üretim, hizmet ve perakende sektörü üzerinde olumsuz etkileri gelecekte artarak devam edebilir. Artan enerji, ham madde ve navlun fiyatları ve tedarik sıkıntıları talepte daralmalara sebep olabilir, Şirket'in maliyetlerini arttırabilir, maliyet artışları satış fiyatına birebir yansıtılamayabilir. Covid-19 pandemisi etkisinin artması yeni bir salgın çıkması durumunda Şirket'in projelerine ilişkin geliştirdiği başlama ve tamamlama takvimlerine uymaması, projeler kapsamında üçüncü kişilerden alınan hizmetlerin aksaması ve projelerin toplam maliyetinin oluşturulan bütçeleri aşması söz konusu olabilir. Covid-19 pandemisinin Şirket faaliyetlerini ne ölçüde etkileyeceği, salgının süresi, yayılımı ve yoğunluğu ile ileride alınacak önleyici tedbirlerin etkilerinin ne olacağı gibi belirsizlikler barındıran etmenlere bağlıdır. Covid-19 pandemisinin etkisi sürerse, artarsa veya gelecekte kamu sağlığı ile ilgili yaygın endişeler tekrar ortaya çıkarsa, Şirket'in faaliyetleri, mali durumu veya faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilecektir.

Makroekonomik riskler

Başta gelişmiş ülke merkez bankalarının parasal genişleme ve faiz oranlarına ilişkin politika kararları ve geleceğe ilişkin beklentileri kurlar ve iktisadi büyüme kanalları aracılığıyla Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

FUZUL HOLDİNG A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 487 50 00 İkitelli V.D.: 3881387708

FUZUL YATIRIM MENKUL KIYMETLER ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 53[illegible] İkitelli V.D.: [illegible]

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat[illegible] Spine Tower [illegible] Kat.2 S[illegible]/İSTANBUL Ma[illegible] V.D. 47[illegible]

[illegible] YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Depremler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullere ve genel olarak ülkemizin ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Türkiye coğrafi konumu gereği yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu deprem riskinin yoğun olduğu bölgelerde yer almaktadır. Şirket'in gayrimenkul yoğunluğununİstanbul ilinde bulunduğu dikkate alındığında; Şirket'in aktif bir şekilde faaliyet gösterdiği bölge deprem riski bölgesidir. Bu nedenle, gelecekte gerçekleşebilecek şiddetli bir deprem, Türkiye'nin makroekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir; Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkulleri tahrip ederek bu gayrimenkullerin satışını engelleyebilir, Şirket'i zarara uğratabilir ve Şirket'in mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Benzer şekilde, kasırga, fırtına, tsunami, yangın gibi diğer afetler ile olağanüstü olaylar da Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullere zarar verebilir ve Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerin değer kaybı yaşaması ve Şirket faaliyetlerinin olumsuz yönde etkilenmesi söz konusu olabilir. Ayrıca, Türkiye'de veya diğer ülkelerde yaşanan savaş, terör saldırıları veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar ve makro-ekonomik etkileri, Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Şirket'in gelirlerinde azalmaya ve ülkemiz ekonomisinin daralmasına sebep olabilir.

Özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer verilen diğer riskler

- Sermayenin karşılıksız kalması riski gerçekleşebilir (Sermaye Riski)

Sermaye riski, Şirket'in borçları karşısında özkaynağının yetersiz kalması durumunu ifade eder. Sermaye riski diğer bir ifadeyle Şirket'in faaliyetlerini sürdürürken olası bir finansal kayıp yaşaması durumunda yeterli düzeyde özkaynağa sahip olmama riskini ifade etmektedir. Aşağıdaki tablolarda sırasıyla bireysel ve konsolide finansal tablolara göre Şirket'in net borç/özkaynak dengesine yer verilmektedir.

Bireysel (Solo) Finansal Tablolara Göre Net Borç/Özkaynak				
	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Borçlar	200.236.182	148.307.251	47.675.172	16.228.621
Nakit ve Nakit Benzerleri	-6.986.905	-6.095.963	-4.718.831	-56.881.026
Net Borç	193.249.277	142.211.288	42.956.341	-40.652.405
Özkaynaklar	983.049.755	869.665.704	376.117.806	225.825.439
Net Borç/Özkaynaklar	**20%**	**16%**	**11%**	**-18%**

Konsolide Finansal Tablolara Göre Net Borç/Özkaynak				
	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Borçlar	200.236.182	148.307.251	159.443.8[illegible]	16.228.622
Nakit ve Nakit Benzerleri	-7.112.668	-6.106.382	-355.9[illegible]	-56.881.026
Net Borç	193.123.514	142.200.869	-196.622.040	-40.652.404
Özkaynaklar	1.195.102.229	1.081.728.633	486.337.191	227.7[illegible]6.874
Net Borç/Özkaynaklar	**16%**	**13%**	**-40%**	**-18%**

FUZUL HOLDİNG A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 487 50 00 İkitelli V.D.: 3[illegible]

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:4 Kat:1 Başakşehir İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 [illegible] İkitelli V.D.: [illegible]

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. [illegible] Tower No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Maslak V.D. 4[illegible]

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket sermaye miktarını risk düzeyi ile orantılı olarak belirlemektedir. Ekonomik koşullara ve varlıkların risk karakterine göre şirket özkaynakların yapısını düzenlemektedir. Şirket, sermayesini yönetirken, Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlamayı, hissedarlara fayda sunmayı ve sermaye maliyetini azaltmak için en uygun sermaye yapısını sürdürmeyi amaçlamaktadır. Şirket, sermaye yapısını korumak için hissedarlarına ödenen temettülerin miktarını değiştirebilir, pay geri alımı yapabilir, geri alınan payları itfa edebilir, yeni pay ihraç ederek sermayesini artırabilir veya borcunu azaltmak amacıyla varlıklarını satabilir.

- İhraççı vadesi gelen yükümlülüklerini karşılayamayabilir (Likidite Riski)

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. İhraççı'nın kredibilitesinin bozulması nedeniyle ihtiyaç halinde fonları sağlayamaması ve kaynak maliyetinin artması durumunda ihraççı zararla karşılaşabilir.

Şirket'in önümüzdeki 0-12 ay arasında vadesi gelecek olan ve ödemesi gereken yükümlülüklerinin toplamı özel bağımsız denetimden geçmiş 31.03.2023 tarihli bireysel ve konsolide finansal tablo dipnotlarına göre sırasıyla 410.14.574 TL ve 406.667.688 TL seviyesinde olup, Şirket'in önümüzdeki 0-12 ay arasında vadesi gelecek olan finansal yükümlülüklerin detayına aşağıdaki taboda yer verilmektedir.

31.03.2023 Tarihi İtibarıyla Vadesine 12 Aydan Kısa Süre Kalan Finansal Yükümlülükler		
TL	**Bireysel (Solo)**	**Konsolide**
Banka Kredileri	194.815.153	194.815.153
Finansal Kiralama Yükümlülükleri	1.847.475	1.847.475
Ticari Borçlar	173.942.796	172.019.264
Diğer Borçlar	40.209.150	37.985.796
Toplam	**410.814.574**	**406.667.688**

Söz konusu yükümlülüklerin alacakların tahsil edilmesinden ve yeni banka kredisi temin edilmesinden sağlanan nakit ile karşılanamaması durumu likidite riskini oluşturmaktadır.

- İhraççı'nın faaliyet sonuçları piyasada meydana gelebilecek değişimlere maruz kalabilir (Piyasa Riski)

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeni ile bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında işletmeye olumsuz etkileyebilecek dalgalanmalar olması riskidir. Şirket'in piyasa riski yabancı para riski ve faiz oranı riskini içermektedir.

a) Yabancı Para (Kur) Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler yabancı para (Kur) riski olacak adlandırılmaktadır. Şirket'in parasal döviz yükümlülüklerinin, parasal döviz varlıklarını aşması ve döviz kurlarının yükselmesi durumunda veya parasal döviz yükümlülüklerinin, parasal döviz varlıklarından düşük olması ve döviz kurlarının düşmesi durumunda şirket [illegible] maruz kalmaktadır.

FUZUL HOLDING A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Rezidans No:2 Başakşehir İSTANBUL Tel: 0212 497 57 00 İkitelli V.D.: 3681386[illegible]

FUZUL Ç[illegible] Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No: Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 [illegible] İkitelli V.D.: 3[illegible]

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Kule Sitesi [illegible] / İSTANBUL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İzahname'de yer verilen finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'nın ABD Doları ve Avro cinsinden varlık ve yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu anlamda Şirket ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in bireysel ve konsolide finansal tablolarında raporlanan döviz pozisyonuna ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Bireysel Döviz Pozisyonu				
	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Döviz Riski				
ABD Doları Cinsinden Net Bilanço Pozisyonu	50.882	12.749	150.000	3.457.006
Avro Cinsinden Net Bilanço Pozisyonu	-	-	-	-27.993
Döviz Riski (TL bazında toplam)				
Döviz cinsinden varlıklar	974.187	238.382	1.946.625	25.593.962
Döviz cinsinden yükümlülükler	-	-	-	469.968
Net yabancı para pozisyonu	**974.187**	**238.382**	**1.946.625**	**25.123.994**

Konsolide Döviz Pozisyonu				
	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Döviz Riski				
ABD Doları Cinsinden Net Bilanço Pozisyonu	50.882	12.749	939.416	3.457.006
Avro Cinsinden Net Bilanço Pozisyonu	-	-	-	-27.993
Döviz Riski (TL bazında toplam)				
Döviz cinsinden varlıklar	974.187	238.382	12.191.277	25.593.962
Döviz cinsinden yükümlülükler	-	-	-	469.968
Net yabancı para pozisyonu	**974.187**	**238.382**	**12.191.277**	**25.123.994**

b) Faiz Oranı Riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişimler finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşturabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir.

31.03.2023 tarihi itibarıyla özel bağımsız denetimden geçmiş bireysel ve konsolide finansal tablolara göre Şirket'in toplam finansal yükümlülükleri sırasıyla 197.076.178 TL ve 197.076.178 TL seviyesindedir. Söz konusu kredilerin vadeleri geldiğinde yenilenmeleri durumunda Şirket faiz oranlarında dalgalanma riskine maruz kalabilir.

Faiz oranı dalgalanmalarından en az şekilde etkilenmek amacıyla, bir yandan finansal borçların ve alacakların faiz değişim dönemleri uyumlaştırılırken, diğer yandan bu borçların kendi içlerinde "sabit faiz/değişken faiz" ve "kısa vade/uzun vade" dengeleri gözetilmektedir.

FUZUL HOLDING YATIRIM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Residans No:6 Başakşehir/İST. Tel: 0212 487 50 00 İkitelli VD: 3861...

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:6 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 561 6...
İkitelli V.D.: 38... 006 4...

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş
Saat Sitesi Spine Tower
No: 5 Kat: ... Sarıyer / İSTANBUL
Vergi Dairesi: ...

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in bireysel ve konsolide finansal tablolarında raporlanan finansal yükümlülükleri aşağıda yer almaktadır.

Bireysel (Solo) Finansal Yükümlülükler				
(TL)	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Finansal Yükümlülükler	197.076.178	148.307.251	47.675.172	16.228.621

Konsolide Finansal Yükümlülükler				
(TL)	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Finansal Yükümlülükler	197.076.178	148.307.251	159.443.874	16.228.622

- Şirket alacaklarının tahsil edilememesi söz konusu olabilir (Kredi Riski)

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeni ile finansal bir kaybın oluşması riski olarak tanımlanmaktadır. Bu risk finansal varlıkları elinde bulundurmanın yanı sıra, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de kapsamaktadır. Şirket'in kredi riski, esas olarak ticari alacaklardan doğabilmektedir. Şirket'in müşterilerinin yaşayabileceği maddi sıkıntılar, bu müşterilerden yapılacak tahsilatları geciktirebilir ya da müşterilerin iflası gibi durumlar söz konusu olursa Şirket alacağını tahsil edemeyebilir. Tahsilatlarda gecikmeler olması ve/veya tahsilat yapılamaması durumunda İhraççı'nın mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir. Şirket yönetiminin bu riskleri kontrol etmek için harcadığı çabalar yetersiz kalabilir ve Şirket alacaklarını tahsil edemeyerek, borçlarının ödenmesinde güçlüklerle karşılaşabilir.

31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihleri itibarıyla bireysel ve konsolide finansal tablolarda raporlanan kredi riskine maruz kalemlere ilişkin bakiyeler aşağıda yer almaktadır;

Bireysel (Solo) Finansal Tablolarda Maruz Kalınan Azami Kredi Riski Tablosu					
(TL)	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	
31.03.2023	161.401.425	36.799.385	0	3.212.596	6.986.905
31.12.2022	106.223.259	30.851.934	0	2.153.493	6.095.963
31.12.2021	0	8.332.906	23.835.521	4.334.060	4.718.831
31.12.2020	1.117.616	18.372.486	4.858.893	1.881.745	56.881.026

Konsolide Finansal Tablolarda Maruz Kalınan Azami Kredi Riski Tablosu					
(TL)	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	
31.03.2023	164.035.233	36.808.989	0	3.210.648	7.102.653
31.12.2022	106.223.257	32.698.581	0	2.153.494	6.106.382
31.12.2021	472.538	764.029.441	18.617.765	[illegible]	355.965.914
31.12.2020	1.117.616	18.372.486	4.858.893	1.881.745	56.881.026

FUZUL HOLDİNG A.Ş. ŞİRKETİ Başakşehir Mah. Cahit Karakılıç Cad. Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İSTANBUL Tel. 0212 487 50 00 İstanbul VD: 3891367702

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Karakılıç Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 485 34 34 Fax: 0212 [illegible] İktisadi V.D.: 38[illegible]

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Yeşilçam Mah. Tevfik Sırrı Gür Sok. Spine Tower No 5 Kat: [illegible] Sarıyer/İSTANBUL

AKY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirket'in ticaret unvanı "Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"dir. Şirket'in işletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi	Başakşehir mahallesi Cahit Zarifoğlu caddesi No:8 İç Kapı No: 1 Başakşehir/İstanbul
Bağlı bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	285134-0

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket, "Fuzul Dış Ticaret Anonim Şirketi" unvanı ile İstanbul ili Fatih ilçesinde süresiz olarak kurulmuş ve kuruluş esas sözleşmesi 10.03.1992 tarihinde tescil edilmiştir.

Kurul'un 02.03.2023 tarih ve 12/241 sayılı iznini takiben Şirket'in unvan değişikliğine ilişkin Esas Sözleşme değişikliği 21.03.2023 tarihinde tescil edilmiş ve Şirket'in güncel unvanı "Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmiş, Şirket GYO'ya dönüşmüştür.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	Başakşehir mahallesi Cahit Zarifoğlu caddesi No:8 İç Kapı No: 1 Başakşehir/İstanbul
Telefon	0212 487 50 00-0212 485 46 21
Fax	0212 488 21 22-0212 531 63 80
İnternet Adresi	www.fuzulgyo.com.tr

İhraççının Tabi Olduğu Mevzuat

A. Genel Açıklamalar

Şirket Türk hukuk mevzuatının genel düzenlemelerine tabidir. Türk hukuk mevzuatı içerisinde belirli düzenlemeler Şirket'in faaliyetlerini doğrudan, birtakım mevzuat düzenlemeleri ise dolaylı olarak etkilemektedir. Bu suretle, Şirket'in faaliyetleri aşağıda yer alan doğrudan ve dolaylı mevzuat da dahil olmak üzere Türk hukuk mevzuatının genel düzenlemelerine tabidir.

- TTK, TBK, İş Kanunu, vergi mevzuatı, sosyal güvenlik mevzuatı
- Sermaye piyasası mevzuatı, GYO mevzuatı
- İmar, tapu, kat mülkiyeti, belediyeler mevzuatı
- Çevre mevzuatı

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir Tel: 0212 487 50 00 Kütahi VD.: 3081387782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 [illegible] 63 [illegible] İkitelli VD.: 388 [illegible]

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Büyükdere Cad. Sk. [illegible] Tower No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1882 İSTANBUL SERMAYE PİYASASI ARAŞTIRMA

- İş sağlığı ve güvenliği mevzuatı
- Tüketicinin korunması hakkında mevzuat

B. GYO Mevzuatı

Şirket, başta SPKn ve GYO'lara ilişkin esasları düzenleyen GYO Tebliği olmak üzere Kurul düzenlemelerine tabidir. GYO Tebliği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşlarına, kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanmasına, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kâr dağıtımına, GYO statüsünden çıkmalarına, tabi olacakları diğer yükümlülüklere ve anonim ortaklıkların GYO dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

GYO Tebliği gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini de düzenlemekte ve bunlara ilişkin birtakım sınırlamalar öngörmektedir. Bu kapsamda, GYO alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Bununla birlikte, GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (b) bendi uyarınca GYO'ların portföylerine alacakları her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Diğer taraftan, GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (r) bendi uyarınca ortaklıkların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda bu şart aranmaz ve ilgili gayrimenkul ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilir. Bununla birlikte, ortakların söz konusu muafiyetten yararlanabilmesi için (i) söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerleme raporu ile tespit ettirilmesi ve (ii) varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

GYO Tebliği uyarınca GYO'ların yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür. Bu başlıkta yalnızca temel düzenlemelere ilişkin ana başlıklar yer almakta olup, GYO'ların uyum sağlaması gereken başka düzenlemelere ilişkin bölümler saklıdır.

GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

- GYO'lar alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her tülü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurul'ca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- GYO'lar faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanıma ihtiyaç duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.
- GYO'lar 3. kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların 3. kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin ayni hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartı bu hükümlü kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilemez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir. Türk lirasından vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler.

- GYO'lar hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- GYO'lar altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar. Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.

GYO'ların İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

i. İşletmeci şirketlere,
ii. Diğer GYO'lara,
iii. Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
iv. Belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere,
v. Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere, ve
vi. Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, gaz, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere

iştirak edebilir.

Şirket, kendi tüzel kişiliği lehine kullandığı tüm krediler veya sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki mal varlıkları üzerinde teminat tesis edebilir.

GYO'ların Portföylerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği'nde, Şirket'in portföyünü oluştururken uyması gereken sınırlamalar ve kurallara yer verilmiştir. Buna göre Şirket, aktif toplamının en az %51'i oranında,

i. Gayrimenkullere,
ii. Gayrimenkul projelerine,

FUZUL HOLDİNG PORTFÖY YATIRIM A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpia Residence No:8 Başakşehir/İST. Tel: 0212 487 50 00 İkitelli V.D.: 388 006 4530

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 615 34 34 Fax: 0212 55 63 80 İkitelli V.D.: 388 006 4530

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Büyükdere Cad. Kanyon Sok. Sring Tower

ATAİLK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

iii. Gayrimenkule dayalı haklara ve

iv. Yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan ve sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere

yatırım yapmak zorundadır. Şirket'in hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanamıyorsa Şirket'in talebi ve Kurul'un uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için Şirket'e aykırılığın oluştuğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde Şirket GYO faaliyetlerini sürdüremez.

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren 5 (beş) yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

GYO'ların Yapamayacakları İşler

GYO Tebliği'nde Şirket'in yapamayacağı işler sayılmıştır. Bu çerçevede, Şirket:

- 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamazlar ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz.
- GYO Tebliği'nde izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar.
- Hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçlar personel ve ekipman edinemez.
- Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez. Ancak, kamu kurum veya kuruluşları ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve imtiyazlı pay sahibi bulunduğu şirketler tarafından yürütülen projelere ilişkin olarak bu bentte belirtilen hizmetler, kamu kurum ve kuruluşlarının yönetim kontrolüne sahip olduğu ortaklıklar tarafından sağlanabilir.
- Kredi veremez.
- Şirket sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili tarafla herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir bedelde veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.

C. İmar ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı

FUZULİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:9 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 487 50 90 İstanbul V.D. 3[illegible]006[illegible]

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Büyükdere Caddesi Saat Sk. [illegible]ne Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL

T.C. İSTANBUL TİCARET SANAYİ VE DENİZCİLİK BORSASI

FUZULİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Residans No:9 Daire:1 Başakşehir/İST. Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 487 50 90 V.D. 3[illegible]87762

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İmar Kanunu uyarınca tüm yapıların belediye imar planlarına uygun olarak inşa edilmesi ve ruhsatlandırılması gerekir. Bu kapsamda, ilk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir.

İznin verilmesinden itibaren 2 (iki) yıl içinde inşaata başlanması ve inşaatın 5 (beş) yıllık ruhsat süresinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının inşaat ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanım izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

Ek olarak, GYO Tebliği'nin 25'inci maddesinin 1'inci fıkrasında belirtildiği üzere portföyde yer alan bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması gerekmektedir.

Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir. Tapu siciline tescil, mülk sahibinin yazılı talebi üzerine tapu sicil memurları tarafından re'sen yapılır. Kat mülkiyeti üniteler üzerinde kurulduğunda ve tapu siciline tescil edildiğinde, her bir ünite ayrı mülkiyet haklarına tabi iken, ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında birim sahiplerinin ortak mülkiyetindedir.

D. Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Mevzuatı

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun amacı sosyal sigortaların ve genel sağlık sigortasının işleyişi ile ilgili usul ve esasları düzenlemek olup, Şirket, işveren sıfatıyla kanunda işverenler için öngörülen yükümlülüklere uymakla yükümlüdür. Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu uyarınca işveren, örneği SGK tarafından hazırlanacak işyeri bildirgesini en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte, SGK'ya vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi halinde yapılan bu bildirim SGK'ya yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez. Ayrıca işverenin iş güvenliği hakkında yükümlülükleri bulunmaktadır.

E. Çevre Mevzuatı

Çevresel etki değerlendirmesi, Çevre Kanunu tahtında gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları ifade edecek şekilde tanımlanmıştır. Çevresel etki değerlendirmesine ilişkin usul ve esaslar, ÇED Yönetmeliği ile düzenlenmektedir.

ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 4 (dört) türde karar verilmesi mümkündür:

- Çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararı (*"ÇED Gerekli Değildir"* kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler hakkında yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu

FÜZÜL BAŞKENT GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mehmet Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Residence No:3 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 497 53 00 İkitelli V.D.: 380 038 9762
INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
İLK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. *"ÇED Gerekli Değildir"* kararı verilen proje için 5 (beş) yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda *"ÇED Gerekli Değildir"* kararı geçersiz sayılır.

- Çevresel etki değerlendirmesi gereklidir kararı (*"ÇED Gereklidir"* kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek, çevresel etkilerinin daha detaylı incelenmesi amacıyla çevresel etki değerlendirmesi raporu hazırlanmasının gerektiğini belirten karardır.

ÇED Yönetmeliği Ek-1'de listelenen ve çevresel etki değerlendirmesi uygulanacak projelere başlanmadan önce veya T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın bir projeye ilişkin *"ÇED Gereklidir"* kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED Raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur. *"ÇED Gereklidir"* kararı verilen projeler için ÇED başvuru dosyası hazırlanarak T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına başvuru yapılması gerekmektedir. Ancak, *"ÇED Gereklidir"* kararına esas şartların değişmesi halinde, yeniden başvuru yapılabilir.

- Çevresel etki değerlendirmesi olumlu kararı (*"ÇED Olumlu"* kararı), ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. *"ÇED Olumlu"* kararı verilen proje için 5 (beş) yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Olumlu" kararı geçersiz sayılır.

- Çevresel etki değerlendirmesi olumsuz kararı (*"ÇED Olumsuz"* kararı) ise, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.

Mevzuat uyarınca *"ÇED Olumlu"* kararı veya *"ÇED Gerekli Değildir"* kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez; söz konusu projeler için yatırıma başlanamaz ve bunlar ihale edilemez. ÇED Olumlu Kararı veya ÇED Gerekli Değildir Kararı alınmadan başlanan faaliyetler süre verilmeksizin durdurulur ve *"ÇED Olumlu"* ya da *"ÇED Gerekli Değildir"* kararı alınmadıkça yatırıma ilişkin durdurma kararı kaldırılmaz.

ÇED Yönetmeliği uyarınca, (i) anılan yönetmeliğin ilgili ekinde listelenen yer alan projelere, (ii) bakanlık tarafından *"ÇED Gereklidir"* kararı verilen projelere ve (iii) daha önce kapsam dışı olarak değerlendirilen projelere ilişkin kapasite artırımı ve/veya genişletilmesinin planlanması halinde mevcut proje kapasitesi ve kapasite artışları toplamı ile birlikte projenin yeni kapasitesinin ilgili ekte belirtilen eşik değer veya üzerinde olan projelere ilişkin olarak, ÇED Raporu hazırlanması zorunludur. ÇED Raporu, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yeterlik

FUZUL HOLDİNG A.Ş. Başpınar Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Residence Ataşehir/İSTANBUL Tel: 0212 487 50 00 Mersis No: 0394387762

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Barbaros Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Residence Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL Tel: 0212 687 34 34 Fax: 0212 687 34 34 Ticaret Sicil No: 388 006 4338 VD.: 388 006 4338

İNTEGRAL YAPI KONTROL MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower No.5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

verilmiş kurum ve kuruluşlar tarafından, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki form ve içeriğe uygun olarak hazırlanır.

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği ise Çevre Kanunu uyarınca alınması gereken çevre izin ve lisansları düzenlemekte ve çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar: çevreye kirletici etkisi yüksek düzeyde olan işletmeler ve çevreye kirletici etkisi olan işletmelerdir. Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği gereği, şirketlerin faaliyetleri uyarınca belirlenecek şekilde: "Çevre İzin Belgesi" (hava emisyonu, çevresel gürültü, atıksu deşarjı ve derin deniz deşarjı konularından en az birini içeren izinden oluşan); veya "Çevre İzin ve Lisans Belgesi" (yukarıda belirtilen çevre izni ve atıkların toplanması, geri dönüştürülmesi ve boşaltılması için gereken izinlerden oluşan) almak için T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne müracaat etmesi gerekmektedir.

F. İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun amacı; kamu ve özel sektöre ait bütün işyerlerinde iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması ve mevcut sağlık ve güvenlik şartlarının iyileştirilmesi için işveren ve çalışanların görev, yetki, sorumluluk, hak ve yükümlülüklerini düzenlemektir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup; bu çerçevede, mesleki risklerin tespiti, değerlendirilmesi ve önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dâhil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapmalıdır.

Tehlikeli ve çok tehlikeli sınıfta yer alan işler bakımından iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanabilmesi amacıyla, ilgili mevzuat tahtında bazı ek kural ve düzenlemelere yer verilmektedir. Değişik iş kollarının hangi tehlike kategorisine dahil olduğu ise İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin ekinde yer alan listeye göre tespit edilmektedir.

İşverenin, iş yerinde, çalışanları arasından iş güvenliği uzmanı, işyeri hekimi ve 10 (on) ve daha fazla çalışanı olan çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde ise, diğer sağlık personelini görevlendirmesi gerekmektedir. Çalışanları arasında belirlenen niteliklere sahip personel bulunmaması hâlinde işveren, bu hizmetin tamamını veya bir kısmını, ortak sağlık ve güvenlik birimlerinden hizmet alarak yerine getirebilir. İş güvenliği uzmanlarının çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde görev alabilmeleri için (A) sınıfı, tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde görev alabilmeleri için en az (B) sınıfı, az tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde ise en az (C) sınıfı iş güvenliği uzmanlığı belgesine sahip olmaları şartı aranır.

Az tehlikeli sınıfta yer alan 1.000 (bin) ve daha fazla çalışanı olan işyerlerinde her 1.000 (bin) çalışan için tam gün çalışacak en az bir işyeri hekimi, tehlikeli sınıfta yer alan 500 (beş yüz) ve daha fazla çalışanı olan işyerlerinde her 500 (beş yüz) çalışan için tam gün çalışacak en az bir işyeri hekimi ve çok tehlikeli olarak sınıflandırılan işyerlerinde, her 250 (iki yüz elli) çalışan için bir işyeri hekimi ve her 250 (iki yüz elli) çalışan için bir iş güvenliği uzmanı tam gün çalışacak şekilde görevlendirilmelidir. İşyeri hekimi ve iş güvenliği uzmanının tam süreli görevlendirilmesi gereken bu gibi durumlarda, işverenin, işyeri sağlık ve güvenlik birimi kurması gerekir. 50 (elli) ve daha fazla çalışanın bulunduğu ve altı aydan fazla süren sürekli işlerin yapıldığı işyerlerinde işveren, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili çalışmalarda bulunmak üzere iş sağlığı ve güvenliği kurulu oluşturmalıdır.

G. İş Müfettişleri ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yükümlülük

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan, sıhhî ve gayrisıhhî işyerlerinin açılması ve çalıştırılması mümkün değildir. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı almak isteyenler, öncelikle İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'te yer alan sınıflandırmaya göre açmak istedikleri işyerinin sıhhi niteliğinde mi yoksa birinci, ikinci ya da üçüncü derecede gayrisıhhi niteliğinde mi olduğunu değerlendirmeli ve bu kapsamda gerekli belgeler ile yetkili idareye başvuruda bulunmalıdır.

Şirket'in merkez ofis niteliğindeki iş yerinin mülkiyeti Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ne aittir. Şirket'in A ve B bloklarından oluşan merkez ofisi için Başakşehir Belediyesi'nden alınan 27.09.2012 tarih ve 00271 sayılı ve 23.10.2014 tarih ve 00120 sayılı yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. Ancak, Şirket'in bu İzahname tarihi itibarıyla merkez ofisi için alınmış iş yeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmamaktadır ve İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'in 6. maddesi uyarınca anılan bu ruhsatı olmadan açılan iş yerleri kapatılmaktadır. Şirket'in merkez ofis niteliğindeki iş yeri için iş yeri açma ve çalışma ruhsatı alınmasına ilişkin olarak 14.03.2023 tarihinde T.C.İstanbul İli Başakşehir Belediyesi'ne başvuru yapılarak 14.03.2023 tarihinde İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alınmıştır.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Şirket "Fuzul Dış Ticaret A.Ş." unvanı ile İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 100.000.000 TL[1] sermaye ile kurulmuş olup, kuruluş esas sözleşmesi 10.03.1992 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket'in kuruluşundan 2000'li yıllara kadar fiili faaliyeti tasarruf finansman modeli ile tasarruf sahiplerinin otomobil edinmesine aracılık edilmesi olmuştur. 07.06.1996 tarihinde tescil edilen esas sözleşme değişikliği ile Şirket'in unvanı faaliyet konusunu tam olarak yansıtacak biçimde "Fuzul Otomotiv Dış Ticaret A.Ş." olarak değiştirilmiştir.

18.10.2000 tarihinde tescil edilen esas sözleşme değişikliği ile Şirket'in unvanı "Fuzul Otomotiv Dış Ticaret ve İnşaat Sanayi A.Ş." olarak değiştirilmiş ve mevcut faaliyet alanlarının yanı sıra Şirket'in inşaat sektöründe de faaliyet göstermesi hususunda esas sözleşme değişikliği yapılmıştır. Şirket 2000 ile 2009 yılları arasında Onurkent Toplu Konut Kooperatifler Birliği'nin bünyesinde bulunan 13 adet kooperatifin yaklaşık 1.100 adet bağımsız bölümden oluşan projelerinin anahtar teslim müteahhitliğini yaparak kooperatiflere teslim etmiştir.

13.08.2007 tarihinde tescil edilen esas sözleşme değişikliği ile tasarruf finansman modeli ile tasarruf sahiplerinin otomobil edinmesine aracılık edilmesi faaliyeti; Fuzul Otomotiv Dış Ticaret ve İnşaat Sanayi A.Ş.'den, yeni kurulan Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Pazarlama A.Ş.'ye devredilmiştir. Tasarruf finansman modeli ile tasarruf sahiplerinin otomobil edinmesine aracılık edilmesi faaliyeti Şirket bünyesinden çıkarıldığı için 01.08.2007 ve 01.11.2007 tarihlerinde tescil edilen esas sözleşme değişiklikleri çerçevesinde Şirket'in unvanı, Şirket'in gayrimenkul geliştirme faaliyetini yansıtacak şekilde sırasıyla "Akva Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş." ve "Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş." olarak değiştirilmiştir. Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş., Şirket'in GYO'ya dönüşmeden önceki son unvanıdır.

2009 yılına gelindiğinde Şirket katma değeri daha yüksek ve Şirket açısından prestiji daha fazla olan markalı konut projeleri geliştirme alanına yönelmiş ve inşaat faaliyetlerine son vermiştir. Şirket'in

[1] 1 Ocak 2005 tarihi itibarıyla Türk Lirasından altı sıfır atılmış olup, 5012 konulu yasa eski TL cinsi ile belirtilmiştir.

FUZUL HOLDING A.Ş. İSTANBUL DEĞERLER A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpe Rezidans No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 53 63 99 İkitelli V.D.: 388 006 6018

FUZUL HOLDING A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpe Rezidans No:8 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 497 50 00 İkitelli V.D.: 388 158 7962

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Büyükdere Cad. Saat Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Maslak V.D. 4780018427

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

geliştirdiği ilk markalı konut projesi olan ve ayrıca İstanbul ili Başakşehir ilçesinin de ilk AVM'si olan Olimpa AVM ve Rezidans Projesi'ne 27.03.2009 tarihinde yapı ruhsatı alınarak başlanılmıştır. Şirket'in, ilgili projenin geliştirildiği dönemdeki unvanı ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan 9.333,15 m² arsa üzerinde geliştirilen Olimpa AVM ve Rezidans Projesi 38.493,89 m² inşaat alanına sahip olup, 2 blokta toplam 161 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. İlgili projede 3+1 daire tipinde 40 adet konut ve 121 adet ticari mağaza bulunmaktadır. Olimpa AVM projesi 2010 yılında tamamlanmıştır.

2011 yılında, Fuzul Yapı ve Necat İnşaat ortaklığı ile T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün mülkiyetinde bulunan İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başakşehir mahallesi 796 numaralı ada ve 1 numaralı parseldeki 17.684,30 m² alanlı arsa üzerinde kat karşılığı modeliyle Kent Evila Projesi'ne başlanılmış, 18.05.2012 tarihinde yapı ruhsatı 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. Kent Evila Projesi 2015 yılında tamamlanmıştır.

2012 yılında, Şirket'in mülkiyetinde bulunan İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başakşehir mahallesi 574 numaralı ada ve 3 numaralı parseldeki 10.832,65 m² arsa üzerinde Kent Ariva Projesi'ne başlanılmış, 29.02.2012 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Kent Ariva Projesi 33.125 m² inşaat alanına sahip olup, 3 blokta toplam 156 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Kent Ariva Projesi 2014 yılında tamamlanmıştır.

2013 yılında, Şirket'in mülkiyetinde bulunan İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başakşehir mahallesi 567 numaralı ada ve 3 numaralı parsel ile 566 numaralı ada ve 2 numaralı parsel ve 565 numaralı ada ve 12 numaralı parsel arsaları üzerinde Olimpa Park Projesi'ne başlanılmıştır. Olimpa AVM'nin hemen bitişiğinde yer alan 3 farklı parsel üzerinde geliştirilen bu proje, toplam 14.302,57 m² arsa üzerinde 6 blok, 227 konut ve 57 ticari cadde mağaza ünitesinden oluşmaktadır. Olimpa Park Projesi 2017 yılında tamamlanmıştır.

2015 yılında, Şirket'in mülkiyetinde bulunan İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başakşehir mahallesi 1416 numaralı ada ve 1 numaralı parseldeki 17.609,34 m² arsa üzerinde Vadiyaka Başakşehir Projesi'ne başlanılmış, 25.06.2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Vadiyaka Başakşehir Projesi 79.201 m² inşaat alanına sahip olup, 8 blokta toplam 417 bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Vadiyaka Başakşehir Projesi 2017 yılında tamamlanmıştır.

2016 yılından sonra da büyük ölçekli konut projelerinin geliştirilmesinde Şirket iş ortaklıkları kurmaya başlamış olup, bunlardan devam edenlere ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

11.10.2016 tarihinde Şirket, ilgili dönemdeki unvanı ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. (%99,90 ortaklık oranında) ile Yol İnşaat Taahhüt Ltd. Şti. (%0,10 ortaklık oranında) arasında "T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Karayolları mahallesi 6619 numaralı ada ve 8 numaralı parsel ile 10086 numaralı ada ve 1 numaralı parselde Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşi"ni (Tem Avrasya Projesi) yapmak üzere akdedilen ve Bakırköy 39. Noterliğince 36971 yevmiye numarası ile 26.10.2016 tarihinde tasdik edilen adi ortaklık sözleşmesi uyarınca "Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş., Yol İnşaat Taahhüt Ltd. Şti. İş Ortaklığı" kurulmuştur. İlgili adi ortaklığın, Bakırköy 39. Noterliğince 07320 yevmiye numarası ile 24.02.2020 tarihinde tasdik edilen "Ek Tadil Sözleşmesi" ile unvan ve ortaklık yapısı tadil edilmiştir. Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'nin %50 ortaklık oranına, Yol İnşaat Taah. San. ve

Tic. Ltd. Şti.'nin %0,10 ortaklık oranına ve işbu İzahname tarihi itibarıyla güncel unvanı "Fuzul Tasarruf Finansman Anonim Şirketi" olan Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin %49,90 ortaklık oranına sahip olacağı şekilde ortaklık yapısı değiştirilerek "Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş., Yol İnş. Taah. Ltd. Şti., Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı" olmuştur. Sözleşmeye göre gelir paylaşım oranı TOKİ'nin %36, İş Ortaklığı'nın %64'tür. Projenin yapı ruhsatları 24.03.2017 tarihinde alınmıştır. Tem Avrasya Projesi, 18.621 m2'lik bir alan üzerinde 17 ve 18 katlı 6 adet blokta 612 adet konut, 17 adet ticari mağazadan oluşmaktadır. Proje 2020 yılında tamamlanmış olup, 06.03.2020 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

2017 yılında İstanbul ili, Başakşehir ilçesinde 569 numaralı ada ve 13 numaralı parseldeki Başakşehir Belediyesi'nden satın alınan 2.272,50 m² arsa üzerinde Başakcity Projesi'ne başlanılmış, yapı ruhsatı 29.09.2017 tarihinde alınmıştır. Başakcity Projesi 2.272,50 m² arsa üzerinde 60 adet konut ve 8 ticari üniteden meydana gelen butik bir projedir. Proje 2020 yılında tamamlanmış olup, 12.06.2020 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

05.02.2020 tarihinde "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap 993 numaralı ada ve 4 numaralı parselde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi"ni (Başakşehir Avrasya) yapmak üzere Bakırköy 39. Noterliğince 05045 yevmiye numarası ile 05.02.2020 tarihinde tasdik edilen adi ortaklık sözleşmesi uyarınca Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. (%51) ile İzahname tarihi itibarıyla güncel unvanı Fuzul Tasarruf Finansman Anonim Şirketi olan Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (%49) arasında "Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı" kurulmuştur. Gelir paylaşımı modeli ile Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı tarafından geliştirilen bu proje kapsamında Emlak Konut'un gelir paylaşımı oranı %32 ve Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı'nın gelir paylaşımı oranı %68'dir. Başakşehir Avrasya Projesi 39.031,98 m² arsa üzerinde 19 blokta 453 adet konut ve 47 adet ticari mağazadan oluşmaktadır. 19.06.2020 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınan bu projenin geçici kabulü için Emlak Konut GYO A.Ş.'ne başvuru yapılmış olup, geçici kabul süreci devam etmektedir. Geçici kabul tamamlandıktan sonra iskan müracaatı yapılacak ve iskan alındıktan sonra daire teslimleri başlayacaktır. Projenin 31.03.2023 tarihi itibarıyla inşaat ilerleme seviyesi %97'dir.

Temmuz 2022 tarihinde Şirket'in İstanbul ili, Fatih ilçesi, Akşemsettin mahallesi 2028 numaralı ada ve 49 numaralı parseldeki maliki olduğu arsası üzerinde Fatih Otel Projesi'ne başlanılmıştır. Projenin 20.10.2008 tarih, 2008/763 numaralı ve 31.12.2021 tarih 2021/400527 numaralı yapı ruhsatları mevcuttur. Söz konusu proje 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. Bu projenin 31.03.2023 tarihi itibarıyla inşaat ilerleme seviyesi %55'tir.

Emlak Konut'un maliki bulunduğu 3.357,46 m² yüzölçümüne sahip İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş mahallesi, 1645 numaralı ada ve 55 numaralı parsel üzerinde Barbaros 48 Projesi'ne ilişkin olarak Şirket ile Emlak Konut arasında 23.02.2021 tarihli "İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımlı Sözleşmesi" düzenlenmiştir. Sözleşmeye göre Emlak Konut'un hasılat paylaşım oranı %50 ve Şirket'in hasılat paylaşım oranı %50 olarak belirlenmiştir. İlgili arsaya ilişkin olarak 07.06.2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmış ve Barbaros 48 Projesi'ne Kasım 2022 tarihinde başlanılmıştır. Projede tek blok bulunmakta olup, söz konusu blok 4 bodrum kat, zemin kat, 10 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 16 kat ve 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projenin 31.03.2023 tarihi itibarıyla inşaat ilerleme seviyesi %8'dir.

PEKDAŞ HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpia Residence No:8 Daire:1 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 487 50 02

İNFINITY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş
Büyükdere Cad. Spine Tower No 5 Kat:2 Seriyer / İSTANBUL

İNFINITY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

Aralık 2022 tarihinde Şirket'in İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 1426 numaralı ada ve 10 numaralı parselde maliki olduğu arsası üzerinde Başakşehir Avrasya 2 Projesi'ne başlanılmış, 19.12.2022 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır. Başakşehir Avrasya 2 Projesi 25.028,91 m² arsa üzerinde 7 blok, 410 konuttan meydana gelecektir. Projenin 31.03.2023 tarihi itibarıyla inşaat ilerleme seviyesi %3'tür.

Aralık 2022 tarihinde Şirket'in İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 1426 numaralı ada ve 11 numaralı parselde maliki olduğu arsası üzerinde Başakşehir Avrasya 3 Projesi'ne başlanılmış, 30.12.2022 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır. Başakşehir Avrasya 3 Projesi 20.301,01 m² arsa üzerinde 7 blok, 296 konuttan meydana gelecektir. Projenin 31.03.2023 tarihi itibarıyla inşaat ilerleme seviyesi %3'tür.

İşbu İzahname tarihine kadar Şirket'in gerçekleştirdiği sermaye artırımları aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

Tescil Tarihi	Eski Sermaye (TL)	Yeni Sermaye (TL)[2]	Sermaye Artırımının Kaynağı
10.03.1992	-	100.000.000	Nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
24.06.1994	100.000.000	1.000.000.000	Nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
07.06.1996	1.000.000.000	5.000.000.000	Nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
14.12.2001	5.000.000.000	100.000.000.000	Nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
07.12.2004	100.000.000.000	500.000.000.000	Artırılan 400.000.000 TL'nin 147.395.296.614 TL'si geçmiş yıl karlarından karşılanmış ve geriye kalan 252.604.703.386 TL ortaklar tarafından taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
24.10.2005	500.000	2.000.000	Artırılan 1.500.000 TL'nin 73.778,47 TL'si geçmiş yıl karlarından, 379.938,53 TL'si enflasyon düzeltmesi olumlu farklarından karşılanmıştır ve geriye kalan 1.046.283 TL'si ortaklar tarafından nakden ödenmiştir.
01.08.2007	2.000.000	5.000.000	Nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
14.10.2015	5.000.000	20.000.000	Nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
30.12.2016	20.000.000	35.000.000	Türk Ticaret Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanunu hükümleri uyarınca kolaylaştırılmış birleşme hükümlerine göre şirketin bütün aktifleri ve pasifleri, hakları ve vecibeleriyle birlikte kül olarak devrolunan Olimpa Yönetim Alışveriş Hizmetleri A.Ş.'nin birleşmesinden ve bu [illegible] öz varlığından karşılanmıştır.
29.11.2018	35.000.000	55.000.000	Artırılan 20.000.000 TL'nin 4.250.000 TL'si ayni taahhüt edilmiş ve ödenmiştir ve gerilen kalan 15.750.000 TL ortaklar tarafından nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.

FÜZİ HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Tavşoğlu Cad. Olimpa Rezidans No:3 Başakşehir/İST. Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 487 50 02 Vergi No: 3980097762

Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Para Birimi Hakkında 5083 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklik [illegible] yapılmıştır.

FÜZİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Spin Tower
No 5 Kat:2 Maslak İSTANBUL

FÜZİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Cahit Tavşoğlu Cad. No:3 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 [illegible]
İktisadi VD.: 3[illegible] 006 4038

Tescil Tarihi	Eski Sermaye (TL)	Yeni Sermaye (TL)[2]	Sermaye Artırımının Kaynağı
13.07.2020	55.000.000	180.000.000	Artırılan 125.000.000 TL'nin 99.741.549,18 TL'si ortak alacağından karşılanmış ve geriye kalan 25.258.450,82 TL ortaklar tarafından nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
31.08.2022	180.000.000	254.140.000	Artırılan 74.140.000 TL'nin 74.139.452,56 TL'si Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'nin bilançosunda kayıtlı gayrimenkullerin kısmi bölünme suretiyle Şirket'e devredilmesinden karşılanmıştır. Geriye kalan 542,44 TL ortaklar tarafından nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.

GYO'ya dönüşüme ilişkin yeniden yapılanma çalışmaları kapsamında Şirket, 26.09.2022 tarihli Genel Kurul kararı ile nitelik itibarıyla GYO portföyünde bulunamayan gayrimenkullerini kısmi bölünme suretiyle Fuzul İnşaat'a devretmiştir ve işbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in Fuzul İnşaat'ın sermayesindeki pay oranı %98,64 olmuştur.

Sonrasında Kurul'un iznini takiben Şirket, "Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanı ile GYO'ya dönüşmüştür. Şirket'in unvan değişikliğine ve GYO'ya dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliği İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 21.03.2023 tarihinde tescil edilmiştir. Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin ilan 27.03.2023 tarih ve 10798 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Şirket geliştirdiği projelerini özkaynaklarının yanı sıra ön satışlarla ve banka kredileri ile finanse etmektedir. İzahname'de yer verilen finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in tamamlanan ve devam eden yatırımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Yatırımlar	Tamamlanma Tarihi	Toplam Maliyet (TL) (31.03.2023)	Piyasa Değeri (TL) (31.12.2022)	Tamamlanma Derecesi* (%)
Başakcity Projesi	Haziran 2020	31.557.930	-	100
Tem Avrasya Projesi	Mart 2020	405.987.000	-	100
Başakşehir Avrasya Projesi	Haziran 2023**	621.166.761	115.308.245,49	97
Barbaros 48 Projesi	Tahmini tamamlanma dönemi Nisan 2025	79.231.520	491.076.513,00	8
Fatih Otel Projesi	Tahmini tamamlanma dönemi Ekim 2023	43.226.191	180.155.000,00	55
Başakşehir Avrasya 2 Projesi	Tahmini tamamlanma dönemi Aralık 2024	553.832.970	1.158.956.037,00	3
Başakşehir Avrasya 3 Projesi	Tahmini tamamlanma dönemi Şubat 2025	555.029.483	1.231.203.100,00	1

FUZUL HOLDING A.Ş. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Rezidans Ofis Başakşehir/İST. Tel: 0212 307 59 00

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 63 30 İkitelli V.D.: 388 006 4638

INTEGRAL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş. Büyükdere Cad. No:8 Kat 2 Şişli / İSTANBUL

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

**31.03.2023 tarihi itibarıyla tamamlanma derecelerini belirtmektedir.*

***19.06.2020 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınan bu projenin geçici kabulü için Emlak Konut GYO A.Ş.'ne başvuru yapılmış olup, geçici kabul süreci devam etmektedir. Geçici kabul tamamlandıktan sonra iskan müracaatı yapılacak ve iskan alındıktan sonra daire teslimleri başlayacaktır.*

Şirket'in 31.03.2023 tarihli konsolide finansal tablolarında yer verilen stokları ile yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin bilgiler yukarıdaki tabloda yer verilen devam eden projeleri dahil edilmeden aşağıdaki tablolarda gösterilmektedir.

Stoklar				
Malik	Gayrimenkulün		Defter Değeri (TL) (31.03.2023)	Piyasa Değeri (TL) (31.12.2022)
	Tanımı	Türü		
Fuzul GYO	Vadiyaka Projesi	Konut	541.848,00	7.380.000,00
Fuzul GYO	Olimpa Park	Konut	560.185,00	7.294.500,00
Fuzul GYO	Olimpa Park	Konut	280.093,00	5.037.000,00
Fuzul GYO	Olimpa Park	Konut	280.093,00	6.702.500,00
Fuzul GYO	Olimpa Park	Konut	611.111,00	6.727.500,00
Fuzul GYO	Olimpa Park	Konut	611.711,00	7.839.000,00
Fuzul GYO	Olimpa Park	Konut	636.574,00	6.814.000,00
Fuzul GYO	Olimpa Park	Konut	565.278,00	7.643.500,00
Fuzul GYO	Başakcity Projesi	Konut	965.335,00	6.007.680,00
Fuzul GYO	Başakcity Projesi	Konut	839.997,00	6.909.840,00

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller				
Malik	Gayrimenkulün		Defter Değeri (TL) (31.03.2023)	Piyasa Değeri (TL) (31.12.2022)
	Tanımı	Türü		
Fuzul GYO	Vadiyaka Projesi	Dükkan	9.720.000	9.720.000
Fuzul GYO	Vadiyaka Projesi	Dükkan	3.480.000	3.480.000
Fuzul GYO	Vadiyaka Projesi	Dükkan	6.810.500	6.810.500
Fuzul GYO	Vadiyaka Projesi	Dükkan	5.876.000	5.876.000
Fuzul GYO	Vadiyaka Projesi	Dükkan	5.482.500	5.482.500
Fuzul GYO	Vadiyaka Projesi	Dükkan	11.656.000	11.656.000
Fuzul GYO	Neriva	Dükkan	7.425.000	7.425.000
Fuzul GYO	Olimpa AVM	Dükkan	816.000	816.000
Fuzul GYO	Olimpa AVM	Dükkan	816.000	816.000
Fuzul GYO	Olimpa AVM	Dükkan	958.000	960.000
Fuzul GYO	Olimpa Rezidans	Konut	4.847.000	4.847.000
Fuzul GYO	Olimpa Rezidans	Konut	4.847.000	4.847.000
Fuzul GYO	Olimpa Rezidans	Konut	4.847.000	4.847.000
Fuzul GYO	Başakcity Projesi	Dükkan	3.329.[illegible]42	3.3[illegible].990
Fuzul GYO	Başakcity Projesi	Dükkan	3.30[illegible].532	3.303.980
Fuzul GYO	Başakcity Projesi	Dükkan	3.48[illegible].302	3.480.[illegible]50
Fuzul GYO	Tem Avrasya*	Konut	3.98[illegible].250	3.98[illegible].[illegible]50
Fuzul GYO	Tem Avrasya*	Konut	3.986.750	3.986.[illegible]00
Fuzul İnşaat	Vadiyaka Projesi	Konut	5.015.[illegible]	5.0[illegible].000
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	Konut	2.358.500	2.358.500
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	Konut	2.358.500	2.358.500
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	Konut	2.834.000	2.834.000

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Olimpiyat Mah. Celal Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans Apt. No:1 Daire:[illegible] Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 İkitelli V.D.: 3[illegible]

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
Başakşehir Mah. Celal Zarifoğlu Cad.
Olimpa Apt.1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 [illegible] 80
İkitelli V.D.: 3[illegible]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş
Büyükdere Cad. Sarıyer Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
VD 4[illegible]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

Fuzul İnşaat	Fuzulkent	Konut	2.475.000	2.475.000
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	Konut	2.834.000	2.834.000
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	Konut	2.263.100	2.263.100
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	Konut	2.263.100	2.263.100
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	Konut	2.881.500	2.881.500
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	Konut	4.650.000	4.650.000
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	Konut	4.650.000	4.650.000
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	Konut	4.650.000	4.650.000
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	Konut	4.650.000	4.650.000
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	Konut	4.781.500	4.781.500
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	Konut	4.781.500	4.781.500
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	Konut	4.781.500	4.781.500
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	Konut	4.781.500	4.781.500
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	Konut	4.978.000	4.978.000
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	Konut	5.109.000	5.109.000
Fuzul İnşaat	Evila Evleri	Konut	15.732.780	15.732.780
Fuzul İnşaat	Evila Evleri	Konut	15.732.780	15.732.780
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	6.901.712	6.576.712
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	6.576.712	6.576.712
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	2.073.587	2.073.587
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	2.073.587	2.073.587
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	4.547.587	4.547.587
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	3.481.845	3.481.845
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	8.992.310	8.991.384
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	4.547.587	4.547.587
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	1.740.924	1.740.923
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	2.611.384	2.611.384
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	1.740.923	1.740.923
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	1.740.923	1.740.923
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	870.461	870.461
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	870.461	870.461
FZL Gayrimenkul	Air Başakşehir	Dükkan	6.431.137	6.400.000
FZL Gayrimenkul	Air Başakşehir	Dükkan	6.326.000	6.326.000
FZL Gayrimenkul	Air Başakşehir	Dükkan	3.556.000	3.556.000
FZL Gayrimenkul	Air Başakşehir	Dükkan	3.528.000	3.528.000
FZL Gayrimenkul	Air Başakşehir	Dükkan	6.639.000	6.639.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	7.545.409	7.482.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	7.208.000	7.208.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	7.420.000	7.420.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	9.511.000	9.511.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	7.323.000	7.323.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	9.588.000	9.588.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	10.004.000	10.004.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	7.709.000	7.709.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	10.223.000	10.223.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	10.821.000	10.821.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	10.410.000	10.410.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	7.489.000	7.489.000
FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	Dükkan	5.174.154	5.148.000
FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	Dükkan	4.580.000	4.580.000
FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	Dükkan	5.214.000	5.214.000
FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	Dükkan	3.349.000	3.349.000
FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	Dükkan	4.529.000	4.529.000

FUZUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:9 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Mersis No: 0887...

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:1 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 63 80
İkitelli V.D.: 3[illegible] 4638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Alpine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
VD 4[illegible]805

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	Dükkan	6.103.000	6.103.000
Fuzul GYO	Kayabaşı-987/4	Arsa	253.133.912	245.304.000
Fuzul GYO	İkitelli-2-803/1	Arsa	26.070.000	26.070.000
Fuzul GYO	İkitelli-2-812/3	Arsa	21.799.000	21.799.000
Fuzul GYO	İkitelli-2-814/1	Arsa	217.696.000	217.696.000
Fuzul GYO	İkitelli-2-816/1	Arsa	36.876.000	36.876.000
Fuzul GYO	İkitelli-2-816/2	Arsa	58.179.000	58.179.000
Fuzul GYO	Kayabaşı-1956/1	Arsa	5.392.725	5.392.725
Fuzul GYO	Kayabaşı-1907/2	Arsa	1.148.275	1.148.275
Fuzul GYO	Mahmut Şevket Paşa-134/1	Arsa	16.790.000	16.790.000
Fuzul İnşaat	Şamlar-1743/11-15	Arsa	4.285.000	4.285.000

**10.04.2023 tarihinde satılmıştır.*

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

İzahname'de yer verilen finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in devam eden yatırımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

No	Yatırımlar	Coğrafi Konum	Tamamlanma Derecesi* (%)	Finansman Şekli
1	Başakşehir Avrasya Projesi	İstanbul ili Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 993 numaralı ada ve 4 numaralı parsel üzerinde bulunan arsa üzerinde geliştirilen proje	97	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları, Banka Kredileri
2	Barbaros 48 Projesi	İstanbul ili Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş mahallesi 1646 numaralı ve 55 numaralı parsel üzerinde bulunan arsa üzerinde geliştirilen proje	8	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları, Banka Kredileri
3	Fatih Otel Projesi	İstanbul ili Fatih ilçesi, Akşemsettin mahallesi 2028 numaralı ada ve 49 numaralı parsel üzerinde bulunan arsa üzerinde geliştirilen proje	55	Şirket Özkaynakları, Banka Kredileri
4	Başakşehir Avrasya 2 Projesi	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 1426 numaralı ada ve 10 numaralı parsel üzerinde bulunan arsa üzerinde geliştirilen proje	3	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları, Banka Kredileri
5	Başakşehir Avrasya 3 Projesi	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 1426 numaralı ada ve 11 numaralı parsel üzerinde bulunan arsa üzerinde geliştirilen proje	3	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları, Banka Kredileri

**31.03.2023 tarihi itibarıyla tamamlanma derecelerini belirtmektedir.*

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Bu İzahname tarihi itibarıyla devam eden 5 projenin yanı sıra, Şirket'in yakın gelecekte geliştirmeyi planladığı ve belediyeye ruhsat çalışmalarına başlandığı bir diğer proje olan Başakşehir Kayabaşı 5 Yıldızlı Otel Projesi'ne ilişkin bilgi aşağıda verilmiştir.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahir Zanifoğlu Cad. Olimpia Rezidans No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 997 63 80 İkitelli V.D: 866 006 4638

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Maslak V.D. 4780518427

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Başakşehir Kayabası 5 Yıldızlı Otel Projesi

Projenin Başakşehir'de hayata geçirilmesi planlanmakta olup, az katlı yatay mimariye ve çevresinde bulunan geniş ulaşım seçeneklerine sahip olması planlanmaktadır. İşbu projede, büyüklüğü 24,53 m^2 ile 58,44 m^2 arasında değişen oda seçenekleri bulunacaktır.

Çevre ve Konum

Başakşehir Kayabası 5 Yıldızlı Otel Projesi'nin; Şirket'in maliki olduğu İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 987 numaralı ada ve 4 numaralı parsel üzerinde geliştirilmesi planlanmakta olup, bu projenin bulunacağı parselin yüzölçümü 10.221 m^2'dir. İmar durumu T2 Ticaret Alanı olan ilgili arsa, %25'si peşin ve %75'si 60 ay vade ile ödenmek üzere toplam 120.200.000 TL bedel karşılığında 12.11.2021 tarihli Gayrimenkul (Arsa) Satış Sözleşmesi ile TOKİ'den satın alınmıştır. Şirket, anılan sözleşme hükümlerinin yerine getirilmesi akabinde projeye konu arsanın tapusuna 12.12.2022 tarihinde malik olarak kaydedilmiştir. Başakşehir Kayabaşı 5 Yıldızlı Otel Projesi bu İzahname tarihi itibarıyla henüz projelendirilme aşamasında olup, 2023 yılının ilk yarısı itibarıyla yapı ruhsatı için başvuru yapılması planlanmaktadır.

Proje Adı	**Başakşehir Kayabaşı 5 Yıldızlı Otel**
Planlanan Başlama Tarihi/Proje Süresi	Tahmini Ekim 2023/36 Ay
Arsanın Yeri	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi, 987 numaralı ada ve 4 numaralı parsel
Arsa Sahibi	Şirket
Paylaşım Oranı	%100 (Şirket)
İnşaat Seviyesi	0%
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	1 Blok/190 Otel Odası
Bağımsız Bölüm Tipleri	188 oda (2 yatak), 2 bedensel engelli odası (2 yatak) - 190 oda-380 yatak, 270 kişilik alakart restoran -180 kişilik lokanta, 170 kişilik kafe, lobi bar, vitamin (havuz) bar, kapalı yüzme havuzu ,100 kişilik çok amaçlı salon,18 kişilik toplantı salonu, spor salonu, türk

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpia Residence No:3 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 331 63 80 İkitelli V.D.: 301 716 1638

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sok. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Maslak V.D 4780518-2

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	hamamı, buhar odası, sauna (kadın-erkek), çocuk kulübü, spor salonu, oyun salonu, çocuk oyun merkezi, 110 araçlık üzeri kapalı otopark.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Bir sermaye piyasası kurumu olan GYO'lar kurumlar vergisi mükellefidir ve kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. Bununla birlikte, Türkiye'de bulunan GYO'ların kazançları KVK'nın 5/1-d-4 maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.

KVK'nın 15/3 maddesi uyarınca GYO'ların elde ettiği kazançlar dağıtılsın veya dağıtılmasın %15 vergi kesintisine tabi tutulur. KVK'nın geçici 1. maddesi, "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar Gelir Vergisi Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanunu kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur." şeklindedir ve vergi tevkifatı, Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi tahtında düzenlenmiştir. Söz konusu maddenin 6. fıkrasının (a) bendi, "dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 oranında vergi tevkifatına tabidir." şeklindedir ve bu kapsamda GYO'ların kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.

İlaveten, Damga Vergisi Kanunu tahtında GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin damga vergisinden muaf olduğu düzenlenmiştir.

Ek olarak, Turizmi Teşvik Kanunu'nun 5'inci maddesi uyarınca turizm sektöründe, anılan kanun ve diğer mevzuatta yer alan teşvik tedbirleri ile istisna, muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan turizm yatırım belgesi veya turizm işletmesi belgesi alınması zorunludur.

Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik kapsamında, turizm yatırımı belgesi, yatırımın türü, sınıfı ve süresini gösteren, ibraz edilen belgelerle yatırımcının beyanı üzerine Bakanlık tarafından düzenlenen belgedir. İlgili belgenin alınması için gerekli başvuru ve şartlar, söz konusu yönetmeliğin 6'ncı maddesinde düzenlenmiştir ve ilgili belgede belirtilen işletmeye açılma süresi sonra erdiğinde belge iptal edilmiş olarak kabul edilmektedir. Turizm işletmesi belgesi ise, turizm tesislerinin yatırımlarının tamamlanıp işletmeye geçildiği anda alınabilecek bir belgedir.

Şirket'in, İzahname tarihi itibarıyla yatırımı devam eden Fatih Otel Projesi ile geliştirilmesi planlanan Başakşehir Kayabaşı 5 Yıldızlı Otel Projesi'ne ilişkin Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınan turizm yatırım belgeleri bulunmaktadır.

Öte yandan, teşvik desteği almak isteyen şirketler, Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın Uygulanmasına İlişkin Tebliğ hükümleri uyarınca, anılan tebliğin 6'ncı maddesi uyarınca yatırım teşvik belgesi almak amacıyla Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na müracaatlarını yapmaktadırlar. Teşvik belgesi, ilgili tebliğin 3'üncü maddesi uyarınca yatırımın karakteristik değerlerini ihtiva eden, yatırımın bu değerler ve tespit edilen şartlara uygun olarak gerçekleştirilmesi halinde üzerinde kayıtlı destek unsurlarından istifade imkanı sağlayan bir belge olarak nitelendirilmiştir. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın yapılan müracaatları onaylaması ile, ilgili tebliğin çeşitli hükümlerinde belirtilen ve yatırımın yapıldığı sektör özelinde gerekli KDV istisnaları, vergi indirimleri, kullanılan kredilere ilişkin faiz desteği, yatırım yeri tahsisi ve sigorta primi desteği gibi destekler sağlanmaktadır. Bu kapsamda, Şirket'in turizm yatırımı belgeleri bulunan tesislere ilişkin güncel bilgiler aşağıdaki gibidir.

28.12.2022 Tarih ve 21212 Sayılı Turizm Yatırımı Belgesi

Şirket'in, Başakşehir Kayabaşı 5 Yıldızlı Otel Projesi kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınan 28.12.2022 tarih ve 21212 sayılı turizm yatırımı belgesi bulunmaktadır. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığının ilgili mevzuatı gereği 50 oda ve üzeri kapasiteli otel projelerinin yatırım teşvik belgesi başvurusunda ÇED raporu istenmektedir. ÇED raporu için de T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na başvuru yapılmıştır. ÇED Raporu ile ilgili süreç devam etmektedir. Ancak, bu İzahname tarihi itibarıyla Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı nezdinde yatırım teşvik belgesi talebinde henüz bulunulmamıştır.

24.01.2023 Tarih ve 21320 Sayılı Turizm Yatırımı Belgesi

Şirket'in, Fatih Otel Projesi kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınan 24.01.2023 tarih ve 21320 sayılı turizm yatırımı belgesi bulunmaktadır. 27.02.2023 müracat tarihli ve 63103 müracat sayılı başvurusu ile de Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı nezdinde yatırım teşvik belgesi talebinde bulunmuş, 27.02.2023-27.02.2026 tarihleri arasında geçerli olacak 549584 sayılı 27.02.2023 tarihli yatırım teşvik belgesini almış ve anılan teşvik belgesi kapsamında toplam 47.976.500 TL tutarındaki otel içi kullanılacak araç ve gereç ve inşaa için KDV istisnasından yararlanılacaktır. Söz konusu tutarın 34.000.000 TL'si bina inşaat giderleri, 600.000 TL'si montaj, taşıma ve sigorta giderleri ve 13.367.500 TL'si araç ve gereç giderlerinden oluşmaktadır. Anılan teşvik belgesi kapsamında belirtilen mal ve hizmetler için Şirket KDV istisnasından yararlanacaktır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin *"Amaç ve Konu"* başlıklı 5'inci maddesi uyarınca Şirket, SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere

kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli yatırım ortaklığıdır.

Şirket mevcut faaliyetleri kapsamında, fiili olarak mülkiyetinde bulunan ve satın alacağı her türlü arsa, arazi ve benzeri gayrimenkuller üzerine konut, iş yeri, ofis, alış-veriş ve eğlence merkezleri, lojistik merkezleri, devremülkler, organize sanayi binaları, eğitim merkezleri, spor merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurdurmak, inşa ettirmek, satmak ve kiraya vermek gibi faaliyetlerde bulunmayı hedeflemektedir.

Bu İzahname'de yer verilen son finansal tablo tarihi itibarıyla Şirket ve bağlı ortaklıkları ile iştirak ve iş ortaklıklarının mülkiyetinde bulunan tamamı İstanbul ilinde konumlu 36 adet kiralanabilir ticari ünite, 50 adet konut ve üzerinde proje geliştirilen ya da daha sonra değerlendirilecek 10 adet arsa ile 5 adet geliştirilmesine devam edilen proje bulunmaktadır.

Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan arsa, dükkan ve konut niteliğindeki gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Gayrimenkul Portföyü			
Malik	**Proje**	**Niteliği**	**31.12.2022 tarihli Ekspertiz Değerleri (TL)**
Fuzul GYO	Başakcity	2 Adet Konut	12.916.624
Fuzul GYO	Olimpa Park	7 Adet Konut	48.060.000
Fuzul GYO	Vadiyaka	1 Adet Konut	7.380.000
Fuzul GYO	Vadiyaka	6 Adet Dükkan	43.025.000
Fuzul GYO	Neriva	1 Adet Dükkan	7.425.000
Fuzul GYO	Başakcity	3 Adet Dükkan	10.113.377
Fuzul GYO	Olimpa AVM	3 Adet Stand	2.590.000
Fuzul GYO	Olimpa Rezidans	3 Adet Konut	14.541.000
Fuzul GYO	Tem Avrasya*	2 Adet Konut	7.975.000
Fuzul İnşaat	Vadiyaka	1 Adet Konut	5.015.000
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	8 Adet Konut	20.267.700
Fuzul İnşaat	Evila Evleri	2 Adet Konut	31.465.560
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	10 Adet Konut	47.813.000
Fuzul İnşaat	-	14 Adet Konut	48.445.000
Fzl Gayrimenkul	Air Başakşehir	5 Adet Dükkan	26.449.000
Fzl Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	12 Adet Dükkan	105.178.000
Fzl Gayrimenkul	Grand Rezidans	6 Adet Dükkan	29.123.000
Fuzul GYO	803/1 Parsel	Arsa	26.070.000
Fuzul GYO	812/3 Parsel	Arsa	21.799.000
Fuzul GYO	814/1 Parsel	Arsa	217.696.000
Fuzul GYO	816/1 Parsel	Arsa	36.876.000
Fuzul GYO	816/2 Parsel	Arsa	58.179.000
Fuzul GYO	1956/1 Parsel	Arsa	5.392.725
Fuzul GYO	1907/2 Parsel	Arsa	1.148.275
Fuzul GYO	134/1 Parsel	Arsa	16.790.000
Fuzul GYO	987/4 Parsel	Arsa	245.304.000
Fuzul İnşaat	0/1743 Parsel	Arsa	4.285.000
Toplam			**1.101.322.261**

**10.04.2023 tarihinde satılmıştır.*

İzahname Tarihi İtibarıyla Tamamlanan Projeler

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket tarafından geliştirilmesi tamamlanan projeler;

1) Başakcity Projesi, ve
2) Tem Avrasya Projesi

olmak üzere 2 (iki) adettir. Söz konusu projelere ilişkin detaylı bilgiler aşağıda başlıklar halinde verilmiştir.

Başakcity Projesi

Şirket tarafından geliştirilmesi tamamlanan Başakcity Projesi; İstanbul ili Başakşehir ilçesi 569 numaralı ada ve 13 numaralı parsel üzerinde bulunan ve Başakşehir Belediyesi'nden satın alınan 2.272,50 m² arsa üzerindeki 60 adet konut ve 8 adet ticari üniteden meydana gelen butik bir projedir. İşbu projede kapsamında müşterilere 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri sunulmaktadır ve konumu itibarıyla Şirket'in Ekim 2010 senesinde tamamlanan Olimpa AVM projesine yürüme mesafesindedir.

Proje Adı	**Başakcity Projesi**
Proje Başlama/ Bitiş Tarihi	Ekim 2017/Haziran 2020
Arsanın Yeri	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başakşehir mahallesi 569 numaralı ada ve 13 numaralı parsel
Arsa Sahibi	Şirket
Paylaşım Oranı	%100 (Şirket)
İnşaat İlerleme 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

Bu proje kapsamında alınan ilk yapı ruhsatı, Başakşehir Belediye Başkanlığı'nın 29/09/2017 tarih ve 1292 sayı numarası ile alınmış olup, şantiye şefi değişikliği sebebiyle ilgili yapı ruhsatında 21/02/2019 tarih ve 67 sayılı tadilat yapılmıştır. Bu proje kapsamında Şirket, 8.958,54 m² inşaat alanına sahiptir ve 7.016,44 m² toplam satılabilir alanı bulunmaktadır. 12/06/2020 tarih ve 1154 belge numarası ile yapı kullanma izin belgesi/iskan alınmıştır.

İşbu projede henüz satılmamış 3 adet ticari ünite ve 2 konut olmak üzere toplam 5 bağımsız bölüm mevcuttur.

Tem Avrasya Projesi

Şirket tarafından geliştirilmesi tamamlanan Tem Avrasya Projesi; TOKİ'nin maliki olduğu ve TEM'in hemen yanında bulunan alan üzerinde geliştirilmiş olup, söz konusu proje 18 bin 621 m^2'lik bir alan üzerinde bulunacak 612 adet konut olarak tasarlanmıştır. 17 ve 18 katlı 6 adet blok olarak planlanan bu projede 82 m^2 ile 201 m^2'lik alanlar arasında değişen 2+1, 3+1 ve 4+1 konut seçenekleri yer almaktadır. Ayrıca, bu proje kapsamında 32 derslikli lise, 702 m^2 inşaat alanına sahip spor salonu ve 171 m^2 alanda inşa edilen cami ve şadırvan bulunmaktadır. Proje 14 bin m^2'lik peyzaj alanına da sahiptir.

Tem Avrasya Projesi, İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Karayolları mahallesi 6619 numaralı ada ve 8 numaralı parsel üzerinde bulunmaktadır. Projeye ilişkin detaylı bilgi, aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

Proje Adı	**Tem Avrasya Projesi**
Proje Başlama/ Bitiş Tarihi	Mart 2017/Mart 2020
Arsanın Yeri	İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Karayolları mahallesi 6619 numaralı ada ve 8 numaralı parsel
Arsa Sahibi	TOKİ
Paylaşım Oranı	%32 Toki %68 Fuzul Yapı İş Ortaklığı*
İnşaat İlerleme 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

**Fuzul GYO'nun anılan iş ortaklığında %50 oranında payı bulunmaktadır.*

"T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul ili Gaziosmanpaşa ilçesi Karayolları mahallesi 6619 numaralı ada ve 8 numaralı parsel, 10086 numaralı ada ve 1 numaralı parsel üzerinde, Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşi" niteliğindeki bu projede tüm inşaat faaliyetlerini yürütmek ve projeden elde edilecek karı veya zararı belirli ortaklık payları oranında paylaştırmak kurulan "Fuzul Yapı Yol İş Ortaklığı" tarafından gerçekleştirilmiştir.

Tem Avrasya Projesi Mart 2020 tarihi itibarıyla tamamlanmış olup, tüm bağımsız bölümlerin satışı yapılmıştır.

Geliştirmesi Devam Eden Projeler

İşbu faaliyet raporu tarihi itibarıyla Şirket tarafından geliştirilmesi devam eden projeler;

1) Başakşehir Avrasya Projesi

3) Barbaros 48 Projesi
4) Başakşehir Avrasya 2 Projesi
5) Başakşehir Avrasya 3 Projesi

olmak üzere 5 (beş) adettir. Söz konusu projelere ilişkin detaylı bilgiler aşağıda başlıklar halinde verilmiştir.

Başakşehir Avrasya Projesi

Avrupa'nın en büyük sağlık kompleksi olan Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi'nin tam karşısında konumlanan Başakşehir Avrasya Projesi 39.031,98 m²'lik alana sahip arsa üzerinde Emlak Konut ile hasılat paylaşımı modeliyle hayata geçirilecektir. Fuzul Holding'in iştirakleri olan Şirket ve Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında kurulan iş ortaklığı tarafından bu proje yürütülmektedir. Yatay mimari ağırlıklı yapısıyla inşaa edilen projede 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut çeşitleri yer almaktadır.

İşbu projenin bulunduğu Başakşehir ilçesi Avrupa Yakası'nda konumlanmakta olup, çevresinde Küçükçekmece, Esenyurt, Sultangazi ve Arnavutköy ilçeleri bulunmaktadır. Başakşehir ilçesi 2021 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 503.243 kişilik nüfusa sahip olup, nüfusun büyük çoğunluğu orta ve üst gelir seviyesine sahip sakinlerden ve yabancı uyruklu gerçek kişilerden oluşmaktadır.

Proje kapsamında geliştirilen taşınmazların konumlandığı Kayabaşı mahallesi, Başakşehir'in üç ana bölgesinden biridir. İşbu projenin bulunduğu bölgede son yıllarda konut yapılaşmaları hız kazanmış olup, bölge genelinde ticaret ve konut fonksiyonlu karma projeler mevcuttur.

Başakşehir ilçesi, İstanbul'un en önemli akslarından olan TEM Otoyolu'na oldukça yakın bir konumda olup, ilçeye ulaşım bu aks üzerinden sağlanmaktadır. Bir diğer önemli aks olan D-100 Karayolu'na ise Kuzey Marmara Otoyolu'ndan ve Basın Ekspres Yolu'ndan bağlantılar sağlanarak ilçeye ulaşım mümkündür.

Projenin bulunduğu Avrasya Konutları, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı'na cephesi olup Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi'nin karşısında konumlanmaktadır. İşbu proje kapsamında geliştirilen taşınmazların yakın çevresinde ise TOKİ Kayaşehir Millet Bahçesi, Bahçetepe İstanbul, Metropark Başakşehir, Başakşehir Evleri 1. Etap ve Başakşehir Millet Bahçesi gibi bölge içinde bilinirliği yüksek yapılar ve lokasyonlar yer almaktadır.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Avrasya Sitesi Beyaz Zambak A.Ş.
Tel: 0212 497 50 00 Maslak V.D.: 3001367702

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir / Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:3 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 496 34 34 Fax: 0212 497 63 00
Maslak V.D.: [illegible]

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş
Maslak Mah. Sarıyer Spinoff Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

MASLAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İlgili belediyeden onaylı mimari proje sıfatını haiz, dolayısıyla ilgili belediyeden tüm izinleri alınmış bu projeye göre bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 39.031,98 m^2 yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmaktadır. İşbu projeye konu ana taşınmaz üzerinde A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2, D1, D2, E1, E2, E3, E4, T1, T2, T3, T4, T5 ve T6 olmak üzere toplam 19 adet blok bulunmaktadır. Başakşehir Avrasya Konutları içinde toplam 500 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, bu bağımsız bölümlerden 453 adedi konut ve 47 adedi ise dükkan niteliğindedir.

Proje Adı	**Başakşehir Avrasya Projesi**
Proje Başlama/ Planlanan Bitiş Tarihi	Temmuz 2020/ Haziran 2023
Arsanın Yeri	İstanbul ili Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 993 numaralı ada ve 4 numaralı parsel
Arsa Sahibi	Emlak Konut
Paylaşım Oranı	% 32 (Emlak Konut) % 68 Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı*
İnşaat İlerleme Seviyesi	93%
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

**Fuzul GYO'nun anılan iş ortaklığında %51 oranında payı bulunmaktadır.*

"Emlak Konut İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap 993 numaralı ada ve 4 numaralı parsel üzerinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" niteliğindeki bu proje, tüm inşaat faaliyetlerini yürütmek ve projeden elde edilecek karı veya zararı belirli ortaklık payları oranında paylaşmak için kurulan Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmektedir.

Projenin tüm bağımsız bölümlerinin satışı tamamlanmış olup, 19.06.2020 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınan bu projenin geçici kabulü için Emlak Konut GYO A.Ş.'ne başvuru yapılmış olup geçici kabul süreci devam etmektedir. Geçici kabul tamamlandıktan sonra iskan müracaatı yapılacak ve iskan alındıktan sonra daire teslimleri başlayacaktır.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cakıt Zarifoğlu Cad.
Olimpiyat Residence B Blok Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 407 30 00 Fax: 0212 407 30 01 www.fuzulholding.com

Fuzul Otel Projesi
FUZUL İNŞAAT VE TİCARET İSTANBUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cakıt Zarifoğlu Cad.
Olimpiyat Residence B Blok Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 38 Fax: 0212 635 34 80
İkitelli V.D.: 188 006 ...

INTEGRAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Sanayi Mah. Tower
No: 100 Başakşehir/İSTANBUL
Mersis V.D. 4...80

T.C.

...YATIRIM
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

Fatih ilçesi, tarihî yarımada (Suriçi) olarak da bilinen İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgede bulunmaktadır. İlgili ilçe içerisinde İstanbul Valiliği, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Emniyet Müdürlüğü ve Vergi Dairesi gibi kurumların yer alıyor olması sebebiyle İstanbul'un merkezi sayılmaktadır. Şirket yönetimi tarafından yapılan varsayımlar çerçevesinde, İstanbul'un Avrupa Yakası'ndaki konaklama tesisleri, sayı bakımından çoktan aza doğru sırasıyla Fatih, Beyoğlu, Şişli ve Beşiktaş 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. Bu doğrultuda, Şirket tarafından geliştirilmesi devam eden Fatih Otel Projesi'nde tarihi yarımada silüeti ile bütünleşmiş bir mimari anlayış benimsenmektedir.

Proje alanı, geleneksel ticaret merkezi niteliğinde olan Fatih ilçesinde yer almaktadır. İstanbul'un erişimi en kolay ilçelerinden biri olan Fatih'in kimliğini tarihi dokusu ve bu dokuyla bütünleşen turistik yapıları oluşturmakta olup, ilçe merkezinin gelişimi de geleneksel ticarete ve turizme göre şekillenmiştir. İşbu proje alanı, Akşemsettin mahallesi sınırları dahilinde, Adnan Menderes Vatan bulvarı üzerinde yer almaktadır. İşbu projenin, bölgenin ticari, hizmet ve kamu binalarının yoğunlaştığı Adnan Menderes Vatan Bulvarı'nın yakınında yer alması dolayısıyla reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.

Proje alanının yakın çevresinde İstanbul İl Özel İdaresi, Fatih Belediyesi, Fatih İlçe Kaymakamlığı, İstanbul Emniyet Müdürlüğü, İstanbul Vergi Dairesi gibi büyük kamu kurumları ile Bezmialem Vakıf Hastanesi, Çapa Üniversitesi, Vakıf Gureba Hastanesi gibi bilinirliği yüksek sağlık kurumları yer almakta olup; Aksaray Metro İstasyonu, Horhor antikacılar çarşısı, Aksaray yer altı çarşısı, Valide Sultan Camii, ticari ve tarihi kimliği kuvvetli olan çeşitli banka ve dükkanların yoğun olduğu Atatürk Bulvarı da proje alanına yakın konumdadır. Ayrıca bölgedeki tek alışveriş merkezi olan Historia AVM değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın mesafededir. Proje alanının konumlu olduğu aksın yaya ve araç yoğunluğu oldukça yüksektir.

Projenin geliştirildiği arsa düze yakın bir topografik yapıya sahip olup, dikdörtgene benzer bir geometrik yapıya sahiptir. Mevcut durumda etrafı trapez sac ile çevrili olan parselin Adnan Menderes Bulvarı cephesinden girişi bulunmaktadır.

İlgili belediyeden onaylı mimari proje sıfatını haiz, dolayısıyla ilgili belediyeden tüm izinleri alınmış bu projeye istinaden 3.354,81 m² alanlı otel için yapı ruhsatı alınmıştır. Söz konusu mimari projeye göre otel; 2 adet bodrum kat, zemin kat, 4 adet normal kat ve çatı katı olarak tasarlanmış olup, toplam 8 adet kattan ve 47 adet odadan oluşmaktadır.

Projeye göre binanın 2. bodrum katında; kazan dairesi, 2 adet depo, su deposu, hidrofor odası, yangın su deposu, sığınak, mutfak ve depo bulunmaktadır. Projenin 1. bodrum katında ise; masaj, sauna, hamam odaları, fitness merkezi, resepsiyon, toplantı odaları, ofisler, kahvaltı salonu, mutfak alanları bulunmakta ve zemin katında; 2 adet dükkan, lobi alanı, resepsiyon alanı, ön büro, lobby kafe yer almaktadır. Projenin normal katların her birinde ise 10 adet oda bulunmakta olup, çatı katı 3 adet oda ve teras alanından oluşmaktadır.

Proje Adı	**Fatih Otel Projesi**
Proje Başlama/ Planlanan Bitiş Tarihi	Temmuz 2022/Ekim 2023
Arsanın Yeri	İstanbul ili Fatih ilçesi, Akşemsettin mahallesi 2028 ada ve 49 numaralı parsel
Arsa Sahibi	Şirket
Paylaşım Oranı	%100 (Şirket)
İnşaat İlerleme Seviyesi	% 15
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	1 Blok/ 47 Otel Odası
Bağımsız Bölüm Tipleri	47 adet oda (96 adet 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.

İstanbul ili Fatih ilçesi, Akşemsettin mahallesi 2028 numaralı ada ve 49 numaralı parsel üzerinde 446,22 m²'lik yüzölçümüne sahip Şirket'in kendi arsası üzerinde geliştirilen bu proje 4 yıldızlıdır ve toplam 47 adet oda (96 adet 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 oluşmaktadır. 3.354,81 m² inşaat alanına sahip olan Fatih Otel

FUZULİ GOLDİNİ AMONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Şahit Zanlıoğlu Cad.
Olmpia Residans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 497 50 00 Fax: 0212 531 63 00 V.D.: 3981387782

FUZULİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Şahit Zanlıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 00

INTEGRAL YAPI DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
No: 1 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL

ALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Projesi'nin 20.10.2008 tarih ve 2008/763 numaralı ve 31.12.2021 tarih 2021/400527 numaralı yapı ruhsatları mevcuttur.

İnşaat faaliyetleri FZL Yapı İnşaat tarafından yürütülen Fatih Oteli Projesi'nin Ekim 2023 yılında müşteri kabulü yapmaya başlaması planlanmaktadır.

Barbaros 48 Projesi

Emlak Konut'un arsası üzerinde Kasım 2022 yılında inşaatına başlanılan Barbaros 48 Projesi, konumu itibarıyla Balmumcu'da bulunmaktadır. Barbaros Bulvarı'na cepheli 3.357 m² alanda geliştirilen bu proje, konumu itibarıyla İstanbul'un tam ortasında yer alan ve hem Boğaz hem de tarihi yarımada manzarasına sahip yeşil dostu konsepti ve tasarımı ile öne çıkacak bir projedir. Bu doğrultuda, kat yüksekliğinin 4,5 metre olduğu bu projede rezidans dairelerin büyük bir kısmı hem boğaz hem de tarihi yarımada manzarasına sahip olacaktır. İşbu projede tek blok bulunmakta olup, ilgili blok 4 adet bodrum kat, zemin kat, 10 adet normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 16 adet kat ve 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler ise 1. bodrum katta 3 adet ticari mağazadan ve 1. Bodrum kat ve 10. Normal kat arasında konumlu 48 adet daireden oluşmaktadır. Bu proje dahilinde 54 araçlık otopark, fitness salonu, hamam, sauna ve havuz bulunmaktadır.

Proje İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş mahallesi 1646 numaralı ada ve 55 numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olup; ilgili projenin bulunduğu Beşiktaş ilçesi, İstanbul'un erişimi en kolay ilçelerinden birisidir. İşbu projeye konu taşınmaz, merkezi iş alanı aksı olan Büyükdere aksının devamı niteliğinde olan Barbaros Bulvarı üzerinde ticari yapıların yoğun olduğu bir bölgede yer almaktadır.

İşbu projenin bulunduğu parselinin yakın çevresinde Darphane ve Damga Matbaa Genel Müdürlüğü, Renaissance İstanbul Polat Bosphorus Hotel, Dedeman Hotel, Mövenpick Hotel İstanbul Bosphorus, Zorlu Center, İstek Özel Atanur Oğuz Okulları, Sakıp Sabancı Anadolu Lisesi, Beşiktaş Sait Çiftçi Devlet Hastanesi gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır. Proje, üzerinde bulunduğu parsel itibarıyla bölgedeki reklam kabiliyeti yüksek yapılardan biridir.

Projenin üzerinde bulunduğu parsel, 2020 yılı sonunda Mahmutbey-Mecidiyeköy arası kullanıma açılan M7 Metro hattının devamı niteliğinde ve inşaat çalışmaları devam eden ve 2024 yılında açılması planlanan Mecideköy-Kabataş metro hattı güzergahı üzerinde kalan Yıldız Metro İstasyonu'na oldukça yakın bir konumda olup; projeye konu ana taşınmaza otobüs, minibüs ve özel araçlarla ulaşım oldukça rahat bir biçimde sağlanmaktadır. İlgili belediyeden onaylı mimari proje sıfatını haiz olayısıyla ilgili belediyeden tüm izinleri alınmış bu projeye göre, bu projenin bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 3.357,46 m²'lik yüz ölçüme sahip arsa üzerinde

konumlanmıştır. İşbu projenin toplam inşaat alanı 18.291,19 m²'dir. Bu projenin 07.06.2022 tarih ve 2022/40279 numaralı yapı ruhsatı mevcuttur.

Proje Adı	**Barbaros 48 Projesi**
Proje Başlama/ Planlanan Bitiş Tarihi	Kasım 2022/Nisan 2025
Arsanın Yeri	İstanbul ili Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş mahallesi 1646 numaralı ada ve 55 numaralı parsel
Arsa Sahibi	Emlak Konut
Paylaşım Oranı	% 50 (Emlak Konut)- % 50 (Şirket)
İnşaat İlerleme Seviyesi	7,3%
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

Şirket ile Emlak Konut arasında 23.02.2021 tarih ve 07772 numaralı "İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımlı Sözleşmesi" düzenlenmiştir. İlgili sözleşmeye uyarınca Emlak Konut ile Şirket'in hasılat paylaşım oranları %50'şerdir. FZL Yapı İnşaat tarafından yürütülen inşaatın Nisan 2025 tarihi itibarıyla tamamlanması ve bağımsız bölümlerin teslimlerinin yapılması öngörülmektedir.

Başakşehir Avrasya 2 Projesi

Başakşehir Avrasya 2 Projesi İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Ziya Gökalp mahallesi 1426 numaralı ada ve 10 numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olup; ilgili alanın yüzölçümü 25.024,91 m²'dir. İmar durumu konut alanı olan bu arsa, %50'si peşin ve %50'si 6 ay vade ile ödenmek üzere toplam 498.026.666,67 TL bedel karşılığında 23.05.2022 tarihli Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Şirket, arsanın tapusunda 11.1[illegible].2022 tarihinde malik olarak kaydedilmiştir. İlgili arsa üzerinde geliştirilen Başakşehir Avrasya 2 Projesi'nin 9 adet blok, 410 adet konuttan oluşması planlanmaktadır.

FZL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cakıt Zafiroğlu Cad. Olympia Rezidans No:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 30. İkitelli V.D.: 3[illegible]

İNTEGRAL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. Spine Tower No:5 Kat:7 Sariyer / İSTANBUL

İŞ GYO KATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Konumu itibarıyla Avrasya 2 Projesi'nin çevresinde Küçükçekmece, Esenyurt, Sultangazi ve Arnavutköy ilçeleri bulunmaktadır. Başakşehir ilçesi 2021 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 503.243 kişilik nüfusa sahip olup, nüfusun büyük çoğunluğu orta ve üst gelir seviyesine sahip sakinlerden ve yabancı uyruklu gerçek kişilerden oluşmaktadır.

İşbu projenin çevresindeki konut yerleşim yerleri halen gelişmekte olup, bu projeye konu taşınmazların çevresinde Mavera Comfort, Hayat Park Prestij Konakları gibi inşai faaliyetleri devam etmekte olan konut projeleri yer almaktadır. Projeye konu taşınmazların yakın çevresinde Nidapark Başakşehir Sitesi, Bahçetepe İstanbul, Nidapark Başakşehir, Başakşehir Evleri 1. Etap ve Atatürk Olimpiyat Stadyumu gibi bölge içinde bilinirliği yüksek yapılar ve lokasyonlar yer almaktadır. Ek olarak, M3 Metro hattına ait istasyonlardan olan Olimpiyat İstasyonu, işnu projeye konu taşınmazlara yakın bir lokasyonda bulunmaktadır.

Proje Adı	**Başakşehir Avrasya 2 Projesi**
Planlanan Başlama Tarihi/Proje Süresi	Aralık 2022/ Aralık 2024
Arsanın Yeri	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 1426 numaralı ada ve 10 numaralı parsel
Arsa Sahibi	Şirket
Paylaşım Oranı	Arsa Satın alma- %100 (Şirket)
İnşaat İlerleme Seviyesi	2%
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	9 Blok/ 410 Konut
Bağımsız Bölüm Tipleri	1+1 44 Adet, 2+1 232 Adet, 3+1 116 Adet, 4+1 13 Adet

FUBAL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpia Residence Sitesi No:8 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 497 50 00 Vergi Dairesi: 3130337782

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU İSTANBUL PİYASASI

FUBAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 635 34 3[illegible] Fax: 0[illegible] Ticaret Sicil No: [illegible] Ticaret V.D. [illegible]

İNTEGRAL GAYRİMENKUL DEĞERLERİ A.Ş. Olympia Tower No:8 Kat:12 Başakşehir/İSTANBUL

MİMAR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Geliştirilen bu projenin toplam inşaat alanı 71.18071 m^2'dir. İşbu proje kapsamında alınmış 19.12.2022 tarih ve 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418 numaralı yapı ruhsatları mevcuttur. FZL Yapı İnşaat tarafından yürütülen inşaatın Aralık 2024 tarihi itibarıyla tamamlanması ve bağımsız bölümlerin teslimlerinin yapılması öngörülmektedir.

Başakşehir Avrasya 3 Projesi

Avrasya 3 Projesi İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Ziya Gökalp mahallesi 1426 numaralı ada ve 11 numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olup; ilgili alanın yüzölçümü 20.301,01 m^2'dir. İmar durumu konut alanı olan arsa, %50'si peşin ve %50'si 6 ay vade ile ödenme üzere toplam 532.053.333,33 TL bedel karşılığında 02.08.2022 tarihli Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Şirket, arsanın tapusunda 12.12.2022 tarihinde malik olarak kaydedilmiştir. İlgili arsa üzerinde geliştirilen Avrasya 3 Projesi'nin, 7 adet blok ve 296 adet konuttan oluşması planlanmaktadır.

Konumu itibarıyla Avrasya 3 Projesi, Avrupa Yakası'nda bulunmakta olup; çevresinde Küçükçekmece, Esenyurt, Sultangazi ve Arnavutköy ilçeleri bulunmaktadır. Başakşehir ilçesi 2021 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 503.243 kişilik nüfusa sahip olup, nüfusun büyük çoğunluğu orta ve üst gelir seviyesine sahip sakinlerden ve yabancı uyruklu gerçek kişilerden oluşmaktadır.

İşbu projenin çevresindeki konut yerleşim yerleri halen gelişmekte olup, bu projeye konu taşınmazların çevresinde Mavera Comfort, Hayat Park Prestij Konakları gibi inşaat faaliyetleri devam etmekte olan konut projeleri yer almaktadır. İşbu projeye konu taşınmazların yakın çevresinde Nidapark Başakşehir Sitesi, Bahçetepe İstanbul, Nidapark Başakşehir, Başakşehir Evleri 1. Etap ve

Atatürk Olimpiyat Stadyumu gibi bölge içinde bilinirliği yüksek yapılar ve lokasyonlar yer almaktadır.

Proje Adı	**Başakşehir Avrasya 3 Projesi**
Planlanan Başlama Tarihi/Proje Süresi	Aralık 2022/ Şubat 2025
Arsanın Yeri	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 1426 ada ve 11 numaralı parsel
Arsa Sahibi	Şirket
Paylaşım Oranı	Arsa Satın alma- %100 (Şirket)
İnşaat İlerleme Seviyesi	2%
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

Geliştirilen bu projenin toplam inşaat alanı 63.867,34 m^2'dir. İşbu proje kapsamında alınmış 30.12.2022 tarih ve 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535 numaralı yapı ruhsatları mevcuttur.

FZL Yapı İnşaat tarafından üstlenilen işbu proje inşaatının Şubat 2025 tarihi itibarıyla tamamlanması ve bağımsız bölümlerin teslimlerinin yapılması öngörülmektedir.

Şirket'in İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla özel bağımsız denetimden geçmiş bireysel finansal tablolara göre elde ettiği satış gelirlerinin kırılımına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

(TL)	31.03.2023	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Olimpa Evleri	-	-	5.859.830	5	17.016.154	24	1.745.212	1
Vadiyaka	-	-	1.800.020	1	15.252.867	21	4.308.637	2
Başakcity	-	-	-	-	4.522.148	6	25.513.517	9
Evila Evleri	-	-	1.485.149	1	3.182.178	4	-	-
Tem Avrasya	-	-	3.039.983	2	27.960.669	39	238.360.678	88
Başakşehir Avrasya	-	-	71.676.220	55	-	-	-	-
Kira Gelirleri	465.751	45	1.823.837	1	2.097.412	3	1.900.065	1
Arsa Satışı	-	-	35.101.000	27	-	-	-	-
Diğer Gelirler	559.489	55	8.386.999	6	1.526.099	2	-	-
NET SATIŞLAR	**1.025.240**	**100**	**129.173.038**	**100**	**71.557.527**	**100**	**271.828.109**	**100**
BRÜT SATIŞLAR	**1.025.240**		**129.190.610**		**71.576.769**		**273.807.427**	

Şirket 2023 yılı ilk üç aylık hesap döneminde 465.751 TL, 2022 yılında 1.823.837 TL, 2021 yılında 2.097.412 TL ve 2020 yılında da 1.900.065 TL kira geliri elde etmiştir. Şirket geliştirdiği projelerin ve satış vaadi sözleşmesi ile satın aldığı gayrimenkullerin satışından 2023 yılı ilk üç aylık hesap döneminde 0 TL, 2022 yılında 118.962.202 TL, 2021 yılında 67.934.016 TL ve 2020 yılında 269.928.044 TL gelir elde etmiştir. Diğer gelirler ise hurda satışları, danışmanlık ücreti ve kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolara göre elde ettiği satış gelirlerinin kırılımına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

(TL)	31.03.2023	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Olimpa Evleri	-	-	5.859.830	5	17.016.154	3	1.745.212	1
Vadiyaka	-	-	1.800.020	1	15.252.867	3	4.308.637	2

Başakcity Projesi	-	-	-	-	4.522.148	1	25.513.517	9
Evila Evleri	-	-	1.485.149	1	3.182.178	1	-	-
Tem Avrasya Konutları	-	-	3.039.983	2	28.659.780	5	238.360.678	88
Başakşehir Avrasya	-	-	71.676.220	55	-	-		0
Kira Gelirleri	542.977	49	1.823.837	1	2.097.412	-	1.900.065	1
Arsa Satışı	-	-	35.101.000	27		-	-	-
Diğer Gelirler	559.489	51	8.929.525	7	1.526.099	-	-	-
Fuzul Holding *(Karşılıklı iştirak nedeniyle konsolide edilen Holding iştiraklerine ait gelirler)*	-	-	-	-	498.295.189	87	-	-
Gıda Sektörü	-	-	-	-	*6.533.643*	*1*	-	-
Turizm Sektörü	-	-	-	-	*7.884.242*	*1*	-	-
Gayrimenkul Yönetim Sektörü	-	-	-	-	*62.726.027*	*11*	-	-
Sigorta Sektörü	-	-	-	-	*1.637.282*	*0*	-	-
Otomotiv Sektörü	-	-	-	-	*55.000*	*0*	-	-
Tasarruf Finansman Sektörü	-	-	-	-	*419.458.995*	*74*	-	-
NET SATIŞLAR	**1.102.466**	**100**	**129.715.564**	**100**	**570.551.827**	**100**	**271.828.109**	**100**
BRÜT SATIŞLAR	**1.102.466**		**129.733.136**		**579.360.433**		**273.807.428**	

Şirket'in bireysel finansal tablolarında açıklanan gelirlerine ek olarak, Başakşehir Avrasya Projesi'nin bağımsız bölümlerinin satışı tamamlanmıştır. Ancak, söz konusu projenin bağımsız bölümlerinin teslimi henüz gerçekleşmediğinden tahsil edilen tutarlar ertelenen gelirlerde gösterilmekte olup, finansal tablolarda gelire yansıtılmamıştır.

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in toplam sermayesinde %99,44 oranında pay sahibi olan Fuzul Holding'in sermayesinde 2021 yılı itibarıyla Şirket'in de %70 oranında pay sahipliği bulunduğundan, söz konusu dönemde karşılıklı iştirak ilişkisi söz konusudur. 2021 yılında karşılıklı iştirak ilişkisi nedeniyle Şirket'in finansal tablolarda konsolide edilen Fuzul Holding ve iştiraklerine ait toplam hasılat 498.295.189 TL'dir. Söz konusu karşılıklı iştirak 02.05.2022 tarihi itibarıyla sonlandırıldığından, 01.01.2022 tarihi sonrasında Fuzul Holding ve iştirakleri Şirket'in finansal tablolarında konsolide edilmemiştir.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirket gayrimenkul sektöründe GYO statüsünde faaliyet göstermekle birlikte, işbu İzahname tarihi itibarıyla yürütülüğü faaliyetleri ve geliştirdiği projeleri bakımından inşaat sektörü ile de yakın ilişki içerisindedir.

FUZUL HOLDING A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Okmeydanı Residence No:8 Başakşehir/İST. Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 38 İkitelli V.D.: 3830026038

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. No: 5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Mersis No: 0108 Maslak V.D 478051

FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket faaliyetlerini Türkiye'de yürütmekte olup, gayrimenkul ve inşaat sektörünün ülkemizdeki gelişimine ilişkin bilgilere aşağıdaki başlıkta yer verilmektedir.

A) Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörünün Gelişimi

Ülkemizde inşaat alanında ilk önemli adımlar 1920'li yıllarda Ankara'da başlamıştır. Söz konusu dönemde kullanılan malzemeler ahşap, kerpiç, kaba yontma taş gibi ilkel malzemelerden oluşmaktaydı.

Cumhuriyet dönemiyle birlikte hızlı ve planlı kalkınma için sanayi, tarım ve ulaşım alanlarına verilen önem, gayrimenkul ve inşaat sektörünün temelini de atmıştır. Bu dönemin ilk faaliyetleri ulaşım sektöründeki yol ağının genişletilmesi ve modernizasyonu olmuştur. Ancak söz konusu dönemde ülkemizde yetişmiş teknik elemanın yetersiz sayıda olması nedeniyle, çalışmalar yabancı firma, uzman ve danışmanların desteğiyle yürütülmüştür. Cumhuriyet döneminin başlangıcından 1960'lı yıllara kadar inşaat sektöründe en büyük ağırlık altyapı yatırımlarına verilmiştir. Bu dönemde DSİ, T.C. Karayolları gibi teknik gücü bünyesinde toplayan devlet desteği ile yatırımlar yapan teşkilatlar kurulmuş ve bunların yaptığı yatırımlar inşaat sektörüne bir ivme kazandırmıştır. Ayrıca, 1950 yılından sonra kentleşme hızı yükselmeye başlamış ve söz konusu dönemde konut ihtiyacı yap-satçı üretim ve gecekondular ile karşılanmaya çalışılmıştır. Bu konut biçimleri yüksek yoğunluklu ve önemli sorunları olan kentlerin doğmasına ön ayak olmuştur.

1970'li yıllarda ise yetişmiş teknik işgücü özel kesime kaymış ve bu yıllarda özel kesimin faaliyet alanını sanayi kesimine kaydırması ile fabrika tipi bina yapımında artış görülmüştür. Bu durum da yapım teknolojisinde prefabrikasyon sisteminin gelişmesini sağlanmıştır. Ülkemizde sanayileşme ile birlikte ortaya çıkan sosyo-ekonomik değişimler de kentleşme olgusu ve kentlere göçün daha da hızlanmasına ve gayrimenkul ile inşaat sektöründe konut inşaatının önemli bir boyut kazanmasına sebebiyet vermiştir. Bu bağlamda, 1970'li yıllarda yavaş yavaş toplu konutlar ortaya çıkmaya başlamış ancak, bunlar kurumsallaşamamış ve kooperatifler en önemli konut üreticisi durumuna gelmiştir.

1980'li yıllarda Türkiye'nin yalnızca kentleşme alanında değil, toplumsal yaşamın her alanında da dönüşüm yaşadığı yıllar olmuştur. 1980'lerde bir yandan önceki dönemlerden devreden kentleşme ve konut sorunlarına çözüm aranırken; bir yandan da yeni dönemin sorunlarına çözüm üretilmeye çalışılmıştır. 1980'den sonraki dönemde kentsel alanlarda yaşanan değişimlerden birisi gecekondulaşmanın yerini, kullanımcı dışındaki gruplarca üretilen çok katlı yapılaşmanın almasıdır. Bu durum arsa gereksinimini artırmıştır. Bu oluşumların sonucunda şehirler önemli ölçüde büyüme göstermiş ve toplu konut türü yapılaşmalar yaygınlaşmıştır.

1980'li yıllarda belirginleşen iş dünyasının küreselleşme evresi 1990'lı yıllarda konut alanlarına sıçramış ve 2000'li yıllardan sonra ise yaygınlaşarak yeni bir küresel konut imgesi yaratmıştır. Türkiye'deki konut üretim süreci tarihsel olarak 1950-1980 filizlenme dönemi, 1980-2000 gelişme dönemi ve 2000'den bugüne dek ise zenginlik dönemi olarak sınıflandırılmıştır.

Zenginlik dönemi olarak adlandırılan 2000'ler sonrasında değişen tüketim alışkanlıklarıyla birlikte günümüz toplumlarının kentsel yaşam alanları arasına giren ve yeni tüketim mekânları sayılan AVM'lerin tüketiciyle buluşma serüveni de başlamış ve söz konusu dönemde tüketiciler daha ziyade markalı konut projelerine yönelmişler ve varolan konut stoğu da kentsel dönüşüm çalışmaları ile birlikte dönüşüm geçirmiştir.

TUFUL HOLDİNG A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Business Park No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 635 50 00 Fax: 0212 635 63 80 V.D.: 3081397762

TUFUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 63 80
İstanbul V.D.: 289 [illegible]

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Büyükdere Caddesi Saat Sk. No:2 Sarıyer
Maslak V.D. 4[illegible]

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Zenginlik dönemi olarak adlandırılan 2000'ler sonrasında gayrimenkul ve inşaat sektörünün gelişiminde rol oynayan diğer önemli unsurlar ise gerçekleştirilen Yavuz Sultan Selim Köprüsü, İstanbul Havalimanı, 1915 Çanakkale Köprüsü, Marmaray ve İstanbul Finans Merkezi gibi mega projelerdir.

B) Gayrimenkul ve İnşaat Sektörünün Genel Görünümü

Ticari, endüstriyel, konut ve tarımsal mülklerin geliştirilmesini, değerlenmesini, pazarlanmasını, satışını, kiralanması ile yönetimini içeren gayrimenkul ve inşaat sektörünün cari fiyatlarla üretim yöntemine göre hesaplanan ve 2022 yılı itibarıyla yaklaşık 15 trilyon TL olan GSYH içinde 2022 yılı sonu itibarıyla 1,23 trilyon TL'ye ulaşmıştır. 2022 yılında gayrimenkul ve inşaat sektörünün GSYH içindeki toplam payı %8,2'ye ulaşmış olup, gayrimenkulün GSYH içindeki payı %3,4 olurken; inşaat sektörünün ise %4,8'dir. Türkiye'nin ekonomik kalkınmasında çok önemli bir rol oynayan gayrimenkul ve inşaat sektörlerinin birçok alt sektör üzerinde de doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Diğer sektörler üzerindeki doğrudan ve dolaylı etkileri de dikkate alındığında, sektörün Türkiye ekonomisindeki payı daha da yüksek seviyelere ulaşabilmektedir.

TÜİK verilerine göre zincirlenmiş hacim endeksi ve değişim oranları (enflasyon etkilerinden arındırılmış) ile üretim yöntemine göre hesaplanan GSYH 2020-2022 yılları arasında yıllık bazda %8,4 oranında büyüme gösterirken; gayrimenkul sektörü GSYH'tan daha az oranda %3,9 oranında büyüme göstermiş ancak, inşaat sektörü aynı dönemde %4,6 oranında daralmıştır.

İnşaat sektöründe görülen daralma artan girdi maliyetleri sorunuyla birlikte, maliyet artışlarının konut fiyatları üzerinde yukarı yönlü baskısı ve belirsizliklerin devam etmesinden kaynaklanmaktadır.

Öte yandan, son dönemde Ülkemizde fiyat hareketlerinde yaşanan belirsizlikler maliyetlerin yanı sıra tüketici davranışları üzerinde de etki yaratmaktadır. Gayrimenkul sektöründe büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanamaması tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de etkileyebilecektir. Bununla birlikte, yaşanan pandemi süreci artan konut fiyatlarını ve tedarik sorunlarını daha görünür bir hale getirmiş ve toplum üyeleri olumsuzluklardan büyük oranda etkilenmiş ve tercihlerinde değişiklik yaşanmıştır.

Konut sektörü yatırımcıların talebi açısından halen önemini korurken bir yandan da veri merkezleri, yeni enerji altyapıları, yaşam bilimleri ve lojistik sektörü pandemi süreci ile birlikte önemini artırmıştır. Gayrimenkul sektörü yatırımcılarının konuta ve daha geniş yaşam alanlarına sahip varlıklara yatırım yapma isteğinin karşılanması için pandemi sürecinin olumsuz etkilerinin, küresel enflasyonun ve sıcak savaşının ekonomik olumsuzluklarının sektör tarafından iyi analiz edilmesi ve yerinde çözüm üretilmesi daha önemli hale gelmiştir. Bu bağlamda, sektör tarafından gözönünde bulundurulması gereken trendler aşağıdaki gibi sıralanabilir.

- TÜİK verilerine göre İnşaat maliyet endeksi Kasım 2022 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %103,4 oranında artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına bakılınca ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 108,5, işçilik maliyetlerinin ise yüzde 87,9 oranında yükseldiği görülmektedir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm gayrimenkul fiyatlarını artıran bir etmendir.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama

gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi olumsuz yönde etkilemektedir.

- Üretimin azalması talebin ise fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm fiyatlamaları yükseltmiştir. Ülkemizin yoğunlukla 11 ilini etkileyen Kahramanmaraş merkezli iki deprem sonucunda yaşanan yıkım nedeniyle dönemsel göç etmek zorunda kalan kişilerin talebi göç edilen illerdeki konut ve kira fiyatlarının artmasına sebep olmuştur.
- Yabancı talebi devam etmekte olup, özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi talebi olumlu yönde etkilemektedir.
- Maliyet artışı yanında tedarik zincirinde pandemi nedeniyle yaşanan bozulmalar iç piyasada maliyetleri daha da hızlı artırmaktadır.
- Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabilir yerlerin değerleri de hızla yükselmektedir.
- Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşaması piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.

Yukarıdaki trendlerden de görüleceği üzere mevcut durumda gayrimenkul ve inşaat sektöründe bir arz-talep dengesizliğinin bulunduğu düşünülmekte olup, arz ve talep dengesini yeniden kurulmasının zaman alabileceği dikkatlerden kaçmamalı ve fiyatların devamlı yukarı gitmesinin mümkün bulunmadığı göz önünde bulundurulmalıdır.

Öte yandan, nüfus artışı, kentlere göç, kentsel dönüşüm, depreme karşı yapıların yenilenme ihtiyacı ve iklim değişikliği gibi faktörler ile artan gayrimenkul talebi, birçok gayrimenkul geliştiricinin pazara girmesine ve rekabetçi bir gayrimenkul piyasası oluşmasına yol açmıştır. Gayrimenkul şirketleri bu rekabetçi ortamda müşterilerine sundukları hizmetlere daha fazla değer katma arayışındadır.

Çevresel sorunlar, sıfır atık, döngüsel ekonomi ve tek sağlık gibi çözüm arayışları sektörü yeniden şekillendirmektedir. Pandemi ile önemi yükselen tek sağlık ve sağlıklı bina konseptleri sağlıklı bina, yeşil altyapı gibi unsurları zorunluluk haline getirmiştir.

Bununla birlikte, iklim değişikliği senaryoları nedeniyle beklenen deniz seviyesi yükselişi kıyı bölgelerinde yaşamayı doğrudan engelleyecek ve sel ile fırtına gibi olayların artması kıyı kesimlerindeki yaşamı olumsuz yönde etkileyecektir. Yaşanabilecek göçler nedeniyle de kıyıdan uzaktaki diğer topluluklar da bu aşırı hava olaylarından etkilenebilecektir. Deniz seviyelerindeki artışın, önümüzdeki yıllarda öncelikle gayrimenkul ve inşaat sektörlerini etkileyeceği, bu sektörlerin karşılaşacağı ekonomik zararın çok büyük olacağı tahmin edilmektedir. Şehirler, altyapılar, binalar ve yapı malzemeleri artık değişen koşullara göre tasarlanmalı ve artan aşırı hava olaylarının oluşturacağı olumsuz dışsallıklar gözetilerek şekillendirilmelidir.

Avrupa Birliği, 2050 yılına kadar net sıfır sera gazı emisyonu olan bir ekonomi olmayı hedeflemekte olup, bu durum dünyanın en çok karbon üreten sektörlerinden biri olan gayrimenkul sektörü için de en büyük zorluğu oluşturmaya devam etmektedir.

Gayrimenkul ve inşaat sektörlerinin yeni inşaat seçeneklerine uyum sağlayabilmesi Ar-Ge yatırımlarının önemli ölçüde artırılmasına bağlıdır. Bu nedenle, günümüz teknolojisiyle yapılmış binaların fiyatlarında önemli bir düşüş görülmesi olasıdır. Diğer yandan yeni teknolojiyle yapılacağı öngörülen bina fiyatlarında hem talep hem de girdi maliyetleri nedeniyle daha yüksek fiyatlamalar söz konusu olabilecektir.

FIRSUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Büyükdere Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olmuş Ofis Sitesi No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 481 [illegible] VD: 3981307762

FIRSUL GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
Büyükdere Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 691 63 80
İkitelli V.D - 388 006 46 08

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis No: 0[illegible]27

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

C) Gayrimenkul ve İnşaat Sektörüne İlişkin Veriler

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü konut, AVM, ofis ve ticari gayrimenkuller ile altyapı yatırımlarını içinde barındıran Ülkemiz ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Şirket altyapı yatırımları konusunda hizmet sağlamamakta olup, konut, ofis ve ticari gayrimenkuller ile AVM yatırımlarına ilişkin istatistikler aşağıda başlıklar halinde yer almaktadır.

a) Konut Satış İstatistikleri

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan konut satış rakamlarının 2022 yılında da azalma ivmesini sürdürdüğü görülmektedir. Sektörün en önemli göstergelerinden olan konut satış sayılarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Satış Şekline Göre Konut Satış Sayıları								
	2019 Yılı		2020 Yılı		2021 Yılı		2022 Yılı	
	İpotekli Satış	Diğer Satış	İpotekli Satış	Diğer Satış	İpotekli Satış	Diğer Satış	İpotekli Satış	Diğer Satış
	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet
Ocak	6.537	66.400	42.237	71.378	10.732	59.855	18.183	70.123
Şubat	8.890	69.560	43.733	75.020	14.669	66.553	19.888	77.699
Mart	22.762	82.284	43.329	65.341	21.815	89.426	30.271	103.899
Nisan	22.461	73.610	17.088	25.695	17.514	78.349	32.030	101.028
Mayıs	14.916	77.021	18.483	32.453	10.560	48.606	29.335	93.433
Haziran	7.319	54.036	101.504	88.508	28.878	105.853	40.610	109.899
Temmuz	13.064	89.172	130.721	98.636	20.553	87.232	19.146	74.756
Ağustos	34.148	76.390	76.019	94.389	27.375	114.025	22.168	101.323
Eylül	57.811	89.092	35.576	101.168	29.759	117.384	16.970	96.432
Ekim	50.411	92.399	25.566	94.008	28.049	109.352	13.268	89.392
Kasım	43.911	94.461	24.450	88.033	39.366	139.448	16.655	101.151
Aralık	50.278	151.796	14.631	91.350	45.260	181.243	21.796	186.167
Toplam	332.508	1.016.221	573.337	925.979	294.530	1.197.326	280.320	1.205.302
Genel Toplam	1.348.729		1.499.316		1.491.856		1.485.622	

Kaynak: TÜİK

2019 yılında bir önceki yıla göre %1,9 azalarak 1.348.729 adet olan konut satışları, 332.508 ipotekli, 1.016.221 diğer satış türünde gerçekleşmiştir. Konut satışlarında 2019 yılında, İstanbul 237.675 konut satışı ve %17,6 pay ile ilk sırayı almıştır. İstanbul'u, 132.486 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 79.221 konut satışı ve %5,9 pay ile İzmir izlemiştir. En az satış ise 185 konut ile Ardahan'da olmuştur.

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1.499.316 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli konut satışı %72,4 artarak 573.337, diğer satış türlerinde ise %8,9 azalarak 925.979 olmuştur. Konut satışlarında 2020 yılında İstanbul 265.098 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sırayı almıştır. İstanbul'u 157.095 konut satışı ve %10,5 pay ile Ankara, 93.457 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izlemiştir. En az satış ise 192 konut ile Ardahan'da olmuştur.

2021 yılında bir önceki yıla göre %0,5 azalışla 1.491.856 olarak gerçekleşen konut satışlarında İstanbul 276.223 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 144.104 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 86.722 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış

sayısının en az olduğu iller sırasıyla 267 konut ile Hakkari, 377 konut ile Ardahan ve 871 konut ile Bayburt olmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak, 1.485.622 adet olmuştur. konut satışlarında İstanbul 259.654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 126.166 konut satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83.502 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 468 konut ile Ardahan, 910 konut Hakkari ile ve 956 konut ile Bayburt olmuştur.

Satış Durumuna Göre Konut Satış Sayıları								
	2019 Yılı		2020 Yılı		2021 Yılı		2022 Yılı	
	İlk Satış	İkinci El Satış	İlk Satış	İkinci El Satış	İlk Satış	İkinci El Satış	İlk Satış	İkinci El Satış
	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet
Ocak	31.048	41.889	36.040	77.575	22.268	48.319	27.203	61.103
Şubat	32.648	45.802	37.303	81.450	24.737	56.485	28.897	68.690
Mart	44.163	60.883	34.089	74.581	33.365	77.876	38.337	95.833
Nisan	37.784	58.287	14.848	27.935	29.212	66.651	36.421	96.637
Mayıs	37.246	54.691	16.860	34.076	18.204	40.962	32.861	89.907
Haziran	23.265	38.090	58.632	131.380	40.092	94.639	44.732	105.777
Temmuz	38.931	63.305	67.937	161.420	32.672	75.113	28.688	65.214
Ağustos	40.634	69.904	52.123	118.285	42.639	98.761	39.025	84.466
Eylül	51.393	95.510	41.376	95.368	43.967	103.176	35.954	77.448
Ekim	50.181	92.629	36.976	82.598	41.914	95.487	32.692	69.968
Kasım	48.909	89.463	36.658	75.825	55.706	123.108	37.380	80.426
Aralık	75.480	126.594	36.898	69.083	76.747	149.756	77.889	130.074
Toplam	511.682	837.047	469.740	1.029.576	461.523	1.030.333	460.079	1.025.543
Genel Toplam	1.348.729		1.499.316		1.491.856		1485.622	

Kaynak: TÜİK

İlk el konut satış sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,3 azalarak 460.079 olmuş ve toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,0 olmuştur. İkinci el konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,5 azalış göstererek 1.025.543 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,0 olmuştur.

b) Ofis ve Ticari Gayrimenkul

Şirket bu İzahname tarihi itibarıyla İstanbul ilinde faaliyet göstermekte olduğundan, ofis ve ticari gayrimenkul verilerinde İstanbul ili esas alınmıştır. Pandemi ile birlikte, inşaat maliyetlerinin yükselmesi ile ofis ve ticari gayrimenkullere olan ilk yatırım maliyetleri artış göstermiş ve bunun sonucunda yatırımcılar ve kullanıcılar hazır veya ikinci el dekorasyonlu ofislere olan talebini artırmıştır. Ancak, yeterli hazır ofis stoğu bulunmaması kiralar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yaratmıştır.

Bununla birlikte, teknoloji firmalarının belirli bir üniversite, yüksek teknoloji enstitüsü veya Ar-Ge merkezinin imkanlarından ve teşvik programlarından faydalanarak işlerini geliştirme imkanlarının olduğu teknoparkların popülerliği günden güne artmaktadır. Kısıtlı stoğa sahip bu alanlardaki ofisler, artan taleple beraber yeni yatırımları da beraberinde getirmektedir.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cevat Yardımoğlu Cad.
Okaşar Residence No:6 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 485 94 50 Vergi V.D.: 3801387762

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cevat Yardımoğlu Cad.
No:6 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 36 Fax: 0212 541 63 83
İkitelli V.D. 888 005 1638

INTEGRA MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL

ATAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayrıca, etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli tercih edilmeye devam edilmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliği ve şirket kültürü gelişimini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme imkanı sunan ofislere olan talep artış göstermektedir. Aşağıdaki tabloda İstanbul ilinde bölgelere göre ofis dağılımı yer almaktadır.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı									
Adet	Ç2'22			Ç3'22			Ç4'22		
Avrupa Yakası	Stok	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira	Stok	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira	Stok	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira
Levent – Etiler	886	14,5	23	886	11,4	27	886	9,0	35
Maslak	927	23,5	15	927	22,4	15	927	18,4	20
Z.Kuyu – Şişli Hattı	529	11,9	12	529	11,8	15	529	8,2	25
Taksim ve Çevresi	187	16,5	9	187	11,0	10	187	10,3	15
Kağıthane	289	23,3	9	289	18,7	10	289	21,1	13
Beşiktaş*	105	17,6	9	105	17,2	9	105	14,7	20
Batı İstanbul**	673	7,9	8	673	5,2	8	673	4,7	10
Cendere – Seyrantepe	376	3,9	9	376	37,2	10	376	37,2	10
Anadolu Yakası	Stok	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira	Stok	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira	Stok	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira
Kavacık	93	13,6	9	93	13,1	9	93	11,4	10
Ümraniye	765	13,0	11	765	14,1	12	745	10,3	12
Altunizade	84	37,4	12	86	39,3	12	86	36,2	13
Kozyatağı	766	17,0	16	768	17,0	16	806	17,7	17
Doğu İstanbul	485	30,3	7	485	24,5	8	511	30,0	9

Kaynak: GYODER

İstanbul ofis pazarında 2022 yılı dördüncü çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup, bir önceki çeyrekle aynı seyretmiştir. Aynı dönemde boşluk oranı ise %17,6'dan %15,7'ye gerilemiştir. Ayrıca, pandemi sonrası artan A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranlarında düşüş görülmektedir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %20 dolaylarında seyrederken, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde %9,0'a kadar gerilemiştir. Boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtı neticesinde ABD Doları bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla %39 oranında bir artış görülmektedir.

2022 yılı dördüncü çeyreğinde 163.653 m² ofis ve ticari gayrimenkul alanı kiralama işlemine konu olmuştur. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri bir önceki yılın aynı dönemine göre %69,0 oranında artış göstermiştir. Böylece, 2022 yılı içerisinde toplam kiralama işlemi [illegible] m²'ye ulaşmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; PWC (8.600 m², Galataport), Estetik Merkezi (7.600 m², Cityist Beyoğlu), Mapat İnşaat (7.420 m², A+Live), Serviced Office (7.200 m², Quasar),

TUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Büyükdere Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Orjin Residence No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 607 50 [illegible] V.D.: 3861387782
TUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 521 63 00
İkitelli V.D.: [illegible] 906 4638
INTEGRAL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat:7 Sariyer / İSTANBUL
INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Eren Holding (5.050 m², Metropol Eren), Tam Faktoring (3.913 m², Quasar), Bilgili Holding (3.500 m², Galataport) ve GSK (1.750 m², River Plaza) bulunmaktadır.

c) AVM'ler

2022 yılı sonunda bin kişi başına 165 m² olarak kaydedilen perakende yoğunluğunun inşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla 2025 yılı sonunda 173 m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Gelecek arzın %37'si İstanbul'da yer alırken, %17'si Bursa'da ve %12'şer oranla Ankara ve Konya'da yer almaktadır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stoğunun yaklaşık %37,3'ünü oluşturmaktadır. Aşağıdaki tabloda yıllar itibarıyla AVM sayısı ve toplam kiralanabilir alan hakkında bilgiler yer almaktadır.

Kaynak: GYODER

2022 yılı dördüncü çeyrek itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezleri 452 adet olup, alışveriş merkezinin toplam alanı yaklaşık 14 milyon m² seviyesini geçmiştir. 2022 yılında pazara toplamda 7 alışveriş merkezinde yaklaşık 153 bin m² kiralanabilir alan girişi olmuştur. Mevcutta, 39 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2025 yılı sonu itibarı ile 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

C) İhraççının Sektör İçerisindeki Yeri

Şirket gayrimenkul sektöründe GYO statüsünde faaliyet göstermekte olup, SPKn çerçevesinde SPK tarafından düzenlenen GYO'lar gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş sermaye piyasası kurumlarıdır.

MKK verilerine göre payları Borsa İstanbul'da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 34 iken, 2022 yılında 39'a yükselmiştir. 2022 itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 245,2 milyar TL olup, ortalama fiili dolaşımdaki pay oranı da %33,47'dir.

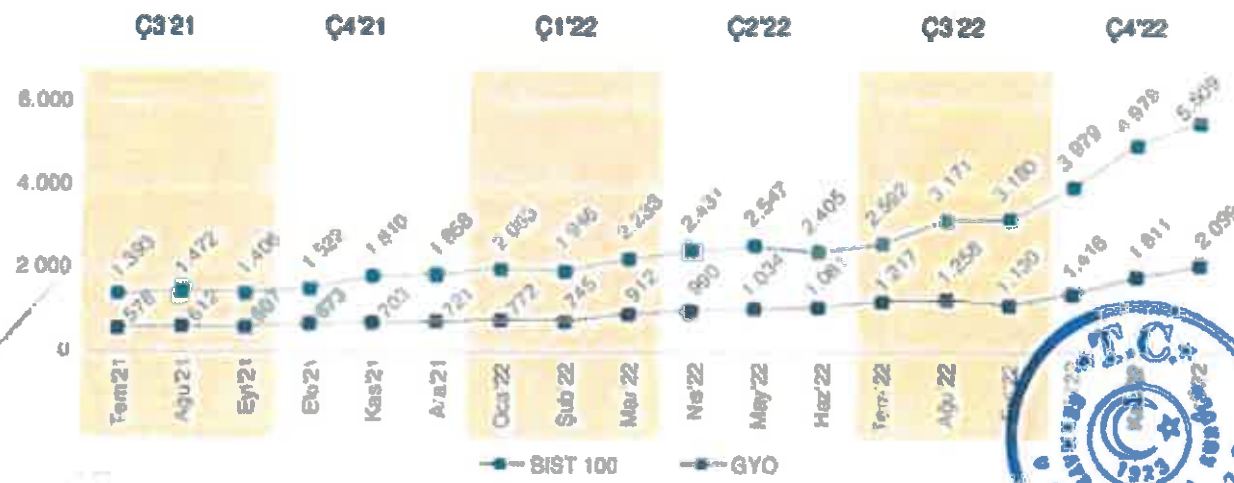
Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı (Adet)								
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
31	31	32	31	33	33	33	37	39
Fiili Dolaşım (%)								
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
37,3	42,4	38,8	38,9	37,8	36,5	32,1	26,6	33,5
Piyasa Değerleri (Milyon TL)								
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.952	245.217

Kaynak: MKK

31.12.2022 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 245,2 Milyar TL'ye yükselen GYO'ların değeri ABD Doları bazında da aynı tarih itibarıyla 13,12 milyar ABD Dolarına yükselmiştir. GYODER'in Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4. Çeyrek Raporuna göre uyruk bazında yerli ve yabancı yatırımcı sayısı artmaya devam ederken; yerli ve yabancı yatırımcıların işlem hacmi oranları sırasıyla %75 ve %25 olarak gerçekleşerek bir önceki yıla göre yabancı girişi olmuştur. GYODER'in Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4. Çeyrek Raporuna göre uyruk bazında GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korurken; ilk 5 ülke kendi aralarında yer değiştirseler de ilk 5 ülke listesinde değişim görülmemiştir. ABD'yi Hollanda ve Birleşik Krallık takip ederken; Bahreyn dördüncü sıraya yükselmiş ve ardından BAE beşinci sırada yer almıştır.

GYO endeksi TL bazında 2022 yılı birinci çeyrekte 912 ile tamamladığı artış trendini 2022 yılı ikinci çeyrek itibarıyla da devam ettirmiş ve 2022 yılı ikinci çeyrek sonu itibarıyla 1.081 seviyesinde kapanmıştır. 2022 yılı üçüncü çeyrek itibarıyla da artış trendini koruyan GYO endeksi 1.258 seviyesinden düşüş yaşayarak Eylül ayı sonu itibarıyla 1.130 olarak kapanmıştır. Ancak sonrasında güçlü büyüme serisini devam ettirerek 2022 yılını 2.099 seviyesinden kapatmıştır.

BIST GYO Endeks Performansı* (TL)



Kaynak: GYODER 2022 Yılı 4.Çeyrek Raporu

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpe Residence No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 Vergi Dairesi V.D.: 380 1367702

GYO Endeksi 2021 yılını 721 puandan kapatmıştır. 2022 yılına güçlü bir giriş yaparak Mayıs 2022'de önce 1000 puanı geçen endeks son çeyrekte 2000 puanı da aşarak tarihi bir rekorla %191'lik bir getiri ile yılı 2.099 puandan kapatmıştrı. Endeks sadece son çeyrekte %85'lik bir getiri sağlamıştır.

D) Şirket'in Stratejik Planları

Fuzul GYO, geçmişinden gelen marka gücü, tanınırlığı ve güvenilirliği ile geliştirdiği projelerini özkaynaklarının yanı sıra ön satışlarla ve banka kredileri ile finanse etmektedir.

Fuzul GYO, gayrimenkul projelerinin geliştirilmesinde sürdürülebilir gayrimenkul geliştirme yaklaşımı ile yapılan projelerinde hizmet kalitesini yüksek tutarken; yaşam dönemi maliyetlerinin ve aidatların düşük olabilmesi için stratejiler belirlemektedir.

Ekonomik, sosyal ve çevresel değişimlerin toplumların ihtiyaç ve beklentilerini nasıl şekillendireceğini ve bunların gayrimenkul sektörüne yansıyacağını öngörmeye çabalayarak, toplum üyelerinin beklentilerine, yatırım hedeflerine göre projeler tasarlamakta ve geliştirmektedir. Gayrimenkul projelerinin ekonomik, sosyal ve çevresel sürdürülebilirlik yaklaşımı ile geliştirilmesi, maliyet planlaması, iletişim ve pazarlama süreçlerinin yönetilmesi konusunda stratejiler belirlemektedir.

Gayrimenkul projelerinin fikir aşamasından proje teslimine kadar olan süreçlerde diğer disiplinlerle etkileşimli çalışabilmek için gerekli organizasyon ve yönetimin sağlanmasına öncelik vermektedir.

Fuzul GYO toplum üyelerinin beklentilerine, yatırım hedeflerine, sosyal yaşam tarzlarına uygun karma kullanım amaçlı orta üst ve üst gelir gruplarına yönelik konut projelerinin ve alışveriş merkezlerinin yanı sıra, ofisler, oteller, depolar, organize sanayi bölgeleri ile diğer potansiyel proje türlerini de geliştirmeyi planlamaktadır. Şirket talebin yüksek olacağını öngördüğü, avantajlı konumlarda bulunan, gelişme potansiyeli yüksek bölgeleri tespit etmekte ve arsaların satın alınması veya kat karşılığı ile hasılat paylaşımı usulüyle anlaşmalar yapılarak projeler geliştirmeyi hedeflemektedir.

Şirket, büyük ölçekli projeleri en iyi şekilde tasarlamakta, geliştirmekte ve hedef müşteri kitlesinin memnuniyetini kazanmayı amaçlamaktadır. Geçmişinden gelen marka gücü, tanınırlığı ve güvenilirliği ile geliştirdiği projelerini ön satışlarla finanse edebilmektedir. Geliştirilen konut projelerinde üretilen konutlar satılmakta ve elde edilen karlar yeni projelerde değerlendirilmeye devam edilmektedir. Ayrıca portföy dağılımı da yüksek getiri sağlamak amacıyla aktif olarak yönetilmektedir.

Arsaların temini, proje geliştirme ve yönetme, planlama ve finansman, satış ve kiralama, satış sonrası hizmetler ile portföy yönetimi faaliyetlerinin tamamı entegre bir şekilde yürütülmekte ve pazarlama maliyet avantajı yaratarak Şirket'in rekabet gücünü artırmaktadır.

Şirket portföyünün tamamı, İstanbul bölgesinde konut-ticari alan satış ve kiralamalarını kapsayan proje, arsa ve tamamlanmış mülklerden oluşmaktadır. Şirket portföyünde rezidans, konut, depo, ofis, ticari alanlar ve otel bulunmaktadır. Ön satışlar ve tamamlanan mülklerin satışı, arsa alımlarının ve devam eden geliştirme projelerinin bir kısmının finanse edebilecek durumda olmasını sağlamaktadır. Şirket'in güçlü proje geliştirme geçmişi ve tecrübesi gayrimenkul sektöründe karlılığını ve rekabet gücünü artırmaktadır. Portföy çeşitliliği ile sektördeki genel talebin değişkenliği riskini azaltmayı hedeflemektedir.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpia Residence No:3 Başakşehir/İST. Tel: 0212 497 50 00 İkitelli V.D.: 3880056202

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:3 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL 0212 635 34 34 Fax: 0212 631 63 63 İkitelli V.D.: 3880006202

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. No 5 Kat 2 Şişli / İSTANBUL İstanbul Ticaret Sicili No: 317

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

GYO'ya dönüşüm ile birlikte daha geniş özkaynak finansmanı imkanlarına erişilmesi ve böylelikle yeni projelerin finansmanının sağlanması, daha güçlü bir mali yapı oluşturulması, kredibilite artışı ve vergi avantajları ile sektördeki rekabet gücünün artırılması ve istikrarlı bir şekilde büyüme sağlanması hedeflenmektedir.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket'in doğrudan ve iştirakleri ile bağlı ortaklıkları ve iş ortaklıkları vasıtasıyla geliştirdiği projeler ile yatırımlarının tamamı İstanbul ilinde konumludur. Şirket'in sıkı düzenlemeye tabi olmayan ülkelerden elde ettiği geliri bulunmamaktadır. Şirket'in faaliyet alanları kapsamında İzahname'de yer alması gereken bireysel (solo)[3] finansal tablo dönemleri itibarıyla elde ettiği gelirlerin kırılımı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

NET SATIŞLAR (TL)	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Gayrimenkul Satış Geliri	0	118.962.202	67.934.016	269.928.044
Kira Geliri	584.631	1.823.837	2.097.412	1.900.065
Diğer Gelir	440.609	8.386.999	1.526.099	0
TOPLAM	**1.025.240**	**129.173.038**	**71.557.527**	**271.828.109**

Şirket'in bireysel finansal tablolarına göre mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinin toplam hasılat içindeki payı 01.01.2023-31.03.2023 döneminde %45, 2022 yılında %1, 2021 yılında %3 ve 2020 yılında %1'dir.

Şirket'in bireysel finansal tablolarına göre geliştirdiği tamamlanmış projelerinden ve satış vaadi sözleşmesi ile satın aldığı gayrimenkulleri ile arsaların satışından elde ettiği gayrimenkul satış gelirlerinin toplam hasılat içindeki payı 01.01.2023-31.03.2023 döneminde %0, 2022 yılında %92, 2021 yılında %95 ve 2020 yılında %99'dur.

Şirket'in bireysel finansal tablolarına göre elde ettiği diğer gelirler hurda satışları, danışmanlık, araç kira gelirleri, ticari ünitelerin ortak alan masraf yansıtma gelirlerinden oluşmakta olup, toplam hasılat içindeki payı 01.01.2023-31.03.2023 döneminde %55, 2022 yılında %6, 2021 yılında %2 ve 2020 yılında %0'dır.

2021 yılında Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştiraki nedeniyle finansal tablolarında konsolide edilen Fuzul Holding ve iştiraklerine ait toplam hasılat 498.295.189 TL'dir. Fuzul Holding ve iştiraklerine ait hasılatın toplam konsolide hasılat içindeki payı %87'dir.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Risk Faktörleri başlıklı 5. bölümde İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler, ihraç edilecek paylara ilişkin riskler ve bu kapsam dışında kalan diğer riskler ile bu risklerin olası etkileri detaylı olarak açıklanmıştır. İlgili bölümde yer alan risk

[3] 2021 yılında Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak ilişkisinin bulunması nedeniyle Şirket'in finansal tablolarında Fuzul Holding konsolide edilmiştir. Fuzul Holding ve bağlı ortaklıkları ile iştiraklerinin gelirlerini ayrıştırmak ve İhraççının faaliyetlerinin coğrafi dağılımını net/birişekilde verebilmek amaçlı bireysel (solo) finansal tablo gerilerine ye

FUZUL HOLDING A.NONİM ŞİRKETİ
Olimpa Rezidans Cahit Zarifoğlu Cad.
Tel: 0212 487 50 00

ZENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir İSTANBUL
Tel: 0212 635 3434 Fax: 0212 637 63 00
İkitelli V.D. 7830 044 38

Saat Sk
Ka:118
Ayyer
Maslak V.D 42

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

faktörleri dışında yukarıda 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenmesine sebep olacak bir unsurun mevcut olmadığı düşünülmektedir.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Şirket'in yaptığı anlaşmalarının büyük bir yüzdesi, gerçekleştirdiği ve halen yürüttüğü projelere ilişkin olarak akdettiği iş ortaklığı sözleşmeleri ve arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmeleri ile hizmet ve tedarik sözleşmelerinden oluşmaktadır. Önemli Sözleşmeler başlıklı 22. bölümde Şirket'in önemli sözleşmelerine ilişkin detaylı bilgilere yer verilmiştir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İzahname'nin 7.2.1 numaralı bölümünde yer alan açıklamalar;

Kaynak: İnşaat Sektörünün Ekonomideki Yeri ve Önemi_M. Can Hozan_Yüksek Lisans Tezi_İnternet adresi: https://acikerisim.dicle.edu.tr/xmlui/bitstream/handle/11468/2988/%C4%B0n%C5%9Faat%20sekt%C3%B6r%C3%BCn%C3%BCn%20ekonomideki%20yeri%20ve%20%C3%B6nemi.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Kaynak: Ankara Kentindeki Alışveriş Merkezlerinin Yer Seçim Tercihleri ve Mekansal Etkileri_Özlem Erdoğan_Yüksek Lisans Tezi_İnternet adresi: https://dspace.ankara.edu.tr/xmlui/bitstream/handle/20.500.12575/31588/TEZ.pdf?sequence=1

Kaynak: İstanbul'da Yüksek Konut İmgesinin Gelişimi: Politikalar ve Mimari-iz(m)ler_Tuba Sarı ve Yudanur Dülgeroğlu_Megaron_İnternet adresi: https://iag.journalagent.com/megaron/pdfs/MEGARON-24654-ARTICLE_%28THESIS%29-SARI.pdf

Kaynak: 2000 Sonrası İstanbul Konut Mimarlığında Düşey Yoğun Yapılaşma Karakteri ve İmge Arayişlari_Tuba Sarı_Doktora Tezi_İnternet adresi: file:///C:/Users/deniztunca/Downloads/465411.pdf

Kaynak: Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4. Çeyrek Rapor_Sayı: 30_GYODER_İnternet adresi: https://www.gyoder.org.tr/files/202303/d5121603-1b41-413d-b3ac-26a7201eadcb.pdf

Kaynak: Dönemsel GSYH_IV. Çeyrek_TÜİK_İnternet adresi: https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-IV.-Ceyrek-Eylul:-Aralik,-2022-49664#:~:text=%C3%9Cretim%20y%C3%B6ntemiyle%20Gayrisafi%20Yurt%20%C4%B0%C7%20Hasila%2C%20A7i,milyar%20669%20milyon%20olarak%20ger%C3%A7ekle%C5%9Fti.

7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

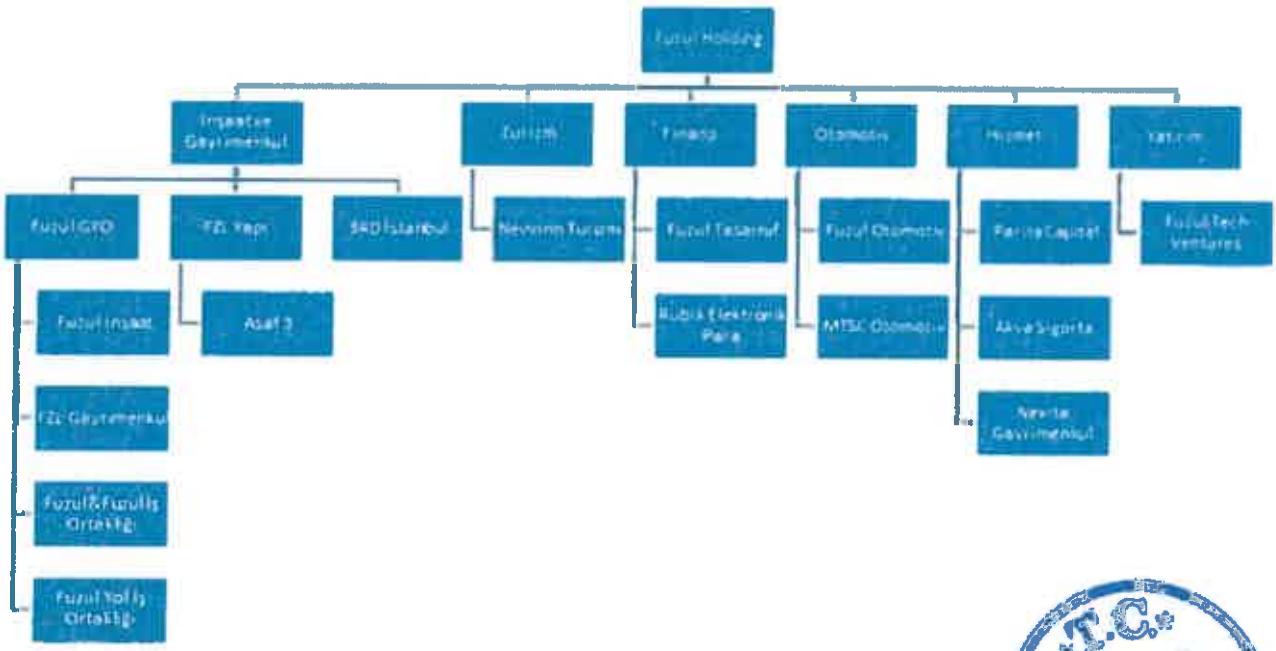
7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri

İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in mevcut ortakları payların %99,48'ine sahip olan Fuzul Holding, %0,16'sına sahip olan Zeki Akbal, %0,16'sına sahip olan Eyüp Akbal ve %0,20'sine sahip olan Mahmut Akbal'dır. Dolayısıyla, Fuzul GYO'nun yönetim kontrolü oy haklarının çoğunluğuna sahip olunması nedeniyle (toplam oy hakkının %99,48'i) tek başına Fuzul Holding'e aittir. Halka arz sonrasında, toplam oy hakkı içerisindeki Fuzul Holding'in oy hakkı oranı %74,27'ye gerilese de toplam oy hakkının çoğunluğuna sahip olması devam edeceğinden dolayı Şirket'in yönetim kontrolünü sürdürmeye de devam edecektir. Bununla birlikte, mevcut durumda Fuzul GYO Akbal Ailesi tarafından kontrol edilen Fuzul Holding Grubu'na dahildir. Fuzul Holding Grubu altında faaliyet gösteren tüm ortaklıklara aşağıdaki şemada yer verilmektedir.



Fuzul Holding ile Fuzul Holding Grubu bünyesinde faaliyet gösteren Fuzul GYO ve bağlı ortaklıkları dışındaki ortaklıklara ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda sunulmaktadır.

Ticaret Unvanı	Fuzul Holding A.Ş.
Kuruluş Tarihi	13.02.2020
Fiili Faaliyet Konusu	Yurt içinde ve yurt dışında kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak bu şirketlerin yatırım, Finansman, organizasyon ve yönetim işlevlerini toplu bir bünye içerisinde ve modern işletmecilik esasları dahilinde gerçekleştirmektir.
Sermayesi	100.000.000 TL
Ortaklık Yapısı	Mahmut Akbal (%40,00) Eyüp Akbal (%30,00)

	Zeki Akbal (%30,00)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Eyüp Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi
Adresi	Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Rezidans Apt. No:8/1 Başakşehir/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	235376-5
Vergi Dairesi	İkitelli
Vergi Kimlik Numarası	3881387782
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket'in ve Fuzul Holding Grubu'nun hâkim ortağı ve yönetim merkezidir.

İnşaat ve Gayrimenkul

Ticaret Unvanı	FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.
Kuruluş Tarihi	15.11.2022
Fiili Faaliyet Konusu	Yapı, altyapı şehir planlaması ve inşaat sektörü ile ilgili olarak projelendirme, imalat, pazarlama, satış, taahhüt karşılığı inşaat ve imalat hususlarında yurt içinde ve yurt dışında faaliyet göstermektedir.
Sermayesi	100.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul Holding (%100,00)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Eyüp Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi
Adresi	Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Rezidans Blok No:8 İç Kapı No:1 Başakşehir/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	421639-5
Vergi Dairesi	İkitelli
Vergi Kimlik Numarası	3881713579
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket'in projelerinin yüklenici ve müteahhitlik faaliyetlerini yürüten/yürütecek ortaklıktır. Her iki ortaklığın da hâkim ortağı Fuzul Holding'tir.

Ticaret Unvanı	Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.
Kuruluş Tarihi	31.03.2016
Fiili Faaliyet Konusu	Alzamil Gayrimenkul İnş. Turz. San. ve Tic. Ltd. Şti., Seha İnş. Müh. Madencilik Turz. San. ve Tic. A.Ş. ve Adese Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi arasında 02.03.2016 tarihinde imzalanan *"Asaf İş Adi Ortaklığı Ticaret İşletmesi"* sözleşmesi uyarınca Başakşehir Belediyesi ile *"1401 Ada 20 Parsel, 1408 Ada 3 Parsel, 1409 Ada 1 ve 4 Parsel Sayılı Taşınmazların arsa satış karşılığı Hasılat Paylaşımı Yöntemiyle Satılması"* işini müştereken birlikte yapmak üzere Asaf İş Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi kurulmuştur. 04.04.2019 tarihli genel kurul kararı ile Asaf İş Adi Ortaklığı Ticaret İşletmesi'nin tür değişikliğine karar verilmiş ve Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş. kurulmuştur. Asaf 3 İstanbul 3. İstanbul Moda Evleri, 3. İstanbul Grand Residence, 3. İstanbul İstanbul Hasbahçe ve 3. İstanbul Air Başakşehir etaplarına ait mevcut olan 116 bin metrekare arsa alanına sahip olan 3. İstanbul Projesini gerçekleştirmektedir.
Sermayesi	75.000.000 TL
Ortaklık Yapısı	FZL Yapı (%30,00)

FUZUL MÜHENDİSLİK İNŞAAT A.Ş.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 Vergi Dairesi: İkitelli V.D: 3881387782

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	Al Zamil Gayrimenkul İnş.Turz.San.ve Tic.Ltd.Şti. (%45,00) Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (%24,00) Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turz. San. ve Tic.A.Ş. (%1,00)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı MHD Hassan Jabri Tabrizi – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Ömer Saylık – Yönetim Kurulu Üyesi
Adresi	Başakşehir Mahallesi Gazi Mustafa Kemal Bulvarı T3 Blok Apt. No:7 Y Başakşehir/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	30426-5
Vergi Dairesi	İkitelli
Vergi Kimlik Numarası	0861088859
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket'in Asaf 3'ün sermayesinde sahip olduğu %30 oranındaki paylar 31.12.2022 tarihi itibarıyla FZL Yapı'ya satılmıştır. 31.12.2022 tarihinden sonra Şirket'in süreklilik arz eden ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Fuzul Holding'in %30 oranında dolaylı ortaklığı bulunmaktadır.

Ticaret Unvanı	3RD İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.
Kuruluş Tarihi	22.05.2019
Fiili Faaliyet Konusu	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 1401 ada 20 parsel, 1408 ada 3 parsel, 1409 ada 1 ve 4 parsel nolu taşınmazlarda bulunana bağımsız bölümlerin tek tek veya toplu olarak alınması, satılması veya kiralanması işlerini gerçekleştirmek üzere "3RD İstanbul Gayrimenkul Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi" unvanı ile kurulmuş olup, nevi değişikliği ile unvanı "3RD İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi" olmuştur.
Sermayesi	50.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul Otomotiv (%50,00) Seleks İç ve Dış Ticaret A.Ş. (%50,00)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Mustafa Helvacıoğlu – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Adresi	Başakşehir Mahallesi Gazi Mustafa Kemal Bulvarı T3 Blok Apt. No:7 Y Başakşehir/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	193754-5
Vergi Dairesi	İkitelli
Vergi Kimlik Numarası	0011873705
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket'in süreklilik arz eden ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Fuzul Holding'in %50 oranında dolaylı ortaklığı vardır.

Turizm

Ticaret Unvanı	Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.
Kuruluş Tarihi	06.06.2000
Fiili Faaliyet Konusu	Her türlü otel, motel, pansiyon, tatil köyü, kamping, dinlenme evleri, ören yerleri, plaj, termal istasyonlar gibi konaklama, dinlenme, yatma, eğlenme yerleri, restoran, lokanta, cafe, müzikli, müziksiz eğlence yerleri, kahvehaneler, kafeteryalar, marketler, sergi alanları, dağ evleri, büfe ile her türlü turistik tesisleri işletmektir.
Sermayesi	25.000.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul Holding (%80,00) Hüseyin Aysan (%20,00)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Reşit Yusuf Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Ömer Faruk Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:3 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İkitelli V.D.: 3061387782

	Yunus Furkan Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi Hüseyin Aysan – Yönetim Kurulu Üyesi Murat Altay – Yönetim Kurulu Üyesi
Adresi	Mecidiyeköy Mahallesi Büyükdere Caddesi Stad Han Blok No:85 İç Kapı No:4 Şişli/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	439429-0
Vergi Dairesi	Zincirlikuyu
Vergi Kimlik Numarası	6311653891
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket'in gayrimenkullerinin kiralanması veya kiralanmasına aracılık edilmesi hususlarında hizmet alınmaktadır. Her iki ortaklığın da hâkim ortağı Fuzul Holding'tir.

Finans

Ticaret Unvanı	Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.
Kuruluş Tarihi	29.08.2014
Fiili Faaliyet Konusu	6361 Sayılı Kanun başta olmak üzere, yürürlükte olan veya yürürlüğe girecek ilgili diğer mevzuat hükümleri ile BDDK tarafından yapılan düzenlemeler çerçevesinde konut, çatılı iş yeri veya taşıtın edinimi ile ilgili mevzuat gereği mümkün olması kaydı ile diğer hizmet ve varlıkların edinimi için faizsiz finansman esaslarına göre belirli bir süre tasarruf edilmesi, müşterilere finansman kullandırılması ve toplanan tasarrufların yönetimini sağlamak olan tasarruf finansman faaliyetini gerçekleştirmektir.
Sermayesi	350.000.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul Holding (%100,00%)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Yunus Furkan Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi Aydın Özkan – Yönetim Kurulu Üyesi Sait Aytaç – Yönetim Kurulu Üyesi Eyüp Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi
Adresi	Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:100/1 Beşiktaş/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	936439-0
Vergi Dairesi	Beşiktaş
Vergi Kimlik Numarası	3880730442
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket'in süreklilik arz eden ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Her iki ortaklığın da hakim ortağı Fuzul Holding'tir.

Ticaret Unvanı	Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hiz. A.Ş.
Kuruluş Tarihi	03.11.2020
Fiili Faaliyet Konusu	6493 sayılı Ödeme ve Menkul Kıymet Mutabakat Sistemleri Ödeme Hizmetleri ve Elektronik Para Kuruluşları Hakkında Kanun'un ödeme hizmetlerini içeren 12. Maddesinin 1. Fıkrasının; (a) bendindeki, ödeme hesabına para yatırılması ve ödeme hesabından para çekilmesine imkân veren hizmetler de dâhil olmak üzere ödeme hesabının işletilmesi için gerekli tüm işlemler, (b) bendindeki, ödeme hizmeti kullanıcısının ödeme hizmeti sağlayıcısı nezdinde bulunan ödeme hesabındaki fonun aktarımını tek veya bir defaya mahsus olanlar da dâhil doğrudan borçlandırma işlemi, ödeme kartı ya da benzer bir araçla yapılan ödeme işlemi ile düzenli ödeme emri dâhil para transferi,

	(c) bendindeki, ödeme aracının ihraç veya kabulü, (ç) bendindeki, para havalesi, (e) bendindeki, fatura ödemelerine aracılık edilmesine yönelik hizmetler, Faaliyetlerini yürütmek ve elektronik para ihracı faaliyetlerini yürütmektir.
Sermayesi	50.000.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul Holding (%100,00)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Reşit Yusuf Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Yunus Furkan Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Ekrem Semih Baştak – Yönetim Kurulu Üyesi İbrahim Avşar Dirgin – Yönetim Kurulu Üyesi
Adresi	Mecidiyeköy Mahallesi Büyükdere Caddesi Stad Han Blok No:85/5 Şişli/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	274823-5
Vergi Dairesi	İkitelli
Vergi Kimlik Numarası	7351635203
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket'in süreklilik arz eden ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Her iki ortaklığın da hakim ortağı Fuzul Holding'tir.

Otomotiv

Ticaret Unvanı	Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Pazarlama A.Ş.
Kuruluş Tarihi	13.08.2007
Fiili Faaliyet Konusu	Otomobil ve hafif ticari araçların toptan ve perakende alım satım işleri ile iştigal etmektedir.
Sermayesi	1.000.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul Holding (%100,00)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Eyüp Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi
Adresi	Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi No 8 Kat 1 Başakşehir/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	635508-0
Vergi Dairesi	İkitelli
Vergi Kimlik Numarası	3880585711
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket'in süreklilik arz eden ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Her iki ortaklığın da hakim ortağı Fuzul Holding'tir.

Ticaret Unvanı	MTSC Otomotiv Makine ve Metalurji Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Kuruluş Tarihi	13.09.2010
Fiili Faaliyet Konusu	Otomotiv yedek parçası alım-satımı ile iştigal etmektedir.
Sermayesi	1.000.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul Holding (%5,00) Hıfsı Soydemir (%50,00) Faruk Soydemir (%45,00)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Hıfsı Soydemir – Yönetim Kurulu Başkanı Faruk Soydemir – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Adresi	Büyükkayacık Mah. Konya Organize Sanayi Bölgesi İhsan Dede Cadde Sokak No: 39 Selçuklu / Konya
Ticaret Müdürlüğü	Konya
Ticaret Sicil Numarası	37929

Vergi Dairesi	Selçuk
Vergi Kimlik Numarası	6220571514
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket'in süreklilik arz eden ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Fuzul Holding'in %5 oranında doğrudan ortaklığı bulunmaktadır.

Hizmet

Ticaret Unvanı	Parita Capital Gayrimenkul Danışmanlık A.Ş.
Kuruluş Tarihi	04.06.2021
Fiili Faaliyet Konusu	Menkul kıymet danışmanlığı ve diğer yatırım bankacılığı kapsamındaki faaliyetler hariç olmak üzere; sınai, ticari, zirai, gıda, mali, menkul, gayrimenkul, inşaat, taahhüt, petrol, petrol ürünleri, telekomünikasyon ile her türlü taşımacılık, otomotiv, madencilik, reklamcılık, bankacılık, sigortacılık, enerji üretimi, enerji dağıtımı, doğalgaz dağıtımı, enerji ve doğalgaz toptan satışı, turizm, hizmet, finans sektörü konuları ile iştigal eden şirketler ile her türlü banka, finansal kurum, aracı kurum, sigorta, yatırım ortaklığı, faktoring, ve finansal kiralama ve diğer alanlarda danışmanlık hizmeti vermek ile yönetim danışmanlığı yapmak, finansal ve teknik danışmanlık hizmeti vermek, yurt içinde ve yurt dışında her türlü gayrimenkul projeleri geliştirmek, arsalar temin etmek, bunlar üzerinde kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapmak suretiyle projeler gerçekleştirmek ve payına düşen gayrimenkulleri tek tek veya toptan satmak, kamu ve özel sektörde açılan ihalelere katılmaktır.
Sermayesi	100.000 TL
Ortaklık Yapısı	Nevita Gayrimenkul (%100,00)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Ömer Faruk Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Reşit Yusuf Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Adresi	Mecidiyeköy Mahallesi Büyükdere Caddesi Stad Han.Blok No:85/4 Şişli/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	311864-5
Vergi Dairesi	Fatih
Vergi Kimlik Numarası	3881496492
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket'in süreklilik arz eden ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Her iki ortaklığın da hâkim ortağı Fuzul Holding'tir.

Ticaret Unvanı	Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.
Kuruluş Tarihi	21.12.1994
Fiili Faaliyet Konusu	Hayat sigortası dışındaki sigortacılık faaliyetlerini (sağlık, yangın, motorlu taşıt, konut, tarım, denizcilik, havacılık, kaza, doğal afet, ulaştırma, nakliyat, para kaybı, borçlanma, mali sorumluluk) yürütmektir.
Sermayesi	100.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul Holding (%100,00)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Eyüp Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi
Adresi	Nisbetiye Mahallesi Gazi Güçnar Sokak No:5 Beşiktaş/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	322017-0
Vergi Dairesi	Fatih
Vergi Kimlik Numarası	0430026464
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket varlıklarına ilişkin olarak sigortalama hizmetinin alındığı sigorta acentasıdır. Her iki ortaklığın da hâkim ortağı Fuzul Holding'tir.

Ticaret Unvanı	Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.
Kuruluş Tarihi	16.02.2011
Fiili Faaliyet Konusu	Gayrimenkul alım-satım, kiralama, otomobil alım-satım, kiralama ve yabancılara gayrimenkul satış danışmanlığı alanlarında faaliyet göstermektedir.
Sermayesi	5.000.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul Holding (%100,00%)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Ömer Faruk Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Reşit Yusuf Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi Yunus Furkan Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Zahit Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi Murat Altay – Yönetim Kurulu Üyesi
Adresi	Mecidiyeköy Mahallesi Büyükdere Caddesi Stad Han Blok No:85/4 Şişli/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	765712-0
Vergi Dairesi	Zincirlikuyu
Vergi Kimlik Numarası	6311653921
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket'in geliştirdiği projelerin satışı konusunda aracılık hizmeti alınmaktadır. Her iki ortaklığın da hakim ortağı Fuzul Holding'tir.

Yatırım

Ticaret Unvanı	Fuzul Tech Ventures Teknoloji Yatırım A.Ş.
Kuruluş Tarihi	12.12.2022
Fiili Faaliyet Konusu	Yeni gelişen teknolojilere en uygun ticari enstrümanlar vasıtasıyla yatırımlar yapmak, teknolojik ve bilimsel bilgiye ulaşmaya aracılık etmek, teknolojik bilgiyi ticarileştirmek, teknoloji transferine yardımcı olmak, teknoloji yoğun üretim ve girişimciliği desteklemek, bu amaçla oluşacak fikirleri değerlendirmek ticarileştirilmesine destek vermek ve ticarileştirmektir.
Sermayesi	100.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul Holding (%100,00)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Yunus Furkan Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Ömer Faruk Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Mehmet Zahit Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi Reşit Yusuf Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi
Adresi	Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No 100 İç Kapı No 1 Beşiktaş/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	427871-5
Vergi Dairesi	Beşiktaş
Vergi Kimlik Numarası	3881718875
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket'in süreklilik arz eden ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Her iki ortaklığın da hâkim ortağı Fuzul Holding'tir.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü

İzahname tarihi itibarıyla Şirket sermayesinde %99,44 oranında pay sahibi olan Fuzul Holding'in sermayesinde 2021 yılı itibarıyla Fuzul GYO'nun da %70 oranında pay sahipliği bulunduğundan, işbu İzahname'nin 8.1 numaralı bölümde yer verilen Fuzul Holding Grubu ortaklıkları 2021 yılı içerisinde Fuzul GYO'nun da dolaylı bağlı ortaklığı olarak faaliyet göstermiştir. Ancak, işbu İzahname tarihi öncesinde 02.05.2022 tarihi itibarıyla Fuzul Holding ile Fuzul GYO arasındaki karşılıklı iştirak sonlandırıldığından aşağıdaki tablolarda sadece İzahname tarihi itibarıyla Fuzul GYO'nun bağlı ortaklık ve iş ortaklıklarına dair bilgilere yer verilmiştir.

Ticaret Unvanı	Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Kuruluş Tarihi	23.05.2019
Fiili Faaliyet Konusu	Yapı, altyapı, şehir planlaması ve inşaat sektörü ile ilgili olarak projelendirme, imalat, pazarlama, satış, taahhüt karşılığı inşaat ve imalat hususlarında yurt içinde ve yurt dışında her türlü faaliyet ile iştigal etmektedir.
Sermaye Tutarı	35.036.168 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul GYO (%98,64) Fuzul Holding (%1,36)
Etkin Pay Oranı (%)	98,64
Yönetim Kurulu Üyeleri	Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Adresi	Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Rezidans Sitesi A Blok No 8/1 Başakşehir/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	193993-5
Vergi Dairesi	İkitelli
Vergi Kimlik Numarası	3881297676
Yedekleri	-
Faaliyet Kar/Zararları	118.189 TL /Kar (31.12.2022)
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Kalan Sermaye Taahhüdü	Bulunmamaktadır.
Fuzul GYO ile İlişkisi	GYO portföyünde yer alamayacak nitelikteki gayrimenkullerin devredilmesi amacıyla kurulan şirkettir. Şirket merkezinin maliki olup, Şirket'e kira faturası düzenlemektedir.

Ticaret Unvanı	FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.
Kuruluş Tarihi	30.12.2022
Fiili Faaliyet Konusu	Yapı, altyapı, şehir planlaması ve inşaat sektörü ile ilgili olarak projelendirme, imalat, pazarlama, satış, taahhüt karşılığı inşaat ve imalat hususlarında yurt içinde ve yurt dışında her türlü faaliyet ile iştigal etmektir.
Sermaye Tutarı	20.110.693,60 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul GYO (%100,00)
Etkin Pay Oranı (%)	100,00
Yönetim Kurulu Üyeleri	Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Eyüp Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi
Adresi	Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Rezidans Blok 8/1 Başakşehir/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	433352-5
Vergi Dairesi	İkitelli
Vergi Kimlik Numarası	3881732660
Yedekleri	-
Faaliyet Kar/Zararları	412.157 /Zarar (31.12.2022)
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Kalan Sermaye Taahhüdü	Bulunmamaktadır.
Fuzul GYO ile İlişkisi	GYO'ya dönüşüm öncesi yürütülen yeniden yapılandırma çalışmaları kapsamında 30.12.2022 tarihinde kısmi bölünme ile Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.'den aktarılan 20.110.693,60 TL maliyet değerindeki gayrimenkullerin ayni sermaye olarak konulması suretiyle

FUZUL HOLDİNG A.Ş. İNŞAAT ve TİCARET ŞİRKETİ
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 Kaşeli V.D - 3881397702

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 [illegible] 63 [illegible]
Ikitelli V.D.: 3[illegible]

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:127 Saat Sk. [illegible] İSTANBUL

T.C.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	kurulmuş olup, Fuzul GYO'nun bağlı ortaklığıdır. Aralarında herhangi bir ticari ilişki bulunmamaktadır.

Ticaret Unvanı	Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı
Kuruluş Tarihi	05.02.2020
Fiili Faaliyet Konusu	İstanbul ili Başakşehir ilçesi Kayabaşı mahallesinde kain tapunun 993 numaralı ada ve 4 numaralı parsel üzerinde bulunan kayıtlı taşınmaz veya bu taşınmazların gerektiğinde ifraz ve tevhidi sonucu teşekkül edecek parsel yada parseller olarak kaydedilecek taşınmaz üzerine yapılacak inşaatların; arsa sahibi Emlak Konut ile Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'ni sözleşmesine uygun olarak proje, ruhsat, yapım, teknik şartname, iskan, pazarlama, satış, harcamaların finansman ve temini vb.tüm işler de dahil olmak üzere yerine getirilmesi ve tarafların görev, yetki ve sorumluluk paylaşımları ile iş sonunda ortaya çıkacak karın dağıtımını gerçekleştirilmesidir.
Sermaye Tutarı	500.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul GYO (%51,00) Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (%49,00)
Etkin Pay Oranı (%)	51,00
Adresi	Başakşehir Mah.Cahit zarifoğlu Cad.No:8 Kat:1 Başakşehir/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	-
Ticaret Sicil Numarası	-
Vergi Dairesi	İkitelli
Vergi Kimlik Numarası	3881390746
Yedekleri	-
Faaliyet Kar/Zararları	95.761/ Kar
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Kalan Sermaye Taahhüdü	Bulunmamaktadır.
Fuzul GYO ile İlişkisi	Başakşehir Avrasya Projesinin geliştirilmesi için oluşturulan iş ortaklığıdır.

Ticaret Unvanı	Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş.-Yol İnş. Taah. Ltd. Şti.-Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı
Kuruluş Tarihi	11.10.2016
Fiili Faaliyet Konusu	Münhasıran belirlenen faaliyet konusunu gerçekleştirmek suretiyle elde edilecek karı (veya zararı) belirli ortaklık payları oranında ortaklarına paylaştırmaktır. İşveren tarafından ihale edilen İstanbul ili Gaziosmanpaşa ilçesi Karayolları mahallesi 6619 numaralı ada ve 8 numaralı parsel, 10086 numaralı ada ve 1 numaralı parsel üzerinde bulunan arsa satış karşılığı gelir paylaşım işini tamamlamaktır.
Sermaye Tutarı	25.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul GYO (%50,00) Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (%49,90) Yol İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. (%0,10)
Etkin Pay Oranı (%)	50,00
Adresi	Başakşehir Mah.Cahit zarifoğlu Cad.No:8 Kat:1 Başakşehir/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	53785-5
Vergi Dairesi	İkitelli
Vergi Kimlik Numarası	3880801635
Yedekleri	-
Faaliyet Kar/Zararları	3.823 TL/Zarar
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Tel: 0212 487 80 00 Kayıt V.D.: 3881387782

T.C.

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş

YAPIKREDİ MENKUL DEĞERLER A.Ş

Kalan Sermaye Taahhüdü	Bulunmamaktadır.
Fuzul GYO ile İlişkisi	Tem Avrasya Projesinin geliştirilmesi için oluşturulan iş ortaklığıdır.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibariyle ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

İzahname'de yer alan son konsolide finansal tablo tarihi olan 31.03.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir.

Maliyet değeri	31.03.2023
Taşıtlar	3.571.844
Demirbaşlar	5.617.389
Özel maliyetler	198.390
Toplam	9.387.623
Birikmiş amortismanlar:	
Taşıtlar	-2.193.259
Demirbaşlar	-2.003.190
Özel maliyetler	-14.074
Toplam	-4.210.523
Net defter değeri	5.177.100

İzahname'de yer alan son finansal tablo tarihi olan 31.03.2023 tarihi itibarıyla Şirket ve bağlı ortaklıklarının sahip olduğu "Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere" ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Malik	Proje Adı	Ada/Parsel/Blok/No	Cinsi	Edinildiği Yıl	m²	Mevkii	Net Defter Değeri-31.03.2023 (TL)	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Yıllık Kira Tutarı (TL)*
Şirket	Vadiyaka	1416/1	Dükkan	2017	178,62	İstanbul Başakşehir	9.720.000	Karahan Tıp San.ve Tic.Ltd.Şti	60.000
Şirket	Vadiyaka	1416/1	Dükkan	2017	78,09	İstanbul Başakşehir	3.480.000	-	-
Şirket	Vadiyaka	1416/1	Dükkan	2017	145,72	İstanbul Başakşehir	6.810.500	-	-
Şirket	Vadiyaka	1416/1	Dükkan	2017	131,18	İstanbul Başakşehir	5.876.000	Fitstart Spor Salonu İç ve Dış Tic.Ltd.Şti	60.000
Şirket	Vadiyaka	1416/1	Dükkan	2017	121,85	İstanbul Başakşehir	5.482.500	Fitstart Spor Salonu İç ve Dış Tic.Ltd.Şti	60.000
Şirket	Vadiyaka	1416/1	Dükkan	2017	247,68	İstanbul Başakşehir	11.656.000		
Şirket	Neriva	369/1	Dükkan	2017	150	İstanbul Başakşehir	7.425.000		
Şirket	Olimpia Avm	566/1	Stand	2016	8	İstanbul Başakşehir	816.000		-
Şirket	Olimpia Avm	566/1	Stand	2016		İstanbul Başakşehir	816.000	-	-

Şirket	Olimpa Avm	566/1	Stand	2016	8	İstanbul Başakşehir	958.000	-	-
Şirket	Başakcity	569/13	Dükkan	2020	54,59	İstanbul Başakşehir	3.329.542	Ferda Gör	113.280
Şirket	Başakcity	569/13	Dükkan	2020	53,29	İstanbul Başakşehir	3.303.532	Ferda Gör	113.280
Şirket	Başakcity	569/13	Dükkan	2020	59,5	İstanbul Başakşehir	3.480.302	Sıma Tepe	60.000
Şirket	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2016	131	İstanbul Başakşehir	4.847.000	-	-
Şirket	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2016	131	İstanbul Başakşehir	4.847.000	Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	184.000
Şirket	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2016	131	İstanbul Başakşehir	4.847.000	Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	184.000
Şirket	Tem Avrasya**	6619/8	Konut	2022	87	İstanbul Gaziosmanpaşa	3.988.250	Can Soy	111.864
Şirket	Tem Avrasya**	6619/8	Konut	2022	87	İstanbul Gaziosmanpaşa	3.986.750	Serkan Taşdemir	111.864
Şirket	-	803/1	Arsa	2015	1011,45	İstanbul Başakşehir	26.070.000	-	-
Şirket	-	812/3	Arsa	2015	726,62	İstanbul Başakşehir	21.799.000	-	-
Şirket	-	814/1	Arsa	2015	7.916,20	İstanbul Başakşehir	217.696.000	-	-
Şirket	-	816/1	Arsa	2015	1.293,88	İstanbul Başakşehir	36.876.000	-	-
Şirket	-	816/2	Arsa	2015	1.939,34	İstanbul Başakşehir	58.179.000	-	-
Şirket	-	1956/1	Arsa	2021	392,35	İstanbul Başakşehir	5.392.725	-	-
Şirket	-	1907/2	Arsa	2021	99,85	İstanbul Başakşehir	1.148.275	-	-
Şirket	-	134/1	Arsa	2022	5.691,10	İstanbul Beykoz	16.790.000	-	-
Şirket	-	987/4	Arsa	2022	10.221,00	İstanbul Başakşehir	253.133.912		
Şirket	Fatih Otel	2028/49	Proje	2022	446,22	İstanbul Fatih	106.447.660	-	-
Fuzul İnşaat	-	0/1743	Arsa	2022	5.357,93	İstanbul Başakşehir	4.285.000	-	-
Fuzul İnşaat	Vadiyaka	1416/1	Konut	2022	109,1	İstanbul Başakşehir	5.015.000	-	-
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	552/7	Konut	2022	100	İstanbul Başakşehir	2.358.500	-	-
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	552/7	Konut	2022	100	İstanbul Başakşehir	2.358.500	-	-
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	552/7	Konut	2022	120	İstanbul Başakşehir	2.834.000	Ahmad Adbelrahman	39.612
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	552/7	Konut	2022	100	İstanbul Başakşehir	2.475.000	-	-
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	552/7	Konut	2022	120	İstanbul Başakşehir	2.834.000	-	-
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	552/7	Konut	2022	95	İstanbul Başakşehir	2.263.100	-	-
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	552/7	Konut	2022	95	İstanbul Başakşehir	2.263.100	-	-
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2022	131	İstanbul Başakşehir	4.650.000	Şirket & Fuzul İnşaat & Fuzul Otomotiv & Fuzul Gayrimenkul & Fuzul Yapı İnşaat	1.500.47 & 129.690 & 43.130 & 43.230 & 43.230
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2022	131	İstanbul Başakşehir	4.650.000		
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2022	131	İstanbul Başakşehir	4.650.000		
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2022	131	İstanbul Başakşehir	4.650.000		
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2022	131	İstanbul Başakşehir	4.781.500		
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2022	131	İstanbul Başakşehir	4.781.500		
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2022	131	İstanbul Başakşehir	4.781.500		
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2022	131	İstanbul Başakşehir	4.781.500		
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2022	131	İstanbul Başakşehir	4.978.000		

Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2022	131	İstanbul Başakşehir	5.109.000		
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	576/4	Konut	2022	115	İstanbul Başakşehir	2.881.500	-	
Fuzul İnşaat	Evila Evleri	796/1	Konut	2022	401	İstanbul Başakşehir	15.732.780	-	-
Fuzul İnşaat	Evila Evleri	796/1	Konut	2022	401	İstanbul Başakşehir	15.732.780	-	-
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.1	Dubleks Mesken	2022	756,92	İstanbul Arnavutköy	6.901.712	-	-
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.2	Dubleks Mesken	2022	756,92	İstanbul Arnavutköy	6.576.712	-	-
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.3	Dubleks Mesken	2022	756,92	İstanbul Arnavutköy	2.073.587	-	-
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.4	Dubleks Mesken	2022	756,92	İstanbul Arnavutköy	2.073.587	-	
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.5	Dubleks Mesken	2022	2270,77	İstanbul Arnavutköy	4.547.587	-	-
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.6	Dubleks Mesken	2022	3027,69	İstanbul Arnavutköy	3.481.845	-	-
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.7	Dubleks Mesken	2022	2270,77	İstanbul Arnavutköy	8.992.310	-	
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.8	Dubleks Mesken	2022	2270,77	İstanbul Arnavutköy	4.547.587	-	-
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.9	Dubleks Mesken	2022	1513,85	İstanbul Arnavutköy	1.740.924	-	-
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.10	Dubleks Mesken	2022	2270,77	İstanbul Arnavutköy	2.611.384	-	-
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.11	Dubleks Mesken	2022	1513,85	İstanbul Arnavutköy	1.740.923	-	-
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.12	Dubleks Mesken	2022	1513,85	İstanbul Arnavutköy	1.740.923	-	-
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.13	Dubleks Mesken	2022	756,92	İstanbul Arnavutköy	870.461	-	-
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.14	Dubleks Mesken	2022	756,92	İstanbul Arnavutköy	870.461	-	-
FZL Gayrimenkul	Air Başakşehir	1409-4	Dükkan	2022	126,73	İstanbul Başakşehir	6.431.137	-	-
FZL Gayrimenkul	Air Başakşehir	1409-4	Dükkan	2022	125,26	İstanbul Başakşehir	6.326.000	-	-
FZL Gayrimenkul	Air Başakşehir	1409-4	Dükkan	2022	62,38	İstanbul Başakşehir	3.556.000	-	-
FZL Gayrimenkul	Air Başakşehir	1409-4	Dükkan	2022	61,89	İstanbul Başakşehir	3.528.000	-	-
FZL Gayrimenkul	Air Başakşehir	1409-4	Dükkan	2022	125,26	İstanbul Başakşehir	6.639.000	-	-
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	159,2	İstanbul Başakşehir	7.545.409	-	-
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	153,36	İstanbul Başakşehir	7.208.000	-	-
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	157,88	İstanbul Başakşehir	7.420.000	-	-
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	211,36	İstanbul Başakşehir	9.511.000	-	-
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	155,81	İstanbul Başakşehir	7.323.000	-	-
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	213,06	İstanbul Başakşehir	9.588.000	-	-
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	222,31	İstanbul Başakşehir	10.004.000	-	-
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	167,58	İstanbul Başakşehir	7.709.000	-	-
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	232,33	İstanbul Başakşehir	10.223.000	-	-
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	245,94	İstanbul Başakşehir	10.821.000	-	-
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	236,58	İstanbul Başakşehir	10.410.000	-	-
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	166,2	İstanbul Başakşehir	7.479.000	-	-
FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	1401-20	Dükkan	2022	116,27	İstanbul Başakşehir	5.374.154	-	-

FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	1401-20	Dükkan	2022	98,49	İstanbul Başakşehir	4.580.000	-	-
FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	1401-20	Dükkan	2022	115,86	İstanbul Başakşehir	5.214.000	-	-
FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	1401-20	Dükkan	2022	63,18	İstanbul Başakşehir	3.349.000	-	-
FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	1401-20	Dükkan	2022	97,39	İstanbul Başakşehir	4.529.000	-	-
FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	1401-20	Dükkan	2022	129,86	İstanbul Başakşehir	6.103.000		-

**Yıllık kira tutarları en güncel tarihli kira sözleşmelerinde yer alan tutarlardır.*
***10.04.2023 tarihinde satılmıştır.*

İzahname'de yer alan son finansal tablo tarihi olan 31.03.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklarında yer alan gayrimenkullere aşağıda yer verilmiştir.

Malik	Proje	m²	Cinsi	Mevkii	31.03.2023 Defter Değeri (TL)
Şirket	Vadiyaka	141,47	Konut	İstanbul Başakşehir	541.848
Şirket	Olimpa Park	194	Konut	İstanbul Başakşehir	560.185
Şirket	Olimpa Park	146	Konut	İstanbul Başakşehir	280.093
Şirket	Olimpa Park	175	Konut	İstanbul Başakşehir	280.093
Şirket	Olimpa Park	195	Konut	İstanbul Başakşehir	611.111
Şirket	Olimpa Park	195	Konut	İstanbul Başakşehir	611.711
Şirket	Olimpa Park	197,5	Konut	İstanbul Başakşehir	636.574
Şirket	Olimpa Park	197,5	Konut	İstanbul Başakşehir	565.278
Şirket	Başakcity Projesi	203,56	Konut	İstanbul Başakşehir	965.335
Şirket	Başakcity Projesi	177,13	Konut	İstanbul Başakşehir	839.995
Şirket	Barbaros 48 Projesi	-	Proje	İstanbul Beşiktaş	79.231.520
Şirket	Başakşehir Avrasya Projesi	-	Proje	İstanbul Başakşehir	208.822.332
Şirket	Başakşehir-Avrasya 2 Projesi	-	Proje	İstanbul Başakşehir	553.832.970
Şirket	Başakşehir Avrasya 3 Projesi	-	Proje	İstanbul Başakşehir	555.[illegible]

İhraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş gayrimenkulü bulunmamakla birlikte, İhraççının yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli bir varlık bulunmamaktadır.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in Başakşehir Avrasya Projesi için Çevre Bakanlığı'nın 18.06.2020 tarihli kararı ile ilgili projenin tanıtım dosyası incelenmiş ve "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilmiş olup; Şirket'in Başakşehir Avrasya 2 Projesi için Çevre Bakanlığı'nın 30.12.2022 tarihli kararında ilgili projenin tanıtım dosyasının incelendiği ve 26.12.2022 tarihli "ÇED Gerekli Değildir" kararının verildiği belirtilmiştir. Şirket'in Başakşehir Avrasya 3 Projesi için Çevre Bakanlığı'nın 27.03.2023 tarihli kararında ilgili projenin tanıtım dosyasının incelendiği ve 03.03.2023 tarihli "ÇED Gerekli Değildir" kararının verildiği belirtilmiştir.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Şirket'in 31.12.2022 tarihli finansal tablolarında raporlanan maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir kısıtlama, ayni hak veya ipotek bulunmamakla birlikte, İzahname tarihi itibarıyla aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkuller (tamamı İstanbul ili Başakşehir ilçesinde bulunan) ile stoklara ilişkin kendi lehine verdiği ipotek bilgileri aşağıdaki gibidir.

Malik	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm	Nitelik	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	İpotek Alacaklısı	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)	İpotek Derecesi
Şirket	565	12	1	Konut	İpotek	Halk Bankası	26.11.2020	27.000.000	1
Şirket	565	12	2	Konut	İpotek	Halk Bankası	26.11.2020	27.000.000	1
Şirket	565	12	4	Konut	İpotek	Halk Bankası	26.11.2020	27.000.000	1
Şirket	565	12	62	Konut	İpotek	Halk Bankası	26.11.2020	27.000.000	1
Şirket	567	3	1	Konut	İpotek	Halk Bankası	26.11.2020	27.000.000	1
Şirket	567	3	4	Konut	İpotek	Halk Bankası	26.11.2020	27.000.000	1
Şirket	569	13	3	Konut	İpotek	Halk Bankası	10.10.2017	20.000.000	1
Şirket	569	13	3	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	200.000.000	2
Şirket	569	13	15	Konut	İpotek	Halk Bankası	10.10.2017	20.000.000	1
Şirket	569	13	15	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	200.000.000	2
Şirket	569	13	20	Konut	İpotek	Halk Bankası	10.10.2017	20.000.000	1
Şirket	569	13	20	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	200.000.000	2
Şirket	569	13	30	Konut	İpotek	Halk Bankası	10.10.2017	20.000.000	1
Şirket	569	13	30	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	200.000.000	2
Şirket	569	13	51	Konut	İpotek	Halk Bankası	10.10.2017	20.000.000	1
Şirket	569	13	51	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	200.000.000	2
Şirket	569	13	58	Dükkan	İpotek	Halk Bankası	10.10.2017	20.000.000	1
Şirket	569	13	58	Dükkan	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	200.000.000	2
Şirket	569	13	59	Dükkan	İpotek	Halk Bankası	10.10.2017	20.000.000	1
Şirket	569	13	59	Dükkan	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	200.000.000	2
Şirket	569	13	60	Dükkan	İpotek	Halk Bankası	10.10.2017	20.000.000	1
Şirket	569	13	60	Dükkan	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	200.000.000	2
Şirket	987	4		Arsa	İpotek	Toki	12.12.2022	132.828.982	1
Şirket	1416	1	5	Dükkan	İpotek	Halk Bankası	14.08.2015	100.000.000	1
Şirket	1416	1	8	Dükkan	İpotek	Halk Bankası	14.08.2015	100.000.000	1
Şirket	1416	1	9	Dükkan	İpotek	Halk Bankası	14.08.2015	100.000.000	1
Şirket	1416	1	11	Konut	İpotek	Halk Bankası	14.08.2015	100.000.000	1
Şirket	1416	1	14	Konut	İpotek	Halk Bankası	14.08.2015	100.000.000	1
Şirket	1416	1	31	Konut	İpotek	Halk Bankası	14.08.2015	100.000.000	1
Şirket	1416	1	32	Konut	İpotek	Halk Bankası	14.08.2015	100.000.000	1
Şirket	1416	1	37	Konut	İpotek	Halk Bankası	14.08.2015	100.000.000	1
Şirket	1416	1	68	Konut	İpotek	Halk Bankası	14.08.2015	100.000.000	1
Şirket	2028	49		Arsa/Proje	İpotek	Kuveyt Türk Katılım	9.11.2022	250.000.000	1
Fuzul İnşaat	552	7	1	Konut	İpotek	Halk Bankası	8.01.2019	795.000	1
Fuzul İnşaat	552	7	1	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	300.000.000	2
Fuzul İnşaat	552	7	2	Konut	İpotek	Halk Bankası	8.01.2019	795.000	1
Fuzul İnşaat	552	7	2	Konut	İpotek	Halk Bankası	8.01.2019	835.000	1

Fuzul İnşaat	552	7	2	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	30.000.000	2
Fuzul İnşaat	552	7	2	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	30.000.000	2
Fuzul İnşaat	552	7	36	Konut	İpotek	Halk Bankası	8.01.2019	1.050.000	1
Fuzul İnşaat	552	7	40	Konut	İpotek	Halk Bankası	8.01.2019	870.000	1
Fuzul İnşaat	566	1	2	Konut	İpotek	Halk Bankası	7.11.2018	10.000.000	1
Fuzul İnşaat	566	1	2	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	120.000 000	2
Fuzul İnşaat	566	1	3	Konut	İpotek	Halk Bankası	7.11.2018	10.000.000	1
Fuzul İnşaat	566	1	3	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	120.000 000	2
Fuzul İnşaat	566	1	4	Konut	İpotek	Halk Bankası	7.11.2018	10.000.000	1
Fuzul İnşaat	566	1	4	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	120.000 000	2
Fuzul İnşaat	566	1	5	Konut	İpotek	Halk Bankası	7.11.2018	10.000.000	1
Fuzul İnşaat	566	1	5	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	120.000.000	2
Fuzul İnşaat	566	1	6	Konut	İpotek	Halk Bankası	12.11.2018	10.000.000	1
Fuzul İnşaat	566	1	6	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	120.000.000	2
Fuzul İnşaat	566	1	7	Konut	İpotek	Halk Bankası	12.11.2018	10.000.000	1
Fuzul İnşaat	566	1	7	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	120.000.000	2
Fuzul İnşaat	566	1	8	Konut	İpotek	Halk Bankası	12.11.2018	10.000.000	1
Fuzul İnşaat	566	1	8	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	120.000.000	2
Fuzul İnşaat	566	1	9	Konut	İpotek	Halk Bankası	12.11.2018	10.000.000	1
Fuzul İnşaat	566	1	9	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	120.000.000	2
Fuzul İnşaat	576	4	1	Konut	İpotek	Halk Bankası	8.01.2019	780.000	1
Fuzul İnşaat	576	4	1	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	10.000.000	2
Fuzul İnşaat	796	1	1	Dubleks Mesken	İpotek	Halk Bankası	8.01.2019	8.100.000	1
Fuzul İnşaat	796	1	1	Dubleks Mesken	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	30.000.000	2
Fuzul İnşaat	1416	1	26	Konut	İpotek	Halk Bankası	14.08.2015	100.000.000	1
FZL Gayrimenkul	1409	4	68	Dükkan	İpotek	Vakıfbank	1.02.2023	40.000 000	1
FZL Gayrimenkul	1409	4	210	Dükkan	İpotek	Vakıfbank	1.02.2023	40.000 000	1
FZL Gayrimenkul	1409	4	215	Dükkan	İpotek	Vakıfbank	1.02.2023	40.000 000	1
FZL Gayrimenkul	1409	4	216	Dükkan	İpotek	Vakıfbank	1.02.2023	40.000.000	1

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

TSKB Gayrimekul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan en güncel tarihli değerleme raporlarına göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimekullerinin rayiç değerlerine aşağıda yer verilmiştir.

Malik	Proje Adı	Ada/Parsel/ Blok/No	Cinsi	Edinildiği Yıl	Mevkii	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz Rapor No.
Şirket	Vadiyaka	1416/1	Dükkan	2017	İstanbul Başakşehir	9.720.000	19.04.2023	2022REV946
Şirket	Vadiyaka	1416/1	Dükkan	2017	İstanbul Başakşehir	3.480.000	19.04.2023	2022REV946
Şirket	Vadiyaka	1416/1	Dükkan	2017	İstanbul Başakşehir	6.810.500	19.04.2023	2022REV946
Şirket	Vadiyaka	1416/1	Dükkan	2017	İstanbul Başakşehir	5.876.000	19.04.2023	2022REV946
Şirket	Vadiyaka	1416/1	Dükkan	2017	İstanbul Başakşehir	5.482.500	19.04.2023	[illegible]
Şirket	Vadiyaka	1416/1	Dükkan	2017	İstanbul Başakşehir	11.656.000	19.04.2023	[illegible]
Şirket	Neriva	369/1	Dükkan	2017	İstanbul Başakşehir	7.425.000	19.04.2023	[illegible]
Şirket	Olimpa Avm	566/1	Stand	2016	İstanbul Başakşehir	816.000	19.04.2023	[illegible]
Şirket	Olimpa Avm	566/1	Stand	2016	İstanbul Başakşehir	816.000	19.04.2023	[illegible]
Şirket	Olimpa Avm	566/1	Stand	2016	İstanbul Başakşehir	958.000	19.04.2023	[illegible]
Şirket	Başakcity	569/13	Dükkan	2020	İstanbul Başakşehir	3.329.542	19.04.2023	2022REV947
Şirket	Başakcity	569/13	Dükkan	2020	İstanbul Başakşehir	3.303.532	19.04.2023	2022REV947

FUZUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:[illegible] Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 805 34 34 Fax: 0212 [illegible]
İstanbul V.D.: 3[illegible]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
[illegible] Sk. [illegible]riyeri

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket	Başakcity	569.13	Dükkan	2020	İstanbul Başakşehir	3.480.302	19.04.2023	2022REV947
Şirket	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2016	İstanbul Başakşehir	4.847.000	19.04.2023	2022REV955
Şirket	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2016	İstanbul Başakşehir	4.847.000	19.04.2023	2022REV955
Şirket	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2016	İstanbul Başakşehir	4.847.000	19.04.2023	2022REV955
Şirket	Tem Avrasya*	6619/8	Konut	2022	İstanbul Gaziosmanpaşa	3.988.250	19.04.2023	2023A33
Şirket	Tem Avrasya*	6619/8	Konut	2022	İstanbul Gaziosmanpaşa	3.986.750	19.04.2023	2023A33
Şirket	-	803/1	Arsa	2015	İstanbul Başakşehir	26.070.000	28.04.2023	2022REV953
Şirket	-	812/3	Arsa	2015	İstanbul Başakşehir	21.799.000	28.04.2023	2022REV953
Şirket	-	814/1	Arsa	2015	İstanbul Başakşehir	217.696.000	28.04.2023	2022REV953
Şirket	-	816/1	Arsa	2015	İstanbul Başakşehir	36.876.000	28.04.2023	2022REV953
Şirket	-	816/2	Arsa	2015	İstanbul Başakşehir	58.179.000	28.04.2023	2022REV953
Şirket	-	1956/1	Arsa	2021	İstanbul Başakşehir	5.392.725	28.04.2023	2022REV954
Şirket	-	1907/2	Arsa	2021	İstanbul Başakşehir	1.148.275	28.04.2023	2022REV954
Şirket	-	134/1	Arsa	2022	İstanbul Beykoz	16.790.000	19.04.2023	2022REV958
Şirket	-	987/4	Arsa	2022	İstanbul Başakşehir	245.304.000	28.04.2023	2022REV954
Şirket	Fatih Otel	2028/49	Proje	2022	İstanbul Fatih	180.154.998	26.04.2023	2022REV944
Fuzul İnşaat	-	0/1743	Arsa	2022	İstanbul Başakşehir	4.285.000	19.04.2023	2022REV956
Fuzul İnşaat	Vadiyaka	1416/1	Konut	2022	İstanbul Başakşehir	5.015.000	19.04.2023	2022REV961
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	552/7	Konut	2022	İstanbul Başakşehir	2.358.500	19.04.2023	2022REV952
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	552/7	Konut	2022	İstanbul Başakşehir	2.358.500	19.04.2023	2022REV952
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	552/7	Konut	2022	İstanbul Başakşehir	2.834.000	19.04.2023	2022REV952
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	552/7	Konut	2022	İstanbul Başakşehir	2.475.000	19.04.2023	2022REV952
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	552/7	Konut	2022	İstanbul Başakşehir	2.834.000	19.04.2023	2022REV952
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	552/7	Konut	2022	İstanbul Başakşehir	2.263.100	19.04.2023	2022REV952
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	552/7	Konut	2022	İstanbul Başakşehir	2.263.100	19.04.2023	2022REV952
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2022	İstanbul Başakşehir	4.650.000	19.04.2023	2022REV948
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2022	İstanbul Başakşehir	4.650.000	19.04.2023	2022REV948
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2022	İstanbul Başakşehir	4.650.000	19.04.2023	2022REV948
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2022	İstanbul Başakşehir	4.650.000	19.04.2023	2022REV948
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2022	İstanbul Başakşehir	4.781.500	19.04.2023	2022REV948
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2022	İstanbul Başakşehir	4.781.500	19.04.2023	2022REV948
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2022	İstanbul Başakşehir	4.781.500	19.04.2023	[illegible]
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2022	İstanbul Başakşehir	4.781.500	19.04.2023	2022REV948
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2022	İstanbul Başakşehir	4.978.000	[illegible]	2022REV962
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	566/1	Rezidans	2022	İstanbul Başakşehir	5.109.000	19.04.2023	[illegible]
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	576/4	Konut	2022	İstanbul Başakşehir	2.881.500	19.04.2023	2022REV952
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	796/1	Konut	2022	İstanbul Başakşehir	15.732.780	19.04.2023	2022REV950

FUZUL İNŞAATA ANONİM ŞİRKETİ

FUZUL İNŞAAT YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Mah. Cahit Zarifoğlu Sok. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 335 34 34 Faks: 0212 351 63 00
Vergi No: 3880060638 V.D.: [illegible]

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:135 Levent Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL

İLKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Fuzul İnşaat	Fuzulkent	796/1	Konut	2022	İstanbul Başakşehir	15.732.780	19.04.2023	2022REV950
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.1	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	6.576.712	19.04.2023	2022REV959
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.2	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	6.576.712	19.04.2023	2022REV959
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.3	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	2.073.587	19.04.2023	2022REV959
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.4	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	2.073.587	19.04.2023	2022REV959
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.5	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	4.547.587	19.04.2023	2022REV959
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.6	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	3.481.845	19.04.2023	2022REV959
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.7	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	8.992.310	19.04.2023	2022REV959
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.8	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	4.547.587	19.04.2023	2022REV959
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.9	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	1.740.923	19.04.2023	2022REV959
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.10	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	2.611.384	19.04.2023	2022REV959
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.11	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	1.740.923	19.04.2023	2022REV959
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.12	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	1.740.923	19.04.2023	2022REV959
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.13	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	870.461	19.04.2023	2022REV959
Fuzul İnşaat	-	202/187 No.14	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	870.461	19.04.2023	2022REV959
FZL Gayrimenkul	Air Başakşehir	1409-4	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	6.400.000	28.04.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	Air Başakşehir	1409-4	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	6.326.000	28.04.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	Air Başakşehir	1409-4	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	3.556.000	28.04.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	Air Başakşehir	1409-4	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	3.528.000	28.04.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	Air Başakşehir	1409-4	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	6.639.000	28.04.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	7.482.000	28.04.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	7.208.000	28.04.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	7.420.000	28.04.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	9.511.000	28.04.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	7.323.000	28.04.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	9.588.000	28.04.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	10.004.000	28.04.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	7.709.000	28.04.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	10.223.000	28.04.2023	2022REV942

EVREN HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:5 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 435 34 34 Fax: 0212 401 67 80
Bağcılar V.D.: 388 006 4638

INTEGRAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
No 5 Kat:2 Bahçeşehir / İSTANBUL

T.C.

KYAŞ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	10.821.000	28.04.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	10.410.000	28.04.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	1408-3	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	7.479.000	28.04.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	1401-20	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	5.348.000	28.04.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	1401-20	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	4.580.000	28.04.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	1401-20	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	5.214.000	28.04.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	1401-20	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	3.349.000	28.04.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	1401-20	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	4.529.000	28.04.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	1401-20	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	6.103.000	28.04.2023	2022REV942

**10.04.2023 tarihinde satılmıştır.*

TSKB Gayrimekul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan en güncel tarihli değerleme raporlarına göre Şirket'in stoklar kaleminde izlediği gayrimenkullerinin rayiç değerlerine aşağıda yer verilmiştir.

Malik	Proje Adı	m²	Cinsi	Mevkii	Ekspertiz Değeri TL	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz Rapor No.
Şirket	Vadiyaka	141,47	Konut	İstanbul Başakşehir	7.380.000,00	19.04.2023	2022REV946
Şirket	Olimpa Park	194	Konut	İstanbul Başakşehir	7.294.500,00	19.04.2023	2022REV951
Şirket	Olimpa Park	146	Konut	İstanbul Başakşehir	5.037.000,00	19.04.2023	2022REV951
Şirket	Olimpa Park	175	Konut	İstanbul Başakşehir	6.702.500,00	19.04.2023	2022REV951
Şirket	Olimpa Park	195	Konut	İstanbul Başakşehir	6.727.500,00	19.04.2023	2022REV951
Şirket	Olimpa Park	195	Konut	İstanbul Başakşehir	7.839.000,00	19.04.2023	2022REV951
Şirket	Olimpa Park	197,5	Konut	İstanbul Başakşehir	6.814.000,00	19.04.2023	2022REV951
Şirket	Olimpa Park	197,5	Konut	İstanbul Başakşehir	7.643.500,00	19.04.2023	2022REV951
Şirket	Başakcity Projesi	203,56	Konut	İstanbul Başakşehir	6.007.680,00	19.04.2023	2022REV947
Şirket	Başakcity Projesi	177,13	Konut	İstanbul Başakşehir	6.909.840,00	19.04.2023	[illegible]
Şirket	Barbaros 48 Projesi	-	Proje	İstanbul Beşiktaş	491.076.513,00	13.01.2023	2022REV945
Şirket	Başakşehir Avrasya Projesi	-	Proje	İstanbul Başakşehir	115.308.245,49	13.01.2023	2022REV949
Şirket	Başakşehir Avrasya 2 Projesi	-	Proje	İstanbul Başakşehir	1.158.956.037,00	26.04.2023	[illegible]
Şirket	Başakşehir Avrasya 3 Projesi	-	Proje	İstanbul Başakşehir	1.231.203.100,00	26.04.2023	[illegible]

31.03.2023 itibarıyla maddi duran varlık olarak sınıflandırılan gayrimenkul bulunmadığından Şirket'in maddi duran varlıklarının rayiç değerinin belirlenmesi hususunda herhangi bir değer tespiti raporu hazırlatılmamıştır.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

İzahname'de yer alan son konsolide finansal tablo tarihi olan 31.03.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir.

	31.03.2023
Maliyet	
Haklar	1.141.518
Toplam	**1.141.518**
Birikmiş amortismanlar (-)	
Haklar	-477.770
Toplam	**-477.770**
Net defter değeri	**663.748**

663.748 TL tutarındaki haklar program yazılım lisansından oluşmaktadır.

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 31.03.2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolardaki varlıklarının detayı ve bu varlıklara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem
	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	7.112.668	6.106.382	355.965.914	56.881.026
Ticari Alacaklar	184.787.923	102.765.817	764.501.979	19.490.102
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*147.978.934*	*70.067.236*	*472.538*	*1.117.616*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*36.808.989*	*32.698.581*	*764.029.441*	*18.372.486*
Diğer Alacaklar	3.220.748	2.153.494	23.087.869	6.740.639
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	*0*	*0*	*18.617.765*	*4.858.893*
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*3.220.748*	*2.153.494*	*4.470.104*	*1.881.746*
Stoklar	1.402.808.528	1.333.336.094	315.530.084	85.251.892
Peşin Ödenmiş Giderler	205.464.888	215.266.041	332.783.883	47.966.436
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	*27.242.433*	*0*	*0*	*0*
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	*178.222.455*	*215.266.041*	*332.783.883*	*47.966.436*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	45.875	1.652.162	1.519.224	159.433
Diğer Dönen Varlıklar	36.173.851	36.535.398	39.559.055	6.903.812
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	**1.839.614.481**	**1.697.815.388**	**1.832.948.008**	**223.393.340**
Ticari Alacaklar	16.056.299	36.156.021	0	0
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*16.056.299*	*36.156.021*	*0*	*0*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*0*	*0*	*0*	*0*
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	0	0	102.925.229	62.486.483
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.147.688.909	1.136.905.635	406.564.200	139.280.000
Maddi Duran Varlıklar	5.177.100	4.102.028	174.737.997	7.194.318
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	663.748	245.244	9.126.575	184.589
Kullanım Hakkı Varlıkları	3.733.256	4.083.429	96.029.266	125.861
Peşin Ödenmiş Giderler	19.057.794	52.314.725	61.138.[illegible]	[illegible].784
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	**1.192.377.106**	**1.233.807.082**	**850.5[illegible].232**	**240.446.[illegible]35**
TOPLAM VARLIKLAR	**3.031.991.587**	**2.931.622.470**	**2.683.[illegible]**	**[illegible]**

Dönen Varlıklar:

Dönen varlıklar 31.12.2021 tarihinde 31.12.2020 dönem sonuna göre %72[illegible] oranında artmıştır. 31.12.2021 tarihi itibarıyla Fuzul Holding'in Şirket sermayesinde %99,44 oranında pay sahipliği, Şirket'in ise Fuzul Holding sermayesinde %70 oranında pay sahipliği bulunmakta olup, karşılıklı

iştirak ilişkisi söz konusudur. 2021 yılında dönen varlıklarda (nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, diğer alacaklar, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ve diğer dönen varlıklar kalemleri) gerçekleşen artışın ana nedeni karşılıklı iştirak ilişkisi nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının Şirket'in finansal tablolarında konsolide edilmesidir.

Şirket'in müşterek faaliyeti olan Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı'nın yürüttüğü Başakşehir Avrasya Projesi ile Şirket ve Emlak Konut arasında düzenlenen İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımlı Sözleşmesi kapsamında yürütülen Barbaros 48 Projesi'ne ait gerçekleşen proje maliyetleri 2021 yılında stoklar kaleminde bir önceki yıla göre %270 oranında artışa, peşin ödenmiş giderler kaleminde ise %594 oranında artışa neden olmuştur.

Dönen varlıklar 2022 yılında 2021 yılına göre %7 oranında azalmıştır. Bunun nedeni, Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 02.05.2022 tarihinde sonlandırılması neticesinde Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının dönen varlıklarının (nakit ve nakit benzerleri, ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar, diğer alacaklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ve diğer dönen varlıklar kalemleri) finansal durum tablosu dışı bırakılmasıdır. Söz konusu karşılıklı iştirak ilişkisi sonlandırılırken Şirket'in sahip olduğu 70.000.000 TL nominal değerli 70.000.000 adet Fuzul Holding payı Mahmut Akbal'a %40 oranında, Eyüp Akbal'a %30 oranında, Zeki Akbal'a %30 oranında satılmıştır. **Söz konusu satış işleminde Fuzul Holding payları için değerleme yaptırılmamıştır.**

2022 hesap dönemi sonunda stoklar kalemi 2021 yılına göre %323 oranında artmıştır. Bu artış Başakşehir Avrasya 2 ve 3 projelerini geliştirmek üzere satın alınan arsalar için yapılan ödemelerden ve geliştirilen projelerin inşaat ilerlemelerine göre maliyetlerinin artışından kaynaklanmıştır.

2022 hesap dönemi sonunda ilişkili taraflardan ticari alacakların artış göstermesinin nedeni Şirket'in %70 oranında pay sahibi olduğu Fuzul Holding paylarının 02.05.2022 tarihinde satışından kaynaklanan alacağın finansal tablolara alınmasıdır.

Dönen varlıklar 2023 yılı ilk üç aylık hesap döneminde 2022 yılına göre %8 oranında artmıştır. İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki %111 oranındaki artış Şirket'in daha önceden üye sahibi olduğu Kooperatifler ile Asaf 3 İstanbul iştirakinin FZL Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'nye vadeli satışındandevrinden kaynaklanmaktadır. Artışın 20.099.722 TL tutarındaki artışkısmı daha önce uzun vadeli olarak sınıflanan alacakların 31.03.2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli olarak sınıflanmasından kaynaklanmaktadır. Stoklardaki %5 oranındaki artış devam eden projelerin inşaat ilerleme seviyelerinin ilerlemesiyle birlikte maliyet artışından kaynaklanmaktadır.**Duran Varlıklar:**

Duran varlıklar 2021 hesap dönemi sonunda 2020 yılına göre %254 oranında artmıştır. 2021 yılı itibarıyla duran varlıklardaki artış, özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ve kullanım hakkı varlıkları kalemlerinde gerçekleşen artışlar ile karşılıklı iştirak ilişkisi nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının varlıklarının finansal tablolarda konsolide edilmesinden kaynaklanmıştır.

2021 hesap dönemi sonu itibarıyla 2020 yılına göre peşin ödenmiş giderlerdeki %96 oranındaki artış Başakşehir Avrasya projesi için tedarikçilere ödenen avanslar ile projenin idare gelir payındaki artıştan kaynaklanmaktadır. 2021 yılı itibarıyla 2020 yılına göre yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki %192 oranındaki artış Şirket'in satın aldığı gayrimenkullerden ve gerçeğe uygun değer artışlarından kaynaklanmaktadır.

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Olimpo Residence No:8 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 407 50 00 İrtibat V.D.: 3881397

FUZUL GAYRİMENKUL
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Sok.
No:4 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 631 [illegible]
İrtibatlı V.D.: 388 004 [illegible]

İNTEGRAL
Saat Sk
No:5 Kat:2 Sarıyer
Mersis V.D. 478[illegible]5184

İLKYATIR
MENKUL DEĞERLER

Duran varlıklar 2022 hesap dönemi sonunda 2021 yılına göre %45 oranında artmıştır. Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 02.05.2022 tarihinde sonlandırılması duran varlıklarda özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve ertelenmiş vergi varlığı kalemlerinde azalışlara neden olmuştur.

Peşin ödenmiş giderlerdeki 2021 yıl sonuna göre %14 oranındaki azalış ise 2022 yılında Başakşehir Avrasya Projesi için tedarikçilere ödenen uzun vadeli tutarların kısa vade olarak değişmesinden kaynaklanmaktadır. İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki artış ise Fuzul Holding paylarının 02.05.2022 tarihinde satılmasından dolayı oluşan alacaktan kaynaklanmaktadır.

2022 hesap dönemi sonu itibarıyla 2021 yılına göre yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki %180 oranındaki artış Şirket'in kısmi bölünme yoluyla devraldığı ve satın aldığı gayrimenkullerden ve gerçeğe uygun değer artışlarından kaynaklanmaktadır.

Şirket 31.12.2022 tarihli finansal tablolarından önce yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer üzerinden takip etmemiştir. Bu nedenle Şirket tarafından 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihlerinde değerleme yapılmamıştır. 31.12.2022 tarihli finansal tablolarda Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer üzerinden raporladığı için 2022 yılsonu değerleme raporlarında takdir edilen geçmişe dönük değerler yeniden düzenlenerek karşılaştırmalı finansal tablolarda 2021 ve 2020 yıl sonları için kullanılmıştır.

Duran varlıklar 2023 yılı ilk üç aylık hesap döneminde 2022 yılına göre %3 oranında azalmıştır. İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki %56 oranındaki azalış uzun vadeli olan alacakların kısa vadeli olarak sınıflanmasından kaynaklanmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki %1 oranındaki artış, gayrimenkullerin maliyet ilavelerinden kaynaklanmaktadır. Maddi duran varlıklardaki %26 oranındaki artış demirbaş alımlarından kaynaklanmaktadır. Peşin ödenmiş giderlerdeki %64 oranındaki azalış Şirket'in kooperatif üyeliklerinin devrinden kaynaklanmaktadır.

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 31.03.2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolardaki yükümlülüklerinin detayı ve bu yükümlülüklere ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem
	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	138.813.616	77.342.780	10.697.340	1.244.166
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	57.849.012	65.135.259	68.083.[illegible]	[illegible]
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	2.758.636	3.546.138	39.68[illegible].037	[illegible]66.517
Ticari Borçlar	172.019.264	329.021.499	45.0[illegible].48[illegible]	78[illegible]645
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*40.076.314*	*61.896.525*	*2[illegible]*	[illegible]
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*131.942.950*	*267.124.974*	*44.82[illegible]783*	[illegible]
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.464.179	2.573.513	11.349.[illegible]	729.[illegible]
Diğer Borçlar	37.985.796	41.535.855	15.295.586	3.9[illegible]4.761

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*32.629.635*	*36.698.022*	*767.090*	*59.191*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*5.356.161*	*4.837.833*	*14.528.496*	*3.875.570*
Ertelenmiş Gelirler	380.666.842	356.064.650	1.576.826.252	92.881.384
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	0	0	6.279.894	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	3.031.637	2.141.490	7.034.544	652.338
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*1.183.302*	*663.237*	*6.492.297*	*320.179*
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	*1.848.335*	*1.478.253*	*542.247*	*332.159*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.410.854	1.530.210	9.560.884	189.934
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**797.999.836**	**878.891.394**	**1.789.866.876**	**183.721.813**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	413.550	5.829.212	80.662.598	9.429.295
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü	401.368	0	71.327.420	0
Ticari Borçlar	42.052.721	36.986.538	0	0
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*0*	*0*	*0*	*0*
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*42.052.721*	*36.986.538*	*0*	*0*
Diğer Borçlar	0	0	154.165.586	9.597.485
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*0*	*0*	*154.151.586*	*9.597.485*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*0*	*0*	*14.000*	*0*
Ertelenmiş Gelirler	938.397.225	812.882.830	31.603.865	6.565.650
Uzun Vadeli Karşılıklar	4.545.168	4.465.520	2.369.558	1.212.646
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*4.545.168*	*4.465.520*	*2.369.558*	*1.212.646*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	53.079.490	110.838.343	67.137.146	25.575.612
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**1.838.889.522**	**971.002.443**	**407.266.173**	**52.380.688**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**1.836.889.358**	**1.849.893.837**	**2.197.133.049**	**236.102.501**

Kısa Vadeli Yükümlülükler:

Kısa vadeli yükümlülükler 2021 yılı hesap dönemi sonunda 2020 yılına göre %874 oranında artmıştır. 2021 yılı itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerde kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, kullanım hakkı yükümlülükleri, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler, dönem karı vergi yükümlülüğü ve diğer kısa vadeli yükümlülükler kaleminde gerçekleşen artışlar karşılıklı iştirak ilişkisi nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının finansal tablolarda konsolide edilmesinden kaynaklanmıştır.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler kaleminin 2021 yılında 2020 yılına göre % 1.598 artış göstermesinin başlıca sebebi karşılıklı iştirak ilişkisi nedeniyle konsolide edilen Fuzul Holding'in bağlı ortaklığı Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'nin finansman müşterilerinden aldığı avansların konsolidasyona dahil edilmesidir. 2022 yılı itibarıyla karşılıklı iştirak ilişkisi sona erdiğinden 2021 yılında 1.152.973.760 TL olarak raporlanan anılan tutar finansal tablo dışı bırakılmıştır. Bununla birlikte Başakşehir Avrasya Projesi ön satışları için alınan avanslar da kısa vadeli ertelenmiş gelirler kaleminin artış göstermesine sebebiyet vermiştir.

Kısa vadeli yükümlülükler 2022 yılı hesap dönemi sonunda 2021 yılına göre %51 oranında azalmıştır. Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 02.05.2022 tarihinde sona erdirilmesi kullanım hakkı yükümlülükleri, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar, ertelenmiş gelirler, dönem karı vergi yükümlülüğü, kısa vadeli karşılıklar ve diğer kısa vadeli yükümlülükler kalemlerinde azalışlara neden olmuştur. Söz konusu karşılıklı iştirak ilişkisi sonlandırılırken Şirket'in sahip olduğu 70.000.000 TL nominal değerli 70.000.000 adet Fuzul Holding payı Mahmut Akbal'a %40 oranında, Eyüp Akbal'a %30 oranında, [illegible] Akbal'a %30

oranında satılmıştır. **Söz konusu satış işleminde Fuzul Holding payları için değerleme yaptırılmamıştır.**

2022 yılında 2021 yılına göre ilişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki %496 oranındaki artış ise Şirket'in satış vaadi sözleşmesi ile satın aldığı arsaların henüz ödenmemiş kısa vadeli borç tutarlarından kaynaklanmaktadır. Kısa vadeli borçlanmalardaki %623 oranındaki artış Şirket'in kredi kullanımından kaynaklanmaktadır.

İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış, Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 02.05.2022 tarihinde sonlandırılması nedeniyle tam konsolide edilen iştirak ve bağlı ortaklıkların konsolidasyon kapsamı dışında kalması sonucunda yeniden borç olarak gösteriminden kaynaklanmaktadır.

İlişkili taraflara diğer borçlardaki artış önceki dönemde uzun vadeli olan tutarların kısa vadeye dönüşmesinden kaynaklanmaktadır. Diğer kısa vadeli karşılıklardaki artış ise dava ve icra karşılıklarındaki artıştan kaynaklanmaktadır.

Kısa vadeli yükümlülükler 2023 yılı ilk üç aylık hesap dönemi sonunda 2022 yılına göre %9 oranında azalmıştır. Finansal borçlanmalardaki %68 oranındaki artış kullanılan banka kredilerinden kaynaklanmaktadır. İlişkili taraflara ticari borçlar kalemindeki %35 oranındaki azalış, büyük oranda Şirketimizin sahip olduğu Fuzul Ev ve Fuzul Otomotiv markalarının dönem içerisinde toplam 96.662.373 TL bedelle Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'ye devredilerek devir bedelinin 10.471.132 TL'lik kısmının (kalan kısmı nakden tahsil edilmiştir.) Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'ye olan Şirket borcundan mahsup edilmesinden kaynaklanmaktadır. İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki % 51 oranındaki azalış borç ödemelerinden kaynaklanmaktadır. Ertelenmiş gelirlerdeki % 7 oranındaki artış Şirket'in devam eden projelerinin satışı nedeniyle alınan ilave avans tutarlarından kaynaklanmaktadır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler:

Uzun vadeli yükümlülükler 2021 yılı hesap dönemi sonunda 2020 yılına göre %678 oranında artmıştır. 2021 yılı itibarıyla uzun vadeli yükümlülüklerde uzun vadeli borçlanmalar, kullanım hakkı yükümlülüğü, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler, uzun vadeli karşılıklar kaleminde gerçekleşen artışlar karşılıklı iştirak nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının finansal tablolarda konsolide edilmesinden kaynaklanmıştır.

Uzun vadeli yükümlülükler 2022 yılı hesap dönemi sonunda 2021 yılına göre %142 oranında artmıştır. Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 02.05.2022 tarihinde sonlandırılması uzun vadeli yükümlülüklerde uzun vadeli borçlanmalar, kullanım hakkı yükümlülüğü, diğer borçlar ve çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar kalemlerinde azalışlara neden olmuştur.

2022 yılı hesap dönemi sonunda 2021 yılına göre ertelenmiş gelirler kalemindeki %2.442 oranındaki artış Şirket'in devam eden projeleri için müşterilerden tahsil ettiği avans tutarlarından kaynaklanmaktadır.

İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış Şirket'in satış vaadi sözleşmesi ile satın aldığı arsaların henüz ödenmemiş uzun vadeli borçlarından kaynaklanmaktadır.

2022 yılı hesap dönemi sonunda 2021 yılına göre ertelenmiş vergi yükümlülüğündeki %66 oranındaki artış, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışı nedeniyle oluşan ertelenmiş vergi yükümlülüğüdür.

Uzun vadeli yükümlülükler 2023 yılı ilk üç aylık hesap dönemi sonunda 2022 yılına göre %7 oranında artmıştır. Uzun vadeli borçlanmaların 5.829.212 TL'den 413.550 TL'ye % 93 oranında azalış göstermesinin sebebi banka kredilerinin kısa vade olarak sınıflanmasından kaynaklanmaktadır. Ertelenmiş gelirlerdeki %15 oranındaki artış Şirket'in devam eden projelerinin satışı nedeniyle alınan ilave avans tutarlarından kaynaklanmaktadır. Ertelenmiş vergi yükümlülüklerindeki %52 oranındaki azalış Şirket'in GYO'ya dönüşümü sonrasında kurumlar vergisinden istisnası nedeniyle daha önce hesaplanmış ertelenen verginin 31.03.2023 dönemi itibarıyla sonlandırılmasından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 31.03.2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolardaki özkaynakların detayı ve özkaynaklara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem
	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**1.193.272.634**	**1.079.902.370**	**407.953.858**	**227.736.874**
Ödenmiş Sermaye	254.140.000	254.140.000	180.000.000	180.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	0	0	232.474	0
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	0	0	-179.000.000	0
Diğer Sermaye Yedekleri	0	0	371.266.876	0
Diğer Kazanç/Kayıplar	-446.315	-427.584	-453.975	-43.235
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	24.908	24.908	44.321	24.908
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	0	0	-181.102.687	0
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	826.165.046	205.829.411	-75.584.494	78.601.376
Net Dönem Karı/Zararı	113.388.995	620.335.635	292.551.343	-30.846.175
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	1.829.595	1.826.263	78.383.333	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	**1.195.102.229**	**1.081.728.633**	**486.337.191**	**227.736.874**

Özkaynaklar:

Şirket'in özkaynakları 2021 yılı hesap dönemi sonunda 2020 yılına göre %114 oranında artmıştır. 2021 yılı itibarıyla özkaynaklarda sermaye düzeltme farkları, diğer sermaye yedekleri, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıllar karları/zararları ve net dönem karı/zararı kaleminde gerçekleşen artışlar karşılıklı iştirak nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının finansal tablolarda konsolide edilmesinden kaynaklanmıştır.

Şirket'in özkaynakları 2022 yılı hesap dönemi sonunda 2021 yılına göre %122 oranında azalmıştır. Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 02.05.2022 tarihinde sonlandırılması özkaynaklarda sermaye düzeltme farkları, diğer sermaye yedekleri, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıllar karları/zararları ve net dönem karı/zararı kaleminde azalışlara neden olmuştur. Söz konusu karşılıklı iştirak ilişkisi sonlandırılırken Şirket'in sahip olduğu 70.000.000 TL nominal değerli 70.000.000 adet Fuzul Holding payı Mahmut Akbal'a %40 oranında, Eyüp Akbal'a %30

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Residence No:8 Kat:1 Daire:1 Tel: 0212 487 50 00 Vergi VD: 3881337

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 485 85 99 İkitelli V.D.: 398 006 1638

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. Sk. No: İSTANBUL

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

oranında, Zeki Akbal'a %30 oranında satılmıştır. **Söz konusu satış işleminde Fuzul Holding payları için değerleme yaptırılmamıştır.**

Şirket'in 2021 yılı sonu itibarıyla 180.000.000 TL olan ödenmiş sermayesi 25.08.2022 tarihli genel kurul kararı ile 74.139.452,56 TL'si Fuzul Tasarruf'un bilançosunda kayıtlı gayrimenkullerin Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. ve 20. maddeleri hükümlerine göre kısmi bölünme suretiyle Şirket'e devredilmesiyle, 542,44 TL'si ise ortaklar tarafından nakden karşılanmak üzere 254.140.000 TL'ye yükseltilmiştir.

2022 ve 2021 yıllarında bir önceki yıl göre geçmiş yıllar karları/zararları, net dönem karı/zararlarındaki artış, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışlarından kaynaklanmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kar veya zarar tablosuna yansıtılan değer artışı 2020, 2021 ve 2022 yılları için sırasıyla 16.984.561 TL, 215.505.860 TL ve 563.987.476 TL'dir. Söz konusu karlar 2022 yılsonu değerleme raporlarında geçmişe yönelik olarak takdir edilen 2020 ve 2021 yılsonu değerlerine göre yansıtılmıştır.

Şirket'in özkaynakları 2023 yılı ilk üç aylık hesap dönemi sonunda 2022 yılına göre %3 oranında artmıştır. Şirket söz konusu dönemde sahibi olduğu markaların Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'ne satışı nedeniyle 82.757.265 TL tutarında gelir elde etmiştir.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 31.03.2022 ve 31.03.2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemine ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolardaki gelir ve giderlerin detayı ve bunlara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem
	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	1.102.466	1.210.632	129.715.564	570.551.827	271.828.109
Satışların Maliyeti (-)	-	-50.500	-53.398.096	-281.799.660	-247.742.264
BRÜT KAR/ZARAR	**1.102.466**	**1.160.132**	**76.317.468**	**288.752.167**	**24.085.845**
Genel Yönetim Giderleri (-)	-9.116.906	-3.399.420	-26.113.067	-80.975.931	-13.215.404
Pazarlama Giderleri (-)	-1.522.503	-1.134.001	-4.397.079	-105.395.580	-13.942.945
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	83.193.306	1.480.683	37.517.098	26.902.829	[illegible]
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-9.897.851	-2.997.041	-12.116.467	-39.822.4[illegible]	[illegible]
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	**63.758.512**	**-4.889.647**	**71.207.953**	**89.461.[illegible]41**	**-37.346.969**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	53.620	105.317	607.133.132	220.192.001	[illegible]
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	-6.51[illegible]951	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	-	-	-	46.174.8[illegible]	[illegible]455.265
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	**63.812.132**	**-4.784.330**	**678.341.085**	**349.309.803**	**-19.8[illegible]6.186**

Finansman Gelirleri	838.238	1.176.935	27.735.737	50.852.655	8.701.225
Finansman Giderleri (-)	-9.016.896	-3.080.901	-44.105.765	-28.284.269	-11.496.321
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	**55.633.474**	**-6.688.296**	**661.971.057**	**371.878.189**	**-22.691.282**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	**57.758.853**	**127.679**	**-40.286.098**	**-30.943.512**	**-8.154.893**
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	-	-	-9.783.580	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	57.758.853	127.679	-40.286.098	-21.159.932	-8.154.893
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	**113.392.327**	**-6.560.617**	**621.684.959**	**340.934.677**	**-30.846.175**
DÖNEM KARI/ZARARI					
Dönem Karı/Zararının Dağılımı	**113.392.327**	**-6.560.617**	**621.684.959**	**340.934.677**	**-30.846.175**
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	3.332	-	1.349.324	48.383.334	-
Ana Ortaklık Payları	113.388.995	-6.560.617	620.335.635	292.551.343	-30.846.175

Şirket'in hasılatı doğrudan ve iştirakleri ile bağlı ortaklıkları vasıtasıyla geliştirdiği tamamlanmış projelerinden ve satış vaadi sözleşmesi ile satın aldığı gayrimenkullerin satışından elde ettiği gayrimenkul satış gelirlerinden ve portföyündeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirleri ile diğer gelirler olarak sınıflanan hurda satışları, danışmanlık, araç kira gelirleri, ticari ünitelerin ortak alan masraf yansıtma gelirlerinden oluşmaktadır. Diğer gelirlerin toplam satış hasılatı içindeki payları 2020 yılında % 0, 2021 yılında %0, 2022 yılında %7'dir.

2021 yılında Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak ilişkisi nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının finansal tablolarda konsolide edilmesinden dolayı Şirket'in bu tarih itibari ile 570.551.827 TL olan toplam hasılatı içerisinde Fuzul Holding ve iştiraklerine ait toplam hasılat 498.295.189 TL olarak gerçekleşmiştir.

Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumu 02.05.2022 tarihi itibarıyla sonlandırıldığından 2022 yılına ait finansal tablolarda Fuzul Holding ve iştiraklerine ait hasılat bulunmamaktadır.

	01.01.	01.01.	01.01.	01.01.	01.01.-
Rasyolar	**31.03.2023**	**31.03.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Brüt Kar Marjı	100%	96%	59%	51%	9%
Faaliyet Kar Marjı	5.783%	-404%	55%	16%	-14%
Net Kar Marjı	10.285%	-542%	479%	60%	-11%

Şirket'in net kar marjı 2020 yılında %-11, 2021 yılında %60, 2022 yılında %479 ve 2023 yılı ilk üç aylık hesap döneminde %10.285 oranında gerçekleşmiştir. 2022 yılında net kar marjının önemli oranda artış göstermesinin sebebi yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinden gelen farkların kara yansıtılmasıdır. 01.01.2023-31.03.2023 hesap dönemindeki net kar marjının önemli oranda yüksek olmasının nedeni, Şirket'in söz konusu dönemde sahibi olduğu markaların Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'ne satışı nedeniyle 82.757.265 TL tutarında elde ettiği gelirin esas faaliyetlerden diğer gelirlerde sınıflandırılması ve Şirket'in GYO'ya dönüşümü sonrasında kurumlar vergisinden istisnası nedeniyle daha önce hesaplanmış ertelenen verginin 31.03.2023 dönemi itibarıyla sonlandırılması nedeniyle 57.758.853 TL'nin ertelenmiş vergi geliri olarak gelir tablosuna yansıtılması ve bu iki gelir dışında Şirket'in önemli tutarda gelir ve giderinin bulunmamasından kaynaklanmaktadır.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Şirket'in hasılatı 2021 yılında 2020 yılına göre %110 oranında artmıştır. 2021 yılı itibarıyla hasılat kaleminde gerçekleşen artışlar karşılıklı iştirak nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının finansal tablolarda konsolide edilmesinden kaynaklanmıştır.

Şirket'in hasılatı 2022 yılında 2021 yılına göre %77 oranında azalmıştır. Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 02.05.2022 tarihinde sonlandırılması ile birlikte Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının konsolidasyon kapsamı dışında kalması hasılat kaleminde azalışa neden olmuştur.

Şirket'in hasılatı 2023 yılı ilk üç aylık hesap dönemi sonunda bir önceki yılın aynı dönemine göre %9 oranında azalmıştır. Şirket'in söz konusu hesap dönemindeki hasılatı kira gelirleri ile diğer gelirlerden oluşmakta olup, gayrimenkul satış gelirleri mevcut değildir.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Şirket'in faaliyetleri kredi riski, likidite riski, kur riski ve faiz oranı riskine maruz kalabilmektedir. Söz konusu risklerin gerçekleşme durumuna göre Şirket faaliyetleri olumlu ya da olumsuz yönde etkilenebilmektedir. Bu risklere ilişkin detaylı bilgiye işbu İzahnamenin 5 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

31.03.2023 tarihli konsolide finansal tablolar itibarıyla Şirket'in borçluluk durumuna aşağıdaki tablolarda yer verilmektedir.

Konsolide	
Borçluluk Durumu	**Tutar (TL)**
Kısa vadeli yükümlülükler	**797.999.836**
Garantili	0
Teminatlı	196.662.628
Garantisiz/Teminatsız	601.337.208
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	**1.038.889.522**
Garantili	0
Teminatlı	413.550
Garantisiz/Teminatsız	1.038.475.972
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	[illegible]
Özkaynaklar	[illegible]
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	[illegible]
Yasal yedekler	[illegible]
Diğer yedekler	[illegible]
TOPLAM KAYNAKLAR	[illegible]

Konsolide	
Net Borçluluk Durumu	**Tutar (TL)**
A. Nakit	0
B. Nakit Benzerleri	7.112.668
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	**7.112.668**
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	138.813.616
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	57.849.012
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	**196.662.628**
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	**189.549.960**
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	413.550
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	413.550
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	**189.963.510**

Garantisiz/Teminatsız bölümünde belirtilen tutarlar Şirket'in finansal borçlanmaları dışında kalan yükümlülüklerinden oluşmaktadır. Söz konusu yükümlülükler için verilmiş bir teminat bulunmamaktadır. Garantisiz/Teminatsız yükümlülüklerin %80'ini ertelenmiş gelirler, %11'ini ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar, %3'ünü ertelenmiş vergi yükümlüğü kalemi oluşturmaktadır.

Bireysel	
Borçluluk Durumu	**Tutar (TL)**
Kısa vadeli yükümlülükler	**796.436.718**
Garantili	0
Teminatlı	196.662.628
Garantisiz/Teminatsız	599.774.090
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	**985.810.032**
Garantili	0
Teminatlı	413.550
Garantisiz/Teminatsız	[illegible]
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	[illegible]
Özkaynaklar	[illegible]
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	[illegible]
Yasal yedekler	[illegible]
Diğer yedekler	728.884.847
TOPLAM KAYNAKLAR	**2.765.796.505**

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpia Residence B Blok Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 407 50 00 Vergi V.D.: [illegible]

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Satılı Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 02[illegible] Ticaret V.D.: 389 006 [illegible]

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Bireysel	
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	0
B. Nakit Benzerleri	6.986.905
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	6.986.905
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	136.966.141
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	57.849.012
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	1.847.475
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	196.662.628
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	189.675.723
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	413.550
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	413.550
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	190.089.273

Garantisiz/Teminatsız bölümünde belirtilen tutarlar Şirket'in finansal borçlanmaları dışında kalan yükümlülüklerinden oluşmaktadır. Söz konusu yükümlülükler için verilmiş bir teminat bulunmamaktadır. Garantisiz/Teminatsız yükümlülüklerin %83'ünü ertelenmiş gelirler, %11'ini ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar kalemi oluşturmaktadır.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirket faaliyetlerinin finansmanı öncelikle faaliyetlerin karlı bir şekilde sonuçlandırılması suretiyle otofinansman yoluyla sürdürülmektedir. Faaliyetlerin finansmanında diğer önemli bir unsur ise müşterilerden alınan ön satış bedelleridir.

Bunların haricinde Şirket çoğunlukla banka kredileri ve ticari borçlarla finansman sağlamaktadır. Bu minvalde oluşan finansal yükümlülüklerinin konsolide finansal tablolarda raporlanan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

31.03.2023				
	Defter Değeri	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Finansal Yükümlülükler	449.133.959	262.758.465	143.909.223	42.466.271
Banka kredileri	195.228.703	50.905.930	143.909.223	413.550
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.847.475	1.847.475	0	0
Ticari borçlar	214.071.985	172.019.264	0	42.052.721

Diğer borçlar	37.985.796	37.985.796	0	0

31.12.2022				
	Defter Değeri	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**
Finansal Yükümlülükler	**555.762.031**	**463.154.318**	**49.791.963**	**42.815.750**
Banka kredileri	146.504.082	90.882.906	49.791.963	5.829.212
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.714.057	1.714.057	0	0
Ticari borçlar	366.008.037	329.021.499	0	36.986.538
Diğer borçlar	41.535.855	41.535.855	0	0

31.12.2021				
	Defter Değeri	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**
Finansal Yükümlülükler	**373.957.526**	**60.348.066**	**78.781.276**	**234.828.184**
Banka kredileri	152.034.157	0	73.694.873	78.339.284
Finansal kiralama yükümlülükleri	7.409.717	0	5.086.403	2.323.314
Ticari borçlar	45.052.480	45.052.480	0	0
Diğer borçlar	169.461.172	15.295.586	0	154.165.586

31.12.2020				
	Defter Değeri	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**
Finansal Yükümlülükler	**108.128.513**	**82.302.406**	**6.799.327**	**19.026.780**
Banka kredileri	16.228.622	0	6.799.327	9.429.295
Ticari borçlar	78.367.645	78.367.645	0	0
Diğer borçlar	13.532.246	3.934.761	0	9.597.485

Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi hakkında ayrıntılı bilgiye bağımsız denetimden geçen finansal tabloların dipnotlarında yer verilmektedir.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Şirket'in bağımsız denetimden geçen 2020, 2021 ve 2022 yılları ile 2023 yılı ilk üç aylık hesap dönemine ait konsolide nakit akış tablosundan seçilen kalemlere aşağıda yer verilmektedir.

	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	**-34.838.523**	**349.153.605**	**563.779.850**	**34.513.678**
Dönem Karı/(Zararı)	113.392.327	621.684.959	340.934.6[illegible]	30.[illegible]5.175
Dönem Net Karı/(Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	-55.810.348	41.595.253	53.7[illegible]6.0847	55.[illegible]
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	-92.420.502	-314.126.608	169.[illegible]09.0[illegible]	9.330.304
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	**-12.842.390**	**-531.806.572**	**-419.[illegible]**	**[illegible]**
İştirakler ve/veya Bağlı Ortaklıklar Pay Alımı Sebebiyle Nakit Girişi/Çıkışı	0	102.925.229	102.9[illegible]229	2.382.289
Maddi veya Maddi Olmayan Duran Varlık Alımı/Satımı	-2.059.116	3.663.797	-158.811.755	1.500.255

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alım/Satımından Kaynaklanan Nakit Girişi/Çıkışı	-10.783.274	-730.341.437	-267.284.200	-118.848.604
Kullanım Hakkı Varlıklarına İlişkin Giriş/Çıkışlar	0	91.945.839	-95.903.407	-115.537
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	**48.687.199**	**-167.206.568**	**154.379.172**	**130.413.178**
Sermaye Artışı		74.140.000	0	125.000.000
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışlar	-467.861	0	0	0
Ortak kontrole tabi işletmelerin birleşme etkisinden kaynaklanan nakit çıkışları	0	0	-181.102.687	0
Borçlanmalardan Kaynaklanan Nakit Girişi/Çıkışı	49.155.060	-49.079.692	143.214.983	5.413.178
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	**1.006.286**	**-349.859.535**	**299.084.889**	**49.845.739**

Şirket İzahname'de yer verilen her bir finansal tablo dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinden nakit girişi yaratırken; özellikle yatırım amaçlı gayrimenkul alımı nedeniyle yatırım faaliyetlerinden nakit çıkışı yaratmaktadır. Söz konusu nakit giriş ve çıkışlarını dengelemek için de finansman faaliyetlerinden nakit girişi ya da çıkışı yaratabilmektedir.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket fon durumunu ve borçlanma ihtiyacını net borçlanma/toplam özkaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net borç hazır değerlerin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır. İzahnamede yer verilmesi gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla konsolide bazda net borçlanma/toplam özkaynaklar oranlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Toplam finansal borçlanmalar	200.236.182	148.307.251	159.443.874	16.228.622
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	-7.112.668	-6.106.382	-355.965.914	-56.881.026
Net borç	**193.123.514**	**142.200.869**	**-196.522.040**	**-40.652.404**
Özkaynaklar	1.195.102.229	1.081.728.633	486.337.191	227.736.874
Toplam kaynaklar	3.031.991.587	2.931.622.470	2.683.470.240	463.839.375
Net borçlanma/Özkaynaklar oranı	**16%**	**13%**	**-40%**	**-18%**

Şirket'in net borçlanma/özkaynaklar oranı 2023 yılı ilk üç aylık hesap dönemi itibarıyla %16, 31.12.2022 tarihi itibari ile %13, 31.12.2021 tarihi itibari ile, %-40, 31.12.2020 tarihi itibari ile %-18 oranında gerçekleşmiştir. Şirket yönetimi işbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in mevcut borç ve yükümlülüklerini zamanında yerine getirilmesi için gereken likiditeye ve finansman imkanlarına sahip olduğunu düşünmektedir.

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. Şirket'in 31.03.2023, 31.12.2022, 31.12.2021, 31.12.2020 tarihleri itibari ile işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Finansal Kalemler (TL)	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	1.839.614.481	1.697.815.388	1.832.[illegible]	[illegible]
Kısa Vadeli Yükümlülükler	797.999.836	878.891.394	1.789.[illegible]	[illegible]
İşletme Sermayesi	**1.041.614.645**	**818.923.994**	**43.08[illegible]**	**39.[illegible]527**

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

Yoktur.

11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Bu İzahname'de yer verilen son yıllık finansal tablo tarihi olan 31.12.2022 tarihinden sonra gayrimenkul sektöründe görülen eğilimlere aşağıda başlıklar halinde yer verilmekte olup, Şirket'te bu eğilimlere tabidir.

<u>Üretim</u>

Belediyeler tarafından 2020, 2021 ve 2022 yıllarında verilen yapı ruhsatı izinleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Business Park Blok Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 497 50 00 Ticaret V.D.: 388 006 6...

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU 1923

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Business Park Blok Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 671 67 89
İkitelli V.D.: 388 006 6...

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
152 Tower
No 5 Kat.2 Sariyer / İSTANBUL

AKTİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 169	72,6	555 132	73,6	112 621 366	53,5
	I	14 164	3,9	80 537	4,8	17 560 075	-9,9
	II	19 616	119,1	137 812	207,4	27 492 577	142,5
	III	25 309	132,3	141 076	154,6	27 871 271	99,1
	IV	37 080	66,8	195 707	37,2	39 697 443	39,2
2021		138 533	44,1	723 201	30,3	151 182 968	34,2
	I	33 611	137,3	174 709	116,9	34 370 948	95,7
	II	30 532	55,6	157 507	14,3	31 752 163	15,5
	III	30 441	20,3	149 509	6,0	33 302 656	19,5
	IV	43 949	18,5	241 476	23,4	51 677 202	30,2
2022		122 231	-11,8	652 677	-9,8	137 733 983	-8,8
	I	26 117	-22,3	128 643	-26,4	27 159 251	-21,0
	II	28 957	-5,2	142 702	-9,4	30 552 565	-3,8
	III	28 169	-7,5	144 964	-3,0	32 039 026	-3,8
	IV	38 988	-11,3	236 368	-2,1	47 983 140	-7,1

Kaynak: TÜİK

Yapı ruhsatlarının sayısı;

- 2020 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %72,6, yüzölçümünde %53,5, daire sayısında %73,6 artış,
- 2021 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %44,1, yüzölçümünde %34,2, daire sayısında %30,3 artış,
- 2022 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %11,8, yüzölçümünde %8,8, daire sayısında %9,8 azalma,

göstermiştir.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2022 yılındaki toplam yüzölçümü 137,7 milyon m² iken; bunun 74,50 milyon m²'si konut, 35,65 milyon m²'si konut dışı ve 27,59 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Satış

TCMB tarafından açıklanan Aralık 2022 yılı verilerine göre konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %167,8; reel olarak ise %58,7 oranında artış göstermiştir. Türkiye genelinde ortalama birim metrekare fiyatı 17.752,2 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise Sinket'in de projelerinin yer aldığı İstanbul ilinde gerçekleşmiş olup 27.882,9 TL olmuştur.

Stoklar

Belediyeler tarafından 2020, 2021 ve 2022 yıllarında verilen ve inşaat sürecinin tamamlandığını belirten; tapu kaydını, bağımsız bölümlerin cinslerini, numaralarını, metrekarelerini, sınıflarını ve mal sahiplerini gösteren yapı kullanma izin belgelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 847	-17,1	599 999	-18,8	122 182 967	-18,6
	I	18 597	-41,0	155 963	-37,6	31 810 601	-39,4
	II	14 490	-25,5	114 973	-21,2	23 566 831	-18,5
	III	21 100	8,8	153 572	3,8	30 996 993	3,6
	IV	23 660	0,6	175 491	-10,1	35 808 542	-7,6
2021		92 173	18,4	626 967	4,5	127 756 838	4,6
	I	20 975	12,8	159 127	2,0	33 035 805	3,9
	II	18 514	27,8	120 994	5,2	24 297 934	3,1
	III	21 946	4,0	138 581	-9,8	28 271 784	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 265	18,7	42 151 315	17,7
2022		97 810	6,1	632 174	0,8	126 855 057	-0,7
	I	22 490	7,2	155 527	-2,3	30 457 102	-7,8
	II	22 989	24,2	149 547	23,6	29 478 193	21,3
	III	22 798	3,9	137 608	-0,7	27 531 799	-2,6
	IV	29 533	-3,9	189 492	-9,0	39 387 962	-6,6

Kaynak: TÜİK

Yapı kullanma izin belgelerinin sayısı;

- 2020 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %17,1, yüzölçümünde %18,6, daire sayısında %18,8 azalma,
- 2021 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %18,4, yüzölçümünde %4,6, daire sayısında %4,5 artış,
- 2022 yılında bir önceki yıla göre bina sayısı %6,1, daire sayısı %0,8 artarken yüzölçümü de %0,7 azalma

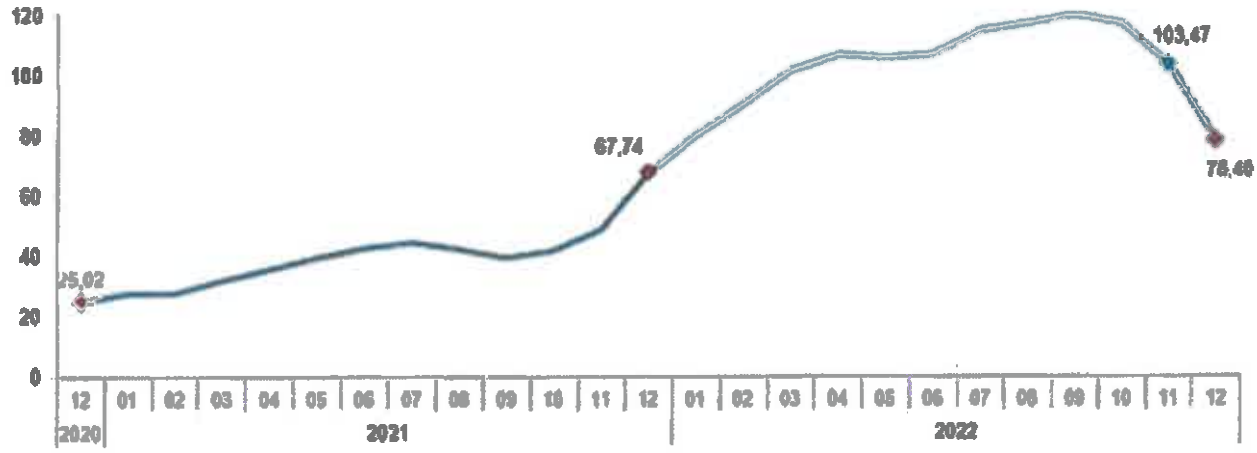
göstermiştir.

2022 yılında yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 126,9 milyon m² iken; bunun 72,9 milyon m²'si konut, 27,6 milyon m²'si konut dışı ve 26,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Maliyetler

Döviz kurlarında yaşanan yükselişle birlikte yüksek enflasyon, başta emtia fiyatları ve işçilik olmak üzere gayrimenkul sektöründeki girdi maliyetlerinin artmasına neden olmaktadır. TÜİK verilerine göre İnşaat maliyet endeksi Aralık 2022 de yıllık olarak %78,40 oranında artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde %75,93, işçilik maliyetlerinin de %87,41 olarak artış gösterdiği görülmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Aralık 2022



Kaynak: TÜİK

TÜİK verilerine göre inşaat maliyet endeksi;

- 2020 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %2,68 bir önceki yılın aynı ayına göre %25,02 artımıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,34, işçilik endeksi %13,74 artmıştır.
- 2021 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %15,70, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,74 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %85,77, işçilik endeksi %24,01 artmıştır.
- 2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,40 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %75,93, işçilik endeksi %87,41 artmıştır.

Satış Fiyatları

GYODER'in Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 3.Çeyrek Raporu'nda yer verilen Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2022 Eylül ayında bir önceki aya göre 3,39%, geçen yılın aynı dönemine göre 94,75% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise 308,4 % oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 ay kredi vadesi için) Türkiye ortalaması ise bir önceki çeyreğe göre %4,8 azalış, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %43,1 oranında azalış göstermiş olup, 2022 yılı üçüncü çeyreğinde 52,5 olarak açıklanmıştır.

13.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

Risk Faktörleri başlıklı 5. bölümde belirtilen riskler dışında, İhraççının finansal durumunu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

14.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri

Yoktur.

14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

14.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama

Yoktur.

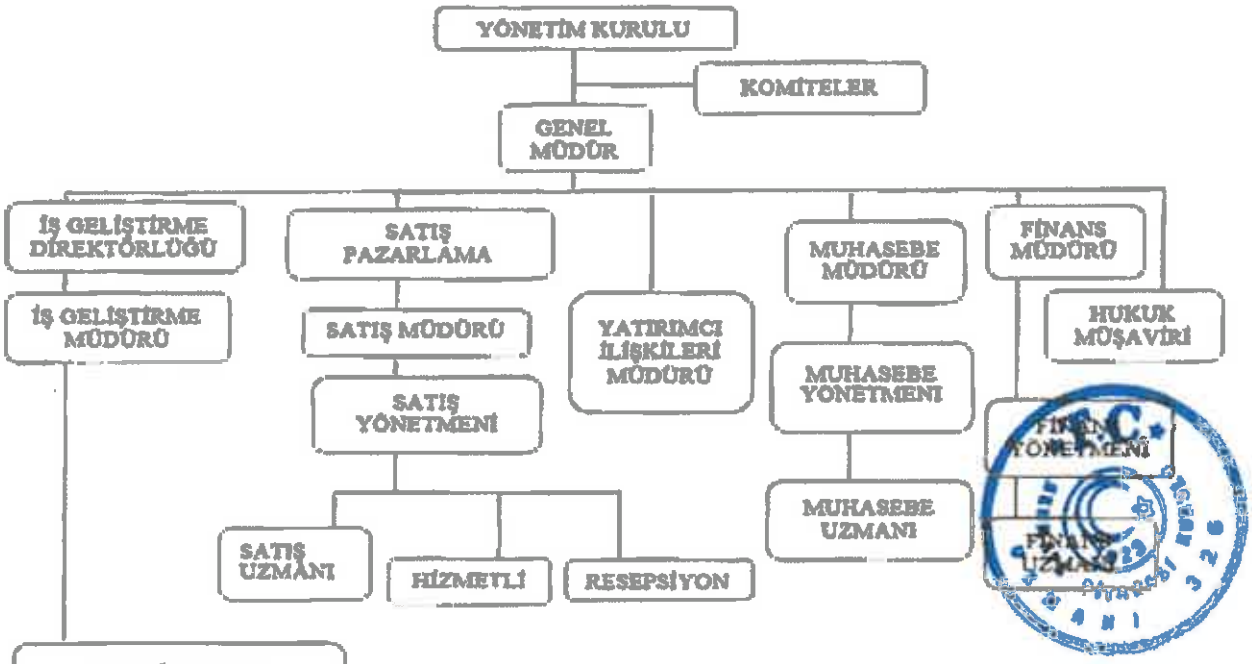
14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibariyle hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

İhraççı'nın organizasyon şemasına aşağıda yer verilmektedir.



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (TL/%)
Mahmut Akbal	Yönetim Kurulu Başkanı	Cahit Zarifoğlu Cad.Olimpa Rezidans No:8/1 Başakşehir / İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	20.03.2023-20.03.2026	508.280 TL (%0,20)
Eyüp Akbal	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı		Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	20.03.2023-20.03.2026	406.625 TL (%0,16)
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi		Yönetim Kurulu Üyesi	20.03.2023-20.03.2026	406.625 TL (%0,16)
Mehmet Zahit Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi		-	20.03.2023-20.03.2026	-
İsmail Tuğrul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi		-	20.03.2023-20.03.2026	-
Hasan Kara	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi		-	20.03.2023-20.03.2026	-

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı (TL/%)
Murat Altay	Genel Müdür	Başakşehir mahallesi Cahit Zarifoğlu caddesi Olimpa Rezidans No:8/1 Başakşehir / İstanbul	Mali İşler Koordinatörü	-
Ümit Bozkurt	Satış Pazarlama Direktörü		Satış Pazarlama Direktörü	-
Güven İlgün	İş Geliştirme Direktörü		İş Geliştirme Direktörü	-
Mustafa Top	Proje Direktörü		Proje Direktörü	-

15.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

İhraççının kuruluş tarihi 10.03.1992 olup, son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

15.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkisi hakkında bilgi:

İhraççının Yönetim Kurulu üyelerinden Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal kardeştir ve Mehmet Zahit Akbal, Eyüp Akbal'ın oğludur. Diğer yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personellerin birbirileri ile akrabalık ilişkisi bulunmamaktadır.

15.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu

Mahmut Akbal- Yönetim Kurulu Başkanı

Mahmut Akbal, 3 Mayıs 1965 tarihinde Konya'nın Kulu ilçesine bağlı Tavşançalı beldesinde doğdu. İlkokul ve ortaokul eğitimini Konya'da, lise eğitimini İstanbul'da tamamladı ve İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi'nden mezun oldu. 1988 yılında İSPA Turizm Taşımacılık ve Ticaret A.Ş. bünyesinde yönetici olarak göreve başladı.

1992 yılında Fuzul Otomotiv'i kurarak aile şirketinin temellerini atan Mahmut Akbal, sektörde edindiği bilgi birikimi ve tecrübesini kardeşleriyle birlikte yatırımlara dönüştürdü. Böylelikle Şirket, Fuzul Holding, Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı, Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş., Fuzul Tasarruf, Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. ve Nevvinn Turizm ve Otelcilik Ltd. Şti. şirketleri kuruldu. Bugüne kadar önemli liderlik pozisyonlarını üstlenen Mahmut Akbal, bu İzahname tarihi itibarıyla Fuzul Holding'te yönetim kurulu başkanlığı görevini ve Fuzul Holding iştiraklerinin yönetim kurullarında sahip olduğu çeşitli görevleri yürütmektedir. Arapça ve İngilizce bilen Mahmut Akbal, evli ve dört çocuk babasıdır.

Eyüp Akbal- Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Eyüp Akbal, 3 Mart 1966 tarihinde Konya'da doğdu. Vefa Lisesi'ndeki eğitimin ardından 1989 yılında Gazi Üniversitesi Eczacılık Fakültesi'nden mezun oldu. 2003'te İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadı Bölümü'nden de lisans derecesini aldı ve İstanbul Gelişim Üniversitesi'nde işletme yüksek lisansını tamamladı.

İş yaşamına, 1988 yılında eczacılık mesleği ile başladı. 1992 yılında aile grubu olan Fuzul Holding Grup bünyesine dâhil oldu ve farklı kademelerde görev aldı. Bu İzahname tarihi itibarıyla Fuzul Holding'te yönetim kurulu başkan yardımcısı olan Eyüp Akbal, 2014 yılından bu yana Fuzul Tasarruf'ta yönetim kurulu üyesi görevini sürdürmektedir.

Fuzul Holding'e bağlı şirketler; Şirket (Markalı Konut Projesi Üreticisi), Fuzul Tasarruf (Tasarruf Finansman Şirketi), Olimpa AVM (Alışveriş Merkezi), Fuzul Otomotiv (Autocity- 2. El Otomotiv Pazarı), Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. (Sigorta Acentesi), Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. (Gayrimenkul Yatırım Şirketi), Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hiz. A.Ş. (Elektronik Ödeme Yöntemi) ve Nevvinn Turizm ve Otelcilik Ltd. Şti. (Serviced Apartment) olmak üzere ülke ekonomisine büyük katkı sunmaktadır.

Yirmiye yakın sivil toplum kuruluşunun yönetiminde ve yüksek istişare kurullarında yer alan Eyüp Akbal, hâlihazırda aktif olarak birçok sivil toplum kuruluşu bünyesinde sahip olduğu çeşitli görevleri sürdürmektedir.

Eyüp Akbal, Türkiye'nin en yaygın ve aktif iş örgütlerinden biri olan Müstakil Sanayici ve İş Adamları Derneği'ni temsilen İslam Dünyası Sivil Toplum Kuruluşları Birliği'nde genel sekreter olarak ve Türkiye Gönüllü Teşekküller Vakfı'nda başkan yardımcısı olarak görev yapmaktadır. Kültürlü Gençlik Derneği bünyesinde yüksek istişare kurulu üyesi ve Konyalı Sanayici ve İş Adamları Derneği bünyesinde yüksek istişare kurulu başkanı olan Eyüp Akbal'ın, Finansal Kurumlar Birliği'nde tasarruf finansman şirketleri sektör kurulu başkanlığı vazifesi de bulunmaktadır.

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Residence Kondü Başakşehir/İST. Tel: 0212 457 50 00 Fax: 4 V.D.: 388 006 4659

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 80 İnkılabi V.D.: 388 006 4659

İŞ GRAL DANIŞMANLIK DEĞERLEME A.Ş. Mah. Saat Sk. Spine Tower No.5 Kat 2 Sarıyer / İSTANBUL

MENKUL KIYMETLERİ ER A.Ş.

Eyüp Akbal ayrıca Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu'nun Bahreyn, Lübnan ve Danimarka İş Konseylerinde yönetim kurulu üyesi, AmCham Türk Amerikan İş Adamları Derneği'nde ise başkan yardımcısı olarak görev almaktadır. Dünyanın birçok ülkesine seyahat eden Eyüp Akbal, Türkiye Gezginler Derneği'ne de üyedir. İngilizce ve Arapça bilen Eyüp Akbal, evli ve üç çocuk babasıdır.

Zeki Akbal- Yönetim Kurulu Üyesi

Zeki Akbal 1969 yılında Konya'da doğdu. Lise eğitimini Türkiye'de tamamlamasının ardından lisans eğitimi için İsviçre'ye gitti. Basel Üniversitesi İşletme Bölümü'nde bir yıl okuduktan sonra İsviçre'de ticaret hayatına başlayan Zeki Akbal, burada otomotiv, gastronomi, toptan ve perakende yiyecek içecek gibi sektörlerde ticari faaliyetlerde bulundu. Fuzul Otomotiv'in kurulmasıyla 1992 yılında İstanbul'a dönen Zeki Akbal, yurt dışında edinmiş olduğu ticari tecrübelerini Fuzul Holding çatısı altındaki şirketlere entegre etmiştir.

Fuzul Holding yönetim kurulu üyeliğini ve Fuzul Holding iştiraklerinin yönetim kurullarında sahip olduğu çeşitli görevlerini yürüten Zeki Akbal aynı zamanda, Gyoder yönetim kurulu üyesi, Konyalı Sanayici ve İş Adamları Değeri yönetim kurulu üyesi, Müstakil Sanayici ve İş Adamları Derneği üyesi, Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği yönetim kurulu üyesi, İstanbul Ticaret Odası yönetim kurulu üyesi, Meclis Üyesi ve Meslek Komitesi Üyesi, TOBB Delegesi, İstanbul Ticaret Odası Eğitim ve Sosyal Hizmetler Vakfı yönetim kurulu üyesidir. Almanca ve İngilizce bilen Zeki Akbal, evli ve altı çocuk babasıdır.

Mehmet Zahit Akbal- Yönetim Kurulu Üyesi

Mehmet Zahit Akbal, Konya'nın Selçuklu ilçesinde doğmuştur. Ortaokul ve lise eğitimini Asfa Koleji'nde tamamlamıştır. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinde kendini geliştirmek isteyen Zahit Akbal, 2019 yılında İstanbul Aydın Üniversitesi Mimarlık ve Tasarım Fakültesi İç Mimarlık Bölümü'nden lisans derecesini almıştır. İş dünyasında uluslararası anlamda kendisini geliştirmek amacıyla İngiltere'nin başkenti Londra'da Regent's University London'da Uluslararası İşletme Bölümü'nde tezli yüksek lisansını 2021 yılında tamamlamıştır.

İş hayatına 2016 yılında Şirket'in marka konut projelerinde staj yaparak başlayan Zahit Akbal, 2020 yılından itibaren Fuzul Holding bünyesine dahil olmuş ve gayrimenkul geliştirme iştirakinde yöneticilik yapmaya başlamıştır. Bu dönemde birçok devam eden ve yeni başlanan projelerde iş geliştirme, pazarlama ve şantiye süreçlerinde faaliyet göstermiştir. Halen Fuzul Tech Ventures Teknoloji Yatırım A.Ş ve Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş bünyesinde yönetim kurulu üyeliği görevine devam etmektedir.

Birçok sivil toplum kuruşlarında, derneklerde ve odalarda yer alan Zahit Akbal bu İzahname tarihi itibarıyla aktif olarak DEİK Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu'nun Kuzey Makedonya Yürütme kurulunda ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nde 3G ve GYO Komitelerinde yer almaktadır.

Evli olan Mehmet Zahit Akbal iyi derecede de İngilizce bilmektedir.

İsmail Tuğrul- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İsmail Tuğrul, ilk ve orta öğrenimini tamamladığı Akhisar ilinde 1963 yılında doğdu. 1982 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'ne kaydoldu ve öğrenciliği sırasında Boğaziçi Üniversitesi Kütüphanesi'nde memur olarak çalıştı.

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpia Residence No:8 Başakşehir/İST. Tel: 0212 635 34 34 Vergi No: 388 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 631 6030 İnteli V.D.: 388 006 4638

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Hukuk fakültesini tamamlamasından sonra 1990 yılında İstanbul Barosuna kayıtlı avukatlığa başladı ve arkadaşları ile birlikte Berat Hukuk Bürosunu kurdu. Çeşitli şirketlerde hukuk müşaviri ve yönetici olarak görev aldı.

1994 ile 2021 yılları arasında Emin Evim Tasarruf Finansman A.Ş. bünyesinde hukuk müşaviri, risk kurulu, iç denetim ve kontrol kurulu ile yönetim kurullarında üye ve yönetici olarak görev yaptı. Tasarruf finansman şirketlerinin gelişmesine ve yasal mevzuata kavuşmasına katkı verdi.

Katılmış olduğu birçok eğitim programında aldığı sertifikalar gibi İsmail Tuğrul, 2015 yılında, Boğaziçi Üniversitesi Yaşamboyu Eğitim Merkezinde "Leadership Academy Of Business" uzmanlık programına katılarak uzmanlık sertifikası aldı. 2016 yılında Ticaret Üniversitesi'nde Hukuk Uyuşmazlıkların Arabuluculuk eğitimi aldı ve Adalet Bakanlığı'nın 2017 yılında açtığı arabuluculuk sınavını kazanarak arabulucu oldu. 2020 yılında arabuluculuk siciline kaydoldu.

2021 yılında, İstanbul Gedik Üniversitesi "İş Hukukunda Uzman Arabuluculuk Egitimi", İstanbul Kültür Üniversitesi'nde "Ticaret Hukuku Genel Uzmanlık Alanı Arabuluculuk Eğitimi" ve "Tüketici Hukukunda Uzman Arabuluculuk Egitimi" alarak uzmanlık sertifikası aldı. Arabuluculuk merkezine bağlı ticari, tüketici ve işci-işveren uyuşmazlıklarında uzman arabulucu yetkisine sahiptir.

Birçok sivil toplum kuruluşunun yönetim kurulunda görev aldı. Bu sivil toplum kuruluşlarında bazıları Hukukçular Derneği, Manisalılar Derneği ve Türkiye Gönüllü Teşekküller Vakfı'dır. Türkiye Gönüllü Teşekküller Derneği bünyesinde yönetim ve icra kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Evli ve iki çocuk babasıdır.

Hasan Kara- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Hasan Kara 1 Ocak 1969 tarihinde Kilils'te doğdu ve Yavuzlu İlköğretim Okulu, Atatürk Ortaokulu ve Kilis Lisesi'ndeki eğitimlerinden sonra 1989 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun oldu.

1989 yılından sonra önce zorunlu avukatlık stajını yapan Hasan Kara askeri görevini yaptıktan sonra hakimlik stajı yapmış ve hakimlik stajının tamamlanması ile 1994 yılında Antakya Altınözünde hâkim olarak çalışma hayatına başlamıştır. 1994 ile1999 yılları arasında Ümraniye Belediyesi hukuk işleri müdürlüğü ve özel kalem müdürlüğü yapan Hasan Kara 1999 ile 2002 yılları arasında özel sektöre geçiş yaparak hukuki danışmanlık vermiş aynı zamanda birçok sivil toplum kuruluşlarında yöneticilik görevini üstlenmiştir. 2002 ile 2007 yılları arasında yirmi ikinci dönem ve 2007 ile 2011 yılları arasında da yirmi üçüncü dönem Kilis Milletvekilliği yapan Hasan Kara 2014 ile 2019 yılları arasında Kilis Belediye Başkanlığı yapana kadar yeniden özel sektörde avukat olarak birçok şirkete hukuki danışmanlık vermiştir. 2019 yılı sonrasında tamamen özel sektöre dönen Hasan Kara yıllar boyunca hem kamuda birçok farklı alanda görev alarak hem de özel sektörde birçok farklı sektörde yer alan şirketlere hukuki danışmanlık vererek çok ciddi bir deneyim ve tecrübe kazanmış olup halen birçok sivil toplum kuruluşunda yer almaktadır.

Evli ve 4 çocuk babası olan Hasan Kara, proje yönetimi, süreç iyileştirme, işletme kayıtlarının tanımlanması, personel ve kullanıcı eğitimi, hukuki danışmanlık konusunda deneyim ve tecrübeye sahiptir.

Yönetimde Söz Sahibi Personel

Murat Altay- Genel Müdür

Murat Altay 1971 yılında Kars/Sarıkamış'ta doğdu ve ilk ve orta öğrenimini bu şehirde tamamladıktan sonra 1996 yılında Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü'nü bitirdi. İlk profesyonel iş deneyimine 1999 yılında İrfan Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'de denetçi yardımcısı olarak başladı ve sırasıyla denetçi ve kıdemli denetçilik yaptı.

Denetçilik deneyiminde; sigorta şirketleri, faktöring şirketleri, holdingler ve TTK hükümlerine göre kurulan şirketlerde tam tasdik denetimi, KDV denetimi, bağımsız denetimlerde bulundu ve bu dönemde serbest muhasebeci mali müşavirlik belgesi aldı.

2003 ile 2004 yılları arasında Aydınlı Grup'ta, 2004 ile 2005 yılları arasında ise Aydınlık Giyim A.Ş.'de iç denetim ve kontrol müdürü olarak görev yapan Murat Altay, her iki grupta da iç denetim biriminin kurulması ve grup şirketleri ile tüm şubelerin denetime hazır hale getirilmesi ve denetlenmesini başarı ile yürütmüştür. 2005 yılında Kiler Holding iştiraklerinden olan Biskon Yapı A.Ş. bünyesinde mali işler müdürü olarak göreve başlayan Murat Altay, 2008 yılında Biskon Yapı A.Ş.'nin, GYO'ya dönüşmesi projesini ve 2011 yılında aynı şirketin halka arzı projesini proje yöneticisi olarak yürütmüştür. Söz konusu dönemde Kiler Holding bünyesindeki inşaat grubunun tüm muhasebe finans süreçlerinden sorumlu olarak çalışmıştır. Daha sonra bir yıl Kahramanmaraş Kağıt A.Ş.'de denetim direktörlüğü görevi yapan Murat Altay, denetim biriminin kurulması, şirketin yurt dışı ve yurt içi iştiraklerinin denetlenmesi süreçlerini takip etmiş ve grubun ERP süreçlerinde de ortak proje yöneticisi olarak görev almıştır. Murat Altay, 2012 yılında Kiler Holding İnşaat Grubu bünyesinde mali işler koordinatörü olarak çalışmaya başlamış inşaat grubuna bağlı tüm şirketlerin muhasebe ve finans süreçlerinden sorumlu olmuştur. İlgili grup bünyesinde yönetim kurulu üyelikleri ve denetim kurulu üyelikleri görevi almıştır. 2016 yılında Fuzul Holding Grup bünyesinde mali işler koordinatörü olarak göreve başlamıştır. Mart 2020 yılında Fuzul Holding'in kurulması ile birlikte, holding mali işler başkanı olarak atanmıştır. 30.09.2022 tarihi itibarıyla Şirket'te genel müdür olarak atanmıştır ve ilgili görevine bu İzahname tarihi itibarıyla da devam etmektedir. İngilizce ve Arapça bilen Murat Altay, evli ve 3 çocuk sahibidir.

Ümit Bozkurt- Satış Pazarlama Direktörü

Ümit Bozkurt 16 Ağustos 1964 yılında Adapazarı'nda doğdu. Adapazarı Ticaret Lisesi'ni bitirdikten sonra Anadolu Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden 1987 yılında mezun oldu. 1989 yılında Sabah Pazarlama A.Ş. bünyesinde çalışmaya başladı ve ilgili şirketin satış müdürü olarak 2003 yılına kadar görevini yürütmeye devam etmiştir.

2003 yılında Şirket'te satış ve pazarlama müdürü olarak başladığı görevine satış ve pazarlama direktörü olarak bu İzahname tarihi itibarıyla devam etmektedir.

Güven İlgün- İş Geliştirme Direktörü

Güven İlgün, 19 Ekim 1967 tarihinde İstanbul'da doğdu. Küçükçekmece Lisesi'ndeki eğitimin ardından 1989 yılında Mimar Sinan Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden mezun oldu.

İş hayatına, 1992'de gayrimenkul değerleme uzmanı olarak başladı ve 2013 yılında Fuzul Holding bünyesine dâhil oldu. İlgili holding günyesinde farklı kademelerde görev aldı ve bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde iş geliştirme direktörü olarak görevini sürdürmektedir. Güven İlgün, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyesidir. Evli ve bir çocuk babasıdır.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Residence No:8 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 İstanbul V.D.: 3080348702

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 00
İktelli V.D.: 388 006 4638

INTEGRA
Saadet Sok. Spaye Tower
No 5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis V.D. 4780518...

MENKUL KIYMETLER A.Ş

Mustafa Top – Proje Direktörü

Mustafa Top, 28 Haziran 1965 tarihinde Kırklareli'nin Vize ilçesinde doğdu. İlkokul ve ortaokul eğitimini Kahramanmaraş'ta, liseyi ise Uşak'ta tamamladı. Daha sonra, Orta Doğu Teknik Üniversitesinin Mimarlık Fakültesi'nden mezun oldu ve 1990 yılından itibaren özel sektörde mimar, şantiye şefi, proje müdürü ve projeler koordinatörlüğü görevlerinde bulundu.

Bugüne kadar önemli yöneticilik pozisyonlarını üstlenen Mustafa Top, hâlen Fuzul Holding'te projeler teknik koordinatörü olarak görevini yürütmektedir. İngilizce bilen Mustafa Top, evli ve 1 çocuk babasıdır.

15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel	Görevi	Son Beş Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı	Sermaye Payı (%)	Görevinin Halen Devam Edip Etmediği
Mahmut Akbal	Yönetim Kurulu Başkanı	Şirket	0,20	Devam Etmekte
Mahmut Akbal	Yönetim Kurulu Başkanı	Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	Devam Etmekte
Mahmut Akbal	Yönetim Kurulu Başkanı	Fuzul Otomotiv	-	Devam Etmekte
Mahmut Akbal	Yönetim Kurulu Başkanı	Fuzul Tasarruf	-	Devam Etmekte
Mahmut Akbal	Yönetim Kurulu Başkanı	Asaf 3 İstanbul	-	Devam Etmekte
Mahmut Akbal	Yönetim Kurulu Başkanı	Fuzul İnşaat	-	Devam Etmekte
Mahmut Akbal	Yönetim Kurulu Başkanı	Fuzul Holding	40	Devam Etmekte
Mahmut Akbal	Yönetim Kurulu Başkanı	FZL Yapı İnşaat	-	Devam Etmekte
Mahmut Akbal	Yönetim Kurulu Başkanı	FZL Gayrimenkul	-	Devam Etmekte
Eyüp Akbal	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Şirket	0,16	Devam Etmekte
Eyüp Akbal	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Fuzul Otomotiv	-	Devam Etmekte
Eyüp Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Fuzul Tasarruf	-	Devam Etmekte
Eyüp Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	Devam Etmekte
Eyüp Akbal	Ortak	Meç Gıda Restaurant İşletmecilik Ltd. Şti.	90	Devam Etmekte
Eyüp Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Fuzul Holding	3[illegible]	Devam Etmekte
Eyüp Akbal	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	FZL Yapı İnşaat	[illegible]	Devam Etmekte
Eyüp Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	FZL Gayrimenkul	-	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	Devam Etmekte

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Residence Residence
İstanbul V.D.: 3[illegible]

FUZUL GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 021[illegible]
İkitelli V.D.: 388 006 [illegible]

INTEGRAL
162 DEĞERLER
Sakıp Sabancı Tower
No:5 Kat 2 Sarıyer / İSTANBUL

[illegible] KAL YATIRI
MENKUL DEĞERLER

Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Şirket	0,16	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Fuzul Otomotiv	-	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Fuzul Tasarruf	-	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Ortak	Seyret Lezzet Grubu Gıda ve Turizm Sanayive Ticaret Ltd. Şti.	18	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Başkanı	3RD İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	-	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Fuzul İnşaat	-	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Fuzul Holding	30	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Kuzey Marmara Kooperatifi	-	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Ortak	Meç Gıda Restaurant İşletmecilik Ltd. Şti.	10	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Çerkezköy Özel Endüstri Bölgesi Yönetim A.Ş.	-	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Kuzey Marmara Özel Endüstri Bölgesi Yönetim A.Ş.	-	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	FZL Yapı İnşaat	-	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	FZL Gayrimenkul	-	Devam Etmekte
Mehmet Zahit Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Fuzul Tech Ventures	-	Devam Etmekte
Mehmet Zahit Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	Devam Etmekte
Murat Altay	Yönetim Kurulu Üyesi	Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	Devam Etmekte
Murat Altay	Yönetim Kurulu Üyesi	Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	Devam Etmekte

15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

15.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca, kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 631 66 80
İkitelli V.D.: 388 006 4688

İNTEGRAL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
163 Sarıyer / İSTANBUL

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

15.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

15.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Şirket'in yönetim kurulu başkanı, yönetim kurulu başkan yardımcısı ve yönetim kurulu üyeleri üst düzey yönetici olarak değerlendirilmiş olup, İzahname'de yer verilen konsolide finansal tablolarda yer verilen 2020, 2021 ve 2022 dönemleri için ödenen ücret ve sağlanan benzeri menfaatler toplamı yıllara göre sırasıyla 21.367 TL, 524.393 TL ve 21.367 TL'dir.

Yukarıda belirtilenler haricinde Şirket'in yönetimde söz sahibi personele İzahname'de yer verilen 2020, 2021 ve 2022 dönemleri için ödenen ücret ve sağlanan benzeri menfaatler toplamı yıllara göre sırasıyla 577.077,69 TL, 748.077,37 TL ve 1.676.356,77 TL'dir.

2023 yılı ilk üç aylık hesap dönemi itibarıyla Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Personeline sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 1.013.090 TL'dir

FUDUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Residence Ofis Apartmanı No:8 Kat:1 Daire:1 Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 [illegible] İkitelli V.D.: 398 006 4669

INTEGRAL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeli için emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için İhraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri tutarlar finansal tablo dönemleri itibarıyla bulunmamaktadır.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler

Şirket'in 20.03.2023 tarihli olağanüstü genel kurul kararı ile atanan yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççı'da Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi
Mahmut Akbal	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	20.03.2023-20.03.2026
Eyüp Akbal	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	20.03.2023-20.03.2026
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	20.03.2023-20.03.2026
Mehmet Zahit Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	20.03.2023-20.03.2026
İsmail Tuğrul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	20.03.2023-20.03.2026
Hasan Kara	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	20.03.2023-20.03.2026

Şirket'in yönetimde söz sahibi personellerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ PERSONEL LİSTESİ			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççı'da Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi
Murat Altay	Genel Müdür	Mali İşler Koordinatörü	Süresizdir.
Ümit Bozkurt	Satış Pazarlama Direktörü	Satış Pazarlama Direktörü	Süresizdir.
Güven İlgün	İş Geliştirme Direktörü	İş Geliştirme Direktörü	Süresizdir.
Mustafa Top	Proje Direktörü	Proje Direktörü	Süresizdir.

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla İhraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, Yönetim Kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 [illegible]
İkitelli V.D.: 388 006 4658

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Ticaret Sicil No: [illegible] İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Vergi No: 388 [illegible]

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İşbu İzahname'nin 17.1. (*Yönetim Kurulu Uygulamaları*) başlığı altında belirtilen Yönetim Kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde Şirket ve/veya Şirket'in bağlı ortaklıkları ve iştirakleri tarafından ödeme yapılmasını veya fayda sağlanmasını öngören herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

17.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi, "*Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.*" şeklinde olup; bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin detaylı bilgi yukarıda verilmektedir.

Komitelere ilişkin bilgiler ise aşağıda sunulmaktadır. Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 21.03.2023 tarihli ve 2023/015 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kurulmuştur. Ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmek üzere yetkilendirilmesine karar vermiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanlığına İsmail Tuğrul, üyeliğine ise Eyüp Akbal ve Zeki Akbal; Denetimden Sorumlu Komite başkanlığına İsmail Tuğrul ve üyeliğine ise Hasan Kara; Kurumsal Yönetim Komitesi başkanlığına Hasan Kara, üyeliğe ise Mahmut Akbal, Mehmet Zahit Akbal ve Esengül Özge Özsoy getirilmiştir.

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır. Yönetim Kurulu Kararı uyarınca bahsi geçen komiteler, Şirket paylarının halka arzını takiben SPKn'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve bu Tebliğ'de belirtilen sürelere uyularak faaliyete geçecektir.

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite'nin amacı Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimidir. Komite en az iki üyeden oluşacak ve tüm üyeler bağımsız Yönetim Kurulu üyesi niteliğinde olacaktır. Komite üyelerinden en az biri denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübeye sahip olmalıdır. Komite en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kez toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kurulu'na sunulur. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Komitenin amacı Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek riskleri erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesidir. Komitenin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesi bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitenin başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim Kurulu

üyesi olmayan konusunda uzman kişiler komiteye üye olabilir. Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirerek kaydını tutar. Komite çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Komitenin temel amacı Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığının, uygulanmıyor ise gerekçesinin ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarının tespit edilmesi, yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunulması ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarının gözetilmesidir. Kurumsal Yönetim İlkeleri mümkün kıldığı üzere, Şirket'in Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ve ücret komitesi oluşturulmadığından, Komite Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen aday gösterme ve ücret komitesi görevlerini de yerine getirir. Komitenin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesi bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitenin başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler komiteye üye olabilir. Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirerek kaydını tutar. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır. Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin komite üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur.

17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama

Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16. maddesi, "*SPK tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.*" şeklindedir.

Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, payları ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacağı öngörülmüştür. Dolayısıyla Şirket, Kurulca yeni listenin ilanına kadar üçüncü grup içinde yer alacaktır. Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülüklere Şirket'in paylarının Borsa'da işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu kapsamda, üçüncü grupta yer alan ortaklıkların uyması zorunlu olan Kurumsal Yönetim Tebliğ'in ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden 4.3.2. numaralı maddesine uygun olarak Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun icrada görevli olmayan üyelerden oluşması gerektiği hususuna uyum, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla sağlanacaktır.

Halka arz sonrası dönemde Kurul mevzuatı gereği düzenlenecek Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ile Şirket'in kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumu sermaye piyasası mevzuatına uygun periyotlarla ayrıca kamuya duyurulacaktır.

Yönetim Kurulu'nun 16.03.2023 tarih ve 2023/006 sayılı kararı ile Şirket tarafından ücretlendirme politikası, bilgilendirme politikası, kar dağıtım politikası ve bağış ve yardım politikası belirlenmiştir.

Ücretlendirme Politikası

Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak, yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarını düzenleyen ücretlendirme politikası uyarınca, yönetim kurulu tarafından hem kurul hem üye hem de idari sorumluluğu bulunan yöneticiler bazında özeleştiri ve performans değerlendirmesi yapılarak yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri bu değerlendirmeler dikkate alınarak belirlenir. 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 Şirket'in performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

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.

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.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 00 İkitelli V.D.: 388 006 0318

INTEGRA İSTANBUL MERKEZİ

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

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.

Bağış ve Yardım Politikası

Bağış ve yardım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir. Şirket'in Bağış ve Yardım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 6'ncı maddesi çerçevesinde Şirket tarafından yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirleneceği 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 Şirket Esas Sözleşmesi'nin 6'ncı maddesi 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.

17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi

Şirket organlarının yanı sıra mevzuat gereği zorunlu olarak oluşturulması gereken "Yatırımcı İlişkileri Bölümü", başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipleri haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Şirket'in kurumsal internet sitesinde (*www.fuzulgyo.com.tr*) yer alan Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nde kurumsal yönetim profili kapsamında Şirket'e ilişkin bilgi ve veriler yer almaktadır. Şirket'in kurumsal internet sitesi (*www.fuzulgyo.com.tr*) Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından takip edilerek güncel olarak tutulmaktadır. Pay sahipleri ve ilgili diğer taraflarca e-mail, mektup, telefon gibi araçlar

ile yöneltilen her türlü sorular en kısa sürede Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından cevaplandırılmaktadır. Bu kapsamda Yatırımcı İlişkileri Bölümünün sorumluluğunda yürütülen başlıca faaliyetler aşağıda özetlenmiştir:

- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili sözlü ve yazılı bilgi taleplerini karşılamak.
- Genel Kurul toplantılarını yürürlükteki mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapmak.
- Genel Kurul toplantılarında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak.
- Mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası dahil kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususun gözetilmesi ve izlenmesini sağlamak.
- Pay sahiplerine ilişkin kayıtları sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutmak.
- Şirket hakkında değerlendirme yapan analistleri bilgilendirmek.
- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamaları güncel olarak Şirket'in Kurumsal İnternet Sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunmak.
- SPKn ile ilgili mevzuatta meydana gelen değişiklikler takip edilerek Şirket'in ilgili birimlerinin dikkatine sunmak.
- SPK'nın zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, Özel Durumlar Tebliği dikkate alınarak gerekli özel durum açıklamalarını KAP aracılığıyla MKK'ya bildirerek kamuyu bilgilendirmek.

Bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in yatırımcı ilişkiler birimi faaliyetleri, SPKn'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda, yatırımcı ilişkileri müdürü Esengül Özge Özsoy ve yatırımcı ilişkileri bölüm üyesi Erkan Poyraz gözetimi altında yerine getirilmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Adı Soyadı	:	Esengül Özge Özsoy
Görevi	:	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Öğrenim Durumu	:	Lisans
İş Adresi	:	Başakşehir mahallesi Cahit Zarifoğlu caddesi No:8 İç Kapı No: 1 Başakşehir/İstanbul
Lisans Belgesi Türü	:	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı, Kredi Derecelendirme Lisansı

Adı Soyadı	:	Erkan Poyraz
Görevi	:	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Üyesi
Öğrenim Durumu	:	Lisans
İş Adresi	:	Başakşehir mahallesi Cahit Zarifoğlu caddesi No:8 İç Kapı No: 1 Başakşehir/İstanbul
Lisans Belgesi Türü	:	Yoktur.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpe Residence No:8 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 487 50 00

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 [illegible] İkitelli V.D.: 388 006 [illegible]

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahname'de yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama

Şirket'in finansal tablo dönem sonları itibarıyla iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dahil olmak üzere ortalama personel sayısı aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 27'dir.

	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Personel Sayısı	79	128	107	136

Şirket'in personellerinin faaliyet alanlarına göre dağılımı aşağıdaki tablolarda gösterildiği şekildedir.

Faaliyet Yeri	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Yönetim	0	0	0	1
Hukuk	1	1	1	1
İnsan Kaynakları	0	0	2	3
İdari İşler	9	30	26	30
Bilgi İşlem	0	0	0	1
İş Geliştirme	1	1	1	1
Satınalma	1	1	1	1
Yatırımcı İlişkileri	1	1	0	0
Mali İşler	8	8	11	11
İmalat Arazi İşleri	42	69	49	69
Satış Pazarlama	16	17	16	18
Toplam	79	128	107	136

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi

Yönetim kurulu üyelerinin İhraççının paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi

Yönetimde söz sahibi olan personelin İhraççının paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

18.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi

Personelin İhraççıya fon sağlamasını mümkün kılan herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek

ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 TL (BirTürkLirası) değerinde 25.414.000 adet A Grubu ve beheri 1,00 TL (BirTürkLirası) değerinde 228.726.000 adet B Grubu paya ayrılmış toplam 254.140.000 TL değerindedir. A Grubu paylar nama ve B Grubu paylar hamiline yazılıdır.

Şirket'in 20.03.2023 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla doğrudan ve dolaylı pay sahiplerine ilişkin bilgiler değişmemiş olup aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

İhraççının Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi								
Ortağın	Sermaye Payı				Oy Hakkı			
Unvanı/Adı Soyadı	20.03.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İzahname tarihi itibarıyla		20.03.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İzahname tarihi itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)	Oy Adedi	(%)	Oy Adedi	(%)
Fuzul Holding	252.818.470	99,48	252.818.470	99,48	252.818.470	99,48	252.818.470	99,48
Mahmut Akbal	508.280	0,20	508.280	0,20	508.280	0,20	508.280	0,20
Eyüp Akbal	406.625	0,16	406.625	0,16	406.625	0,16	406.625	0,16
Zeki Akbal	406.625	0,16	406.625	0,16	406.625	0,16	406.625	0,16
TOPLAM	254.140.000	100	254.140.000	100	254.140.000	100	254.140.000	100

İhraççının son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai ortakların tespit edilebilmesi amacıyla, Fuzul Holding'in ortaklarının sermaye paylarına ve oy haklarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

Fuzul Holding'in Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi								
Ortağın	Sermaye Payı				Oy Hakkı			
Unvanı/Adı Soyadı	08.02.2023 tarihli Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İzahname tarihi itibarıyla		08.02.2023 tarihli Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İzahname tarihi itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)	Oy Adedi	(%)	Oy Adedi	(%)
Mahmut Akbal	40.000.000	40	40.000.000	40	40.000.000	40	40.000.000	40
Eyüp Akbal	30.000.000	30	30.000.000	30	30.000.000	30	30.000.000	30
Zeki Akbal	30.000.000	30	30.000.000	30	30.000.000	30	30.000.000	30
TOPLAM	100.000.000	100	100.000.000	100	100.000.000	100	100.000.000	100

İhraççının son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai gerçek kişiler Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal'dır. Bu ortakların İhraççı'daki doğrudan veya dolaylı olarak sermaye paylarına ve oy haklarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

İhraççı'nın Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın	Sermaye Payı		Oy Hakkı	
Adı Soyadı	20.03.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla	İzahname tarihi itibarıyla	20.03.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla	İzahname tarihi itibarıyla

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpe Residence No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 [illegible]
İkitelli V.D.: 388 006 4688

FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 [illegible]
İkitelli V.D.: 388 006 4688

FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	(TL)	(%)	(TL)	(%)	Oy Adedi	(%)	Oy Adedi	(%)
Mahmut Akbal	101.635.668	39,992	101.635.668	39,992	101.635.668	39,992	101.635.668	39,992
Eyüp Akbal	76.252.166	30,004	76.252.166	30,004	76.252.166	30,004	76.252.166	30,004
Zeki Akbal	76.252.166	30,004	76.252.166	30,004	76.252.166	30,004	76.252.166	30,004
TOPLAM	254.140.000	100	254.140.000	100	254.140.000	100	254.140.000	100

19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade

Fuzul Holding 25.414.000 adet A Grubu imtiyazlı pay sahibidir. Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu'nun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz ve halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye Piyasası Mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar SPK kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 TL (BirTürkLirası) değerinde 25.414.000 adet A Grubu ve beheri 1,00 TL (BirTürkLirası) değerinde 228.726.000 adet B Grubu paya ayrılmış toplam 254.140.000 TL değerindedir. A Grubu paylar nama ve B Grubu paylar hamiline yazılıdır.

Grubu	Nama/ Hamiliine	İmtiyazların Türü (Kimin Sahip Olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermaye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. A Grubu paylara Fuzul Holding sahiptir.	1,00	25.414.000	10
B	Hamiliine	İmtiyazı bulunmamaktadır.	1,00	228.726.000	90
Toplam				254.140.000	100,00

19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler

Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip ortağı Fuzul Holding'tir. Fuzul Holding'in yönetim hakimiyetinin kaynağı yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazına sahip paylar dahil olmak üzere Şirket'in paylarının %99,48'ine sahip olmasıdır. Bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için özel olarak alınmış bir tedbir yoktur.

Hâkimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme'de özel bir hüküm bulunmamaktadır. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici bir tedbir alınmamıştır. Ancak, Esas Sözleşme'de yer alan ve aşağıda yer verilen hükümlerin hakimiyetin kötüye kullanılmasının engellenmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir:

Esas Sözleşme'nin:

- 14. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'na ikiden az olmamak üzere, Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.
- 15. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.
- 16. maddesi uyarınca, Kurul tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu Kararları geçersiz olup Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır.
- 16. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

19.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi

Yoktur.

19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri

Yoktur.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Şirket'in İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla konsolide raporlamalarına göre ilişkili taraflarla yapılan işlemleri ve borç-alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili Taraflardan Alacaklar

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Mahmut Akbal (1)	22.967.036	14.927.147	-	-
Eyüp Akbal (1)	17.225.277	11.195.361	-	-
Zeki Akbal (1)	17.225.277	11.195.361	-	-
Asaf 3 İstanbul (2)	-	-	472.538	-
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş. (3)	42.362	32.828	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. (4)	-	-	-	1.117.616
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş. (5)	193.800	52.519	-	-
FZL Yapı İnşaat (6)	1.014.251	-	-	-
Fuzul Holding A.Ş.(7)	2.524.950	-	-	-
Fzl Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş.(8)	85.723.342	32.664.020	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş(9)	1.062.639	-	-	-
Toplam	**147.978.934**	**70.067.236**	**472.538**	**1.117.616**

1. Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal'ın 31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket'e olan borçları, 02.05.2022 tarihinde Şirket ile Fuzul Holding arasındaki karşılıklı iştirak ilişkisinin sonlandırılması nedeniyle Şirket'in 70.000.000 TL nominal değerli 70.000.000 adet Fuzul Holding payını Mahmut Akbal'a %40 oranında, Eyüp Akbal'a %30 oranında, Zeki Akbal'a %30 oranında satmasından kaynaklanmaktadır.
2. Asaf 3 İstanbul'un Şirket'e olan borcu, Asaf 3 İstanbul'un yürüttüğü projeler kapsamında ödenmiş inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır.
3. Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hiz. A.Ş.'nin Şirket'e olan borcu, masraf yansıtmalarından oluşmaktadır.
4. Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.'nin Şirket'e olan borcu, reklam yansıtma ve satış komisyon bedellerinden oluşmaktadır.
5. Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.'nin Şirket'e olan borcu, masraf yansıtmalarından oluşmaktadır.
6. FZL Yapı İnşaat'ın Şirket'e olan borcu masraf yansıtmalarından oluşmaktadır.
7. Fuzul Holding A.Ş.'nin Şirket'e olan borcu, masraf yansıtmalarından oluşmaktadır.
8. Fzl Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş.'nin Şirket'e olan 32.648.252 TL borcu, 31.12.2022 döneminde Grup'un %30 oranında pay sahibi olduğu Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.'deki paylarının tamamının Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'ne satışından oluşmaktadır. Şirket'in S.S.Avrasya Yapı Malz.San.Loj.Toplu Yapı Kooperatifi ve S.S.Kuzey Marmara Toplu Konut İşyeri Yapı Kooperatifi üyeliklerinin Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'ne devri nedeniyle oluşan alacağı ise 53.075.090 TL'dir.
9. Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.'nin Şirket'e olan borcu masraf yansıtmalarından oluşmaktadır.

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Mahmut Akbal	6.422.517	14.462.409	-	-
Eyüp Akbal	4.816.891	10.846.808	-	-

Zeki Akbal	4.816.891	10.846.808	-	-
Toplam	**16.056.299**	**36.156.021**	-	-

Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal'ın Şirket'e olan borçları, 02.05.2022 tarihinde Şirket ile Fuzul Holding arasındaki karşılıklı iştirak ilişkisinin sonlandırılması nedeniyle Şirket'in 70.000.000 TL nominal değerli 70.000.000 adet Fuzul Holding payını Mahmut Akbal'a %40 oranında, Eyüp Akbal'a %30 oranında, Zeki Akbal'a %30 oranında satmasından kaynaklanmaktadır.

Grup'un ticari ilişkiye dayanmayan ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari olmayan alacakları aşağıdaki gibidir.

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari olmayan Alacaklar	**31.03.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Zeki Akbal	-	-	5.704.317	-
Mahmut Akbal	-	-	7.861.866	-
Eyüp Akbal	-	-	5.051.583	-
Meç Gıda Ltd.Şti.	-	-	-	1.780.432
Fuzul Otomotiv	-	-	-	3.063.366
Fuzul Zirai Ürünler ve Gıda Üretim Pazarlama A.Ş.	-	-	-	10.325
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	-	4.769
Toplam	-	-	**18.617.765**	**4.858.893**

<u>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</u>

İlişkili Taraflara Peşin ödenmiş Giderler	**31.03.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
FZLYapı İnşaat Pazarlama A.Ş.	27.242.433	-	-	-
Toplam	**27.242.433**	-	-	-

FZLYapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'ne peşin ödenmiş giderler, Şirket'in devam eden projelerinin müteahhitlik faaliyetlerini yürüten FZLYapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'ne devam eden projeler için ödenen avans tutarıdır.

<u>İlişkili Taraflara Borçlar</u>

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	**31.03.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Fuzul Tasarruf (1)	39.984.638	53.960.885	-	60.784.457
Mahmut Akbal (2)	-	-	-	45.980
Eyüp Akbal (2)	-	-	197.005	32.498
Zeki Akbal (2)	-	-	20.698	-
Fuzul Holding (3)	-	7.603.446	-	-
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.(4)	91.676	52.057	-	37.739
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.(5)	-	265.809	-	-
Fuzul Otomotiv (6)	-	4.661	-	-

FUZUL HOLDİNG A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Residans No:3 Başakşehir Tel: 0212 487 50 00

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:3 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 021 2 [illegible] İkitelli V.D.: 388 006 4638

INTEGRA [illegible] A.Ş.

ALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A

Asaf 3 İstanbul (7)	-	9.667	-	-
Toplam	**40.076.314**	**61.896.525**	**226.697**	**60.890.594**

1. Fuzul Tasarruf'un Şirket'ten olan alacakları, Başakşehir Avrasya Projesi'nin müteşebbis ortağı olması nedeniyle Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı'na proje kapsamında ödenen inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır.
2. Zeki Akbal, Mahmut Akbal ve Eyüp Akbal'ın Şirket'ten olan alacağı, Şirket adına yapılan harcamalardan oluşmaktadır.
3. Fuzul Holding'in Şirket'ten olan alacağı yönetim, finansman ve hukuk konularında alınan danışmanlık hizmet bedelinden oluşmaktadır.
4. Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.'nin Şirket'ten olan alacakları sigorta prim borçlarından oluşmaktadır.
5. Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.'nın Şirket'ten olan alacakları Şirket'in geliştirdiği projelerin satış komisyonlarından oluşmaktadır.
6. Fuzul Otomotiv'in Şirket'ten olan alacağı, masraf yansıtmalarından oluşmaktadır.
7. Asaf 3 İstanbul'un Şirket'ten olan alacağı, masraf yansıtmalarından oluşmaktadır.

Fuzul Grup'un ticari ilişkiye dayanmayan ilişkili taraflara kısa vadeli ticari olmayan borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari olmayan borçlar	**31.03.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Zeki Akbal	-	-	561.896	-
Eyüp Akbal	-	-	205.194	-
Mahmut Akbal	-	16.302	-	-
Asaf 3 İstanbul	32.629.635	36.681.720	-	-
Fuzul Holding	-	-	-	59.191
Toplam	**32.629.635**	**36.698.022**	**767.090**	**59.191**

Fuzul Grup'un ticari ilişkiye dayanmayan ilişkili taraflara uzun vadeli ticari olmayan borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara uzun vadeli ticari olmayan borçlar	**31.03.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Mahmut Akbal	-	-	47.104.851	-
Zeki Akbal	-	-	35.328.638	-
Eyüp Akbal	-	-	35.328.638	-
Asaf 3 İstanbul	-	-	36.389.459	9.597.485
Toplam	-	-	**154.151.586**	**9.597.485**

İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar

01.01.2023-31.03.2023						
(TL)	Kira	Kooperatif Hissesi	İşçilik Yansıtma	Masraf Yansıtma	Marka Patent Satış	Diğer
Akva Sigorta Aracılık Hizm. A. Ş.	-	-	-	9.597	-	-
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A. Ş.	-	-	244.059	1.600	-	-

Fuzul Holding A. Ş.	32.423	-	-	41.828	-	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz. A. Ş.	10.808	-	-	19.676	-	-
Fuzul Tasarruf Finansman A. Ş.	-	-	-	681.905	82.757.265	-
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat. A. Ş	-	-	-	3.858	-	-
Fzl Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş.		52.139.648			-	
FZL Yapı İnşaat Ve Pazarlama A. Ş.	10.808	-	-	94.066	-	-
Meç Gıda Ltd. Şti.	-	-	-	6.574	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan. A. Ş.	-	-	-	168.327	-	176.344
Nevvin Turizm ve Otelcilik A. Ş.	84.253	-	-	153.974	-	-
Rubik Elektronik Para Ödeme Hiz. A. Ş	-	-	-	77.442	-	4.500
Toplam	138.292	52.139.648	244.059	1.258.847	82.757.265	180.844

01.01.2022-31.03.2022					
Unvanı	Kira	Araç Kira	İşçilik Yansıtma	Masraf Yansıtma	Diğer
Akva Sigorta Aracılık Hizm. A. Ş.	-	-	-	5.164	-
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A. Ş.	-	-	227.624	-	-
Fuzul Holding A. Ş.	-	-	-	2.997	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz. A. Ş.	-	-	-	2.469	-
Meç Gıda Ltd. Şti.	-	-	-	2.565	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A. Ş.	-	57.555	-	71.091	-
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A. Ş.	-	-	-	36.312	-
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A .Ş.	-	-	-	6.324	3.000
Toplam	-	57.555	227.624	126.922	3.000

01.01.2021-31.12.2022						
	Kira	Araç Kira	İşçilik Yansıtma	Masraf Yansıtma	İştirak Hisse Satışı	Cihaz,Taşıt Satışı
Asaf 3 İstanbul	-	-	1.156.189	6.931	-	-
Eyüp Akbal	-	-	-	-	24.119.66[illegible]	-
Fuzul Tasarruf	-	577.807	4.140.124	3.184.193		-
Fuzul Holding	44.123	-	-	176.861	5[illegible].050	-
Fuzul Otomotiv	28.508	-	-	20.162		-
FZL Yapı İnşaat	5.404	-	-	13.000	35.1[illegible].47[illegible]	[illegible].172
Mahmut Akbal	-	-	-	-	32.15[illegible].596	
Meç Gıda Ltd.Şti.	-	-	-	15.253		-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	-	184.623	807.186	563.039	-	[illegible]1.227
Nevvin Turizm ve Otelcilik A.Ş.	295.655	-	-	395.651	-	-

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Residence Nova Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 497 50 00 İkitelli V.D.: 3881397702

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax 0212 5[illegible]
İkitelli V.D.: 388 006 463[illegible]

T.C. PİYASA [illegible]

İKİTELİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Rubik Elektronik Para Ödeme Hiz.A.Ş	-	-	12.000	212.006	-	-
Zeki Akbal	-	-	-	-	24.119.667	-
Toplam	**373.689**	**762.430**	**6.115.499**	**4.587.097**	**116.144.410**	**9.211.399**

01.01.2021-31.12.2021						
	Kira	Araç Kira	İşçilik Yansıtma	Asansör-Mekanik Malzeme Leasing Yansıtma	Masraf Yansıtma	Adat
Asaf 3 İstanbul	-	-	557.334	-	670	857.889
Toplam	**-**	**-**	**557.334**	**-**	**670**	**857.889**

01.01.2020-31.12.2020				
	Kira	Araç Kira	Masraf Yansıtma	Adat
Asaf 3 İstanbul	-	-	1.250	1.306.437
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	549.400	-	7.980.023	-
Fuzul Otomotiv	12.000	-	-	-
Fuzul Zirai Ürün.ve Gıda Üretim Paz.A.Ş.	3.600	-	-	-
Fuzul Holding	3.170	-	1.861	-
Meç Gıda Ltd.Şti	-	-	64.843	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	31.500	134.400	739.330	-
Toplam	**599.670**	**134.400**	**8.787.307**	**1.306.437**

İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar

01.01.2023-31.03.2023				
	Araç Kira	İşçilik Yansıtma	Masraf Yansıtma	Diğer
Fuzul Holding A. Ş.	21.197	-	533.375	447.653
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz. A. Ş.	-	-	40.840	3.656
Fuzul Tasarruf Finansman A. Ş.	-	-	536.088	1.140
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan. A. Ş.	70.000	60.000	26.475	7.089.373
Toplam	**91.197**	**60.000**	**1.136.778**	**7.541.822**

01.01.2022-31.03.2022		
	Masraf Yansıtma	Komisyon
Fuzul Holding A.Ş.	85.232	-
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz. A.Ş.	30.768	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	1.200.523
Toplam	**116.000**	**1.200.523**

01.01.2022-31.12.2022							
	Araç Kira	İş Makine Kira	İşçilik Yansıtma	Masraf Yansıtma	Sabit Kıymet	Komisyon	Adat
Asaf 3 İstanbul	-	-	-	12.764	838.784	-	6.074.303
Fuzul Holding	-	-	440.424	11939.595	652.733	-	4.462

FUZUL PROJE YÖNETİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Residence No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 497 50 00 Ticaret Sicil No: 388130772

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
0212 635 34 34 Fax. 0212 [illegible]
İkitelli V.D.: 388 006 4638

T.C.

ALKA YATIRIM
GAYRİMENKUL VE [illegible] A.Ş.

Fuzul Otomotiv	-	-	-	140.641	-	-	-
Fuzul Tasarruf	-	-	-	543.686	2.500.000	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	48.960	63.113	-	45.316	-	28.130.605	-
Nevvin Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	-	6.705	-	-	-
Toplam	**48.960**	**63.113**	**440.424**	**2.688.707**	**3.991.517**	**28.130.605**	**6.078.765**

01.01.2021-31.12.2021				
	Gayrımenkul Alımı	Menkul Kıymet Alımı	Masraf Yansıtma	Adat
Asaf 3 İstanbul	-	-	94	2.857.076
Toplam			94	2.857.076

01.01.2020-31.12.2020			
	Kira	Komisyon Giderleri	Masraf Yansıtma
Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	-	7.187.702
Fuzul Otomotiv	-	-	173.773
Fuzul Zirai Ürün.ve Gıda Üretim Paz.A.Ş.	-	-	100
Fuzul Holding	-	-	153.698
Meç Gıda Ltd.Şti	-	-	38.085
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	-	779.512	281.836
Nevvin Turizm ve Otelcilik A.Ş.	3.000	-	-
Toplam	3.000	779.512	7.835.195

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

İlişkili taraflarla yapılan işlerin Şirket'in net satış hasılatı içindeki payı bulunmamaktadır.

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 TL (BirTürkLirası) değerinde 254.140.000 (İkiyüzellidörtMilyonyüzkırkBin) adet paya ayrılmış, toplam 254.140.000 TL (İkiyüzellidörtMilyonyüzkırkBinTürkLirası) değerindedir. Bu çıkarılmış sermayenin tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu payların 25.414.000 adedi nama yazılı A Grubu ve 228.726.000 adedi hamiline yazılı B Grubu paydır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.250.000.000 (BirMilyarİkiyüzelliMilyon) TürkLirası olup, her biri 1,00 TL (BirTürkLirası) itibari değerde 1.250.000.000 adet paya bölünmüştür.

SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerli olduğundan, 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2027 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir

FUZUL HOLDİNG ÖZERİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Residence No:8 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 487 50 00 İkitelli V.D.: 3861

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 [illegible] 63 [illegible]
İkitelli V.D.: 380 086 4639

MENKUL DEĞERLER A.Ş

tavan tutarı için SPK'dan izin almak suretiyle genel kuruldan beş yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması gerekmektedir. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamayacaktır.

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin %10'undan fazlası ayni olarak ödenmişse konu hakkında bilgi

Fiili dolaşımda olan pay bulunmamaktadır. Şirket'in ayni sermayesi bulunmaktadır.

Şirket; beheri 1,00 TL (BirTürkLirası) değerinde 180.000.000 adet paya ayrılmış, toplam 180.000.000 TL değerindeki sermayesini, 31.08.2022 tarihli 485 sayılı TTSG'de tescil ve ilan edilen Olağan Genel Kurul Kararı ile 254.140.000 TL değerinde olacak şekilde yükseltmiştir. Artırılan 74.140.000 TL değerindeki sermayenin 74.139.452,56 TL değerindeki kısmı, Fuzul Tasarruf'un bilançosunda kayıtlı bir kısım gayrimenkullerin TTK hükümleri ve Vergi Kanunu Madde 19 ve 20 tahtında kısmı bölünme suretiyle Şirket'e sermaye olarak konulmasıyla artırılmıştır. Sermaye artırımındaki geri kalan 524,44 TL değerindeki kısmı ise nakit olarak artırılmıştır.

Kısmi bölünme suretiyle ayni sermaye olarak konulan gayrimenkullerin kayıtlı değeri üzerinden işlem yapıldığı ve sermayenin tamamının bu İzahname tarihi itibarıyla ödendiği İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası'na kayıtlı Mustafa Ak'ın 22.11.2022 tarihli Sermayenin Ödendiğinin Tespiti Tasdik Raporu ile tespit edilmiştir.

21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi

Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisseler bulunmamaktadır.

21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri

Şirket paylarından kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları Şirket payı bulunmamaktadır.

21.6. Varantlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi

Varantlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçları yoktur.

21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi

Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları yoktur.

21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi

Şirket, 25.08.2022 tarihli genel kurul toplantısında sermaye artırımı kararı almış olup; sermayesini, 74.140.000 (YetmişdörtMilyonYüzkırkBin) TL artırarak toplamda 180.000.000 (YüzseksenMilyon) TL'ye artırmıştır. Söz konusu sermaye artırımına ilişkin karar 31.08.2022 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 31.08.2022 tarihli 485 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Artırılan 74.140.000 TL değerindeki sermayenin 74.139.452,56 TL değerindeki kısmı, Fuzul Tasarruf'un bilançosunda kayıtlı bir kısım gayrimenkullerin TTK hükümleri ve Vergi Kanunu Madde 19 ve 20 tahtında kısmı bölünme suretiyle Şirket'e sermaye olarak konulmasıyla artırılmıştır. Sermaye artırımındaki geri kalan 524,44 TL değerindeki kısı ise nakit olarak artırılmıştır.

İlaveten, Şirket'in 20.03.2023 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında alınan karar ile kayıtlı sermaye sistemine geçilmesine ve gerekli Esas Sözleşme tadillerinin yapılmasına karar verilmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.250.000.000 (BirMilyarİkiyüzelliMilyon) TL değerinde olup; her beri 1,00 (Bir) TL itibari değerde 1.250.000.000 (BirMilyarİkiyüzelliMilyon) adet paya bölünmüştür.

SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için, SPK'dan izin almak suretiyle, genel kuruldan 5 (beş) yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapılamaz.

21.9. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar

Yoktur.

21.10. İhraççının mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

21.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca; Şirket'in işleri ve idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en fazla 9 (dokuz) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca; A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin

gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca; Yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca; Yönetim kurulu, 2023-2027 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve SPK düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Yönetim, Temsil ve İlzamı" başlıklı 18. maddesi uyarınca; Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların Şirket unvanı altına konmuş ve Şirket'i ilzama yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir. Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

Temsile yetkili kişileri ve bunların temsil şekillerini gösterir kararın noterce onaylamış sureti ticaret sicilinde tescil ve ilan edilmedikçe, temsil yetkisinin devri geçerli olmaz. Temsil yetkisinin sınırlandırılması, iyi niyet sahibi üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmez; ancak, temsil yetkisinin sadece merkezin veya bir şubenin işlerine özgülendiğine veya birlikte kullanılmasına ilişkin tescil ve ilan edilen sınırlamalar geçerlidir.

Yönetim kurulu TTK Madde 367 uyarınca düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir.

Esas Sözleşme'nin "Yöneticilere İlişkin Yasaklar" başlıklı 20. maddesi uyarınca; Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden SPK tarafından belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve her hâlükârda toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 393. maddesi hükmü saklıdır. Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve TTK'nın ilgili hükümlerine uygun hareket edilir.

FUZUL HOLDİNG A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Residans No:20 Başakşehir İSTANBUL Tel: 0212 487 50 00 İkitelli V.D. 388 006 4808

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. 34-5 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 40 İkitelli V.D. 388 006 4808

INTEGRAL 183

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraçcının amaç ve faaliyetleri

Esas Sözleşme'nin "Amaç ve Konu" başlıklı 5. maddesi uyarınca; Şirket'in amacı ve faaliyet konusu *"SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı ama. Ve konularla iştigal etmek ve gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek"* şeklinde tanımlanmıştır.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri

Şirket'in işleri ve idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en fazla 9 (dokuz) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, Şirket Esas Sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya Esas Sözleşme ile genel kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpia Residence Blok B Daire: 8 İSTANBUL Tel: 0212 497 50 00 Fax: 0212 497 50 02 Fuzul V.D.: 388 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 [illegible] İkitelli V.D.: 388 006 4638

INTEGRAL [illegible] A.Ş.

[illegible] YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca; Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 254.140.000 TL'dir (İkiyüzellidörtMilyonYüzkırkBinTürkLirası). Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL (BirTürkLirası) itibari değerde 254.140.000 (İkiyüzellidörtmilyonyüzkırkbin) adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama 25.414.000 adet pay karşılığı 25.414.000,00 TL'den ve B Grubu hamiline 228.726.000 adet pay karşılığı 228.726.000,00 TL'den oluşmaktadır. A Grubu paylar nama ve B Grubu paylar hamiline yazılıdır.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca; A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A Grubu ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca; Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye Piyasası Mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar SPK kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca; Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye Piyasası Mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 53[illegible] İkitelli V.D.: 388 006 4638

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar SPK kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi

Genel Kurul'a ilişkin usul ve esaslar Esas Sözleşme'nin 22 vd. maddelerinde düzenlenmektedir.

Bu minvalde, Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22. maddesi uyarınca; Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen veya ilgili mevzuat uyarınca gerekli olan diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411 ve 416. maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç Yönergede öngörülmemiş durumlar, İç Yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu Esas Sözleşme'de yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri cizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23. maddesi uyarınca; Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. 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 imkan 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, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca; Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca; Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Finansman Sözleşmeleri

Genel Kredi Sözleşmeleri

Kredi alan olarak Şirket ve kredi veren olarak Türkiye'de kurulu çeşitli bankalar arasında bu izahname tarihi itibarıyla aşağıda Şirket tarafından kullanılmış olan kredilerin detaylarına yer verilen çeşitli genel kredi sözleşmeleri akdedilmiştir.

Anılan genel kredi sözleşmeleri, ilgili bankaların standart sözleşmeleri olup; genel olarak bankalara kredi alan şirketin finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, ilgili şirketlerce üçüncü kişiler lehine kefalet ve garantiler verilmesi, ilgili şirketlerin malvarlığı üzerinde önemli ölçüde tasarruflarda

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Olimpa Residence Ofis Blok Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 497 00 00 Fax: 0212 497 00 01

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah Cahit Zarifoğlu Cad. No 8 Kat.1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel. 0212 635 34 34 Fax:-0212 531 0 60
İkitelli V.D.: 388 006 4638

T.C. İSTANBUL TİCARET SANAYİ VE DENİZ TİCARET ODASI

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

bulunulması ve takyidatlar yaratılması, şirketlerin borçluluğunun artırılması, izinsiz kâr payı dağıtımı yapılması gibi hallerde tüm kredileri muaccel hale getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme gibi geniş hak ve yetkiler tanımaktadır. Söz konusu genel kredi sözleşmelerinin çoğunluğu, çeşitli müteselsil kefaletlerle teminat altına alınmıştır.

Şirket, halka arz kapsamında gerçekleşecek ortaklık yapısındaki değişikliklerle ilgili olarak, bankalardan ilgili muvafakat yazıları temin etmiş olup, muvafakat yazılarına ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Kredi Veren	Sözleşme Tarihi	Kredi Limiti	Müteselsil Kefil & Kefalet Tutarı	Banka Muvafakat Yazısı Tarihi
Albaraka Türk	04.05.2017	50.000.000 TL	Mahmut Akbal 50.000.000 TL	20.01.2023
			Eyüp Akbal- 50.000.000 TL	
Albaraka Türk	28.01.2015	15.000.000 TL	Mahmut Akbal 15.000.000 TL	20.01.2023
			Eyüp Akbal- 15.000.000 TL	
Türkiye Emlak Katılım	15.10.2021	150.000.000 TL	Mahmut Akbal 150.000.000 TL	13.01.2023
			Şirket 150.000.000 TL	
			Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş 150.000.000 TL	
			Eyüp Akbal 150.000.000 TL	
			Zeki Akbal 150.000.000 TL	
Garanti Bankası	18.11.2015	5.000.000 TL	Fuzul Otomotiv 6.250.000 TL	20.01.2023
			Mahmut Akbal 6.250.000 TL	
			Zeki Akbal 6.250.000 TL	
			Eyüp Akbal 6.250.000 TL	
Garanti Bankası	06.06.2017	10.000.000 TL	Fuzul Otomotiv 12.500.000 TL	20.01.2023
			Mahmut Akbal 12.500.000 TL	
			Zeki Akbal 12.500.000 TL	
			Eyüp Akbal 12.500.000 TL	
Garanti Bankası	01.03.2017	10.000.000 TL	Mahmut Akbal 12.500.000 TL	20.01.2023
			Fuzul Otomotiv 12.500.000 TL	
			Zeki Akbal 12.500.000 TL	
			Eyüp Akbal 12.500.000 TL	

Kredi Veren	Sözleşme Tarihi	Kredi Limiti	Müteselsil Kefil & Kefalet Tutarı	Banka Muvafakat Yazısı Tarihi
Halk Bankası	15.06.2022	250.000.000 TL	Eyüp Akbal 250.000.000 TL	20.01.2023
			Mehmet Akbal 250.000.000 TL	
			Fuzul Holding Anonim Şirketi 250.000.000 TL	
			Zeki Akbal 250.000.000 TL	
Türkiye Vakıflar Bankası	07.09.2015	80.000.000 TL	Mahmut Akbal 80.000.000 TL	18.01.2023
			Zeki Akbal 80.000.000 TL	
			Eyüp Akbal 80.000.000 TL	
Türkiye Vakıflar Bankası	10.12.2019	7.000.000 TL	Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş 14.000.000 TL	18.01.2023
Türkiye Vakıflar Bankası	10.04.2020	11.000.000 TL	Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 12.000.000 TL	18.01.2023
Ziraat Bankası	26.08.2021	50.000.000 TL	Fuzul Holding 50.000.000 TL	13.01.2023
			Mehmet Akbal 50.000.000 TL	
			Zeki Akbal 50.000.000 TL	
			Eyüp Akbal 50.000.000 TL	
Kuveyt Türk Katılım	07.12.2022	300.000.000 TL	Fuzul Holding 300.000.000 TL	19.01.2023
			Fuzul Otomotiv 300.000.000 TL	
			Fuzul Tasarruf 300.000.000 TL	
			Zeki Akbal 300.000.000 TL	
Türkiye Finans Katılım	16.11.2022	25.000.000 TL	Eyüp Akbal 25.000.000 TL	23.01.2023
			Zeki Akbal 25.000.000 TL	
			Mahmut Akbal 25.000.000 TL	
			Fuzul Holding 25.000.000 TL	
			Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. 25.000.000 TL	
			Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş. 25.000.000 TL	

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Residence No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 İkitelli V.D.: 3981387782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 00
İkitelli V.D.: 388 006 4538

INTEGRAL
189

T.C. İSTANBUL BİRİNCİ İCRA DAİRESİ 1923 İSTANBUL BİRİNCİ İCRA DAİRESİ

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İlaveten, rehin veren sıfatını haiz Şirket ile rehin alan sıfatını haiz Türkiye Finans Katılım arasında akdedilen Cari/Katılma Hesabı Rehin Sözleşmesi kapsamında Şirket; söz konusu sözleşmenin ekinde belirtilen kredilerden kaynaklanan doğmuş ve doğacak borçları dahil, ilgili bankanın merkez ve şubelerinden kullandığı ve kullanacağı tüm nakdi ve gayri nakdi krediler ve kredi sayılan işlemler için rehin konusu özel cari ve/veya katılma hesabını 1.000.000,00 TL rehin miktarı ile sınırlı olmak üzere rehnetmiştir. İlgili sözleşme tahtında, rehnedilen Şirket hesabı, sözleşme ekinde belirtilen kredilere ilişkin borçların tamamı sona erene kadar rehinli tutulacaktır.

Gayrimenkullere İlişkin Sözleşmeler

Kira Sözleşmeleri

GYO Tebliği'nin 34'üncü maddesi uyarınca, Şirket'in, portföyünde yer alan gayrimenkulü kiraya vermesi işlemi için, kiraya konu gayrimenkulün rayiç değerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmesi esastır. Ayrıca, ilgili tebliğ hükmü çerçevesinde, Şirket portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür.

GYO Tebliği'nin 37'nci maddesi uyarınca, Şirket'in portföyünde yer alan veya yer alması planlanan gayrimenkullere ilişkin olarak yapılan kiralama işlemlerin tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak yapılması esastır. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak kiralama işlemlerinde ekspertiz değerinin %95'inden daha düşük değerlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur. Sabit kira bedeli üzerinden kira sözleşmesi imzalanan birden fazla kiracının bulunduğu gayrimenkullerin kira ekspertiz bedeli ve kira bedeline ilişkin karşılaştırma, hesap döneminin sonunda yapılmaktadır.

Şirket, portföyünde bulunan tamamlanmış projelerinden Tem Avrasya Projesi, Vadiyaka Projesi ve Başakcity Projesi kapsamında maliki bulunduğu taşınmazlardan bazılarını işyeri, dükkân ve konut olarak üçüncü şahıslara kiralamaktadır. Kira sözleşmeleri değişen sürelerde imzalanmış olup, sözleşmeler aksi taraflarca kararlaştırılmadıkça kira bedelleri yıllık olarak yenilenmektedir ve kira sözleşmeleri kapsamında kiracılar kefil göstermektedir.

Mülk Yönetim Sözleşmeleri

Mülk sahibi sıfatını haiz Şirket ile Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş. arasında 01.08.2021 tarihinde akdedilen iki ayrı mülk yönetim sözleşmesi mevcuttur. İlgili sözleşmelerin konusu, Şirket'in portföyünde yer alan ve İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başakşehir mahallesi 566 numaralı ada ve 1 numaralı parsel üzerinde bulunan Olimpa AVM Projesi kapsamındaki 13 ve 14 numaralı konut niteliğindeki bağımsız bölümlerin Nevvin Turizm ve Otelcilik A.Ş. tarafından yönetilmesi, üçüncü kişilere kiralanması ve bu kapsamda pazarlama faaliyetleri dahil sair organizasyonların yerine getirilmesidir. Dolayısıyla Şirket, anılan bağımsız bölümleri gelir sağlanması amaçıyla Nevvin Turizm ve Otelcilik A.Ş.'ye teslim etmektedir ve Nevvin Turizm ve Otelcilik A.Ş. de ilgili bölümleri üçüncü kişilere ve/veya sair organizasyonlara kiraya vermektedir. İlgili sözleşmelerin süresi 2 (iki)

yıl olup; sözleşmelere konu bağımsız bölümler sözleşme süreleri içerisinde yalnızca Nevvin Turizm ve Otelcilik A.Ş. tarafından kiraya verilebilmektedir.

Ortaklık Sözleşmeleri

Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı Ortak İnşaat Yapım Sözleşmesi

Bakırköy 39. Noterliğince 05045 yevmiye numarası ile 05.02.2022 tarihinde tasdik edilmiş pilot ortak sıfatını haiz Şirket ile Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında akdedilen "ortak inşaat yapımı iş ortaklığı sözleşmesi" uyarınca, Başakşehir Avrasya Projesi'ni inşaatı ve Emlak Konut ile akdedilen arsa satışı karşılığı gelir paylaşım işi sözleşmesine uygun olarak yürütülecek işlerin yerine getirilmesi amacıyla bu iş ortaklığı kurulmuştur.

Ortaklığın süresi, anılan projenin tamamlanıp Emlak Konut ile akdedilen sözleşme şartlarındaki satışların bitirilmesi ile tapuların hak sahiplerine devrinin tamamlanması ve Emlak Konut ile sözleşme şartlarına uygun bir şekilde ilişkinin kesilmesi neticesinde sona erecek olup; anılan sözleşme İzahname tarihi itibarıyla devam etmektedir.

Bakırköy 39. Noterliğince 23576 yevmiye numarası ile 11.08.2022 tarihinde tasdik edilen düzeltme beyannamesinde, Fuzul Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'nin unvanın, anılan şirketin 18.05.2022 tarihli genel kurul kararı ile "Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş." olarak değiştirildiği beyan edilmiştir.

Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi – Yol İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi – Fuzul Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi İş Ortaklığı Sözleşmesi

Bakırköy 33. Noterliğince 003445 yevmiye numarası ile 11.10.2016 tarihinde tasdik edilmiş pilot ortak sıfatını haiz Şirket ile Yol İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi arasında akdedilen iş ortaklığı sözleşmesi uyarınca, İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Karayolları mahallesi 6619 numaralı ada ve 8 numaralı parsel üzerinde geliştirilen Tem Avrasya Projesi'ne ilişkin yürütülecek işlerin yerine getirilmesi amacıyla bu iş ortaklığı kurulmuştur.

Bakırköy 39. Noterliğince 07320 yevmiye numarası ile 24.02.2020 tarihinde tasdil edilmiş ek tadil sözleşmesi uyarınca, ilgili iş ortaklığına Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. de üçüncü ortak olarak katılmıştır. Tem Avrasya Projesi, İzahname tarihi itibarıyla tamamlanmış; süresiz olarak kurulan ilgili ortaklık devam etmektedir.

Projelere Dair Sözleşmeler

Başakşehir Avrasya Projesi'ne Dair Sözleşmeler

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Başakşehir Avrasya Projesi'dir ve ilgili proje kapsamında, Emlak Konut'un maliki bulunduğu İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 993 numaralı ada ve 4 numaralı parselde bulunan taşınmaz üzerine 453 adet konut ve 47 adet ticari mağaza yapılması planlanmaktadır.

- Emlak Konut ile yüklenici sıfatını haiz Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı arasında 07.02.2020 tarihinde akdedilen "İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi" uyarınca, yüklenici, anılan projeye ilişkin inşaat yapım işlerinin yürütülmesi ve bağımsız bölümlerin satışının yerine getirilmesini ve bu bağımsız bölümlerden dolayı satış geliri elde edilsin veya edilmesin arsa satışı karşılığı olarak Emlak Konut'a Emlak Konut'un payı toplam

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 [illegible] İkitelli V.D.: 388 006 4618

INTEGRA YAPI MALZ. İNŞ. İTH. İHR. A.Ş. 19 MAYIS MAH. İSTİKLAL CADDESİ No:[illegible] Ataşehir İSTANBUL

ALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

gelirin (*sözleşmede tanımlandığı şekli ile*) sağlanmasını ve/veya ödenmesini taahhüt etmektedir. Bu ana yüklenici sözleşmesi tahtında yüklenicinin arsa satışı karşılığı yüklenici payı gelir oranı %68 ve Emlak Konut'un arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı %32 olarak belirlenmiştir. Yüklenici, bu sözleşme tahtında belirtilen 230.500.000,00 TL değerindeki asgari arsa satışı karşılığı şirket payı toplam gelirin %6'sı oranına denk gelen 15.360.000,00 TL değerinde kesin teminat vermiştir.

Fatih Otel Projesi'ne Dair Sözleşmeler

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Fatih Otel Projesi'dir ve ilgili proje kapsamında, Şirket'in maliki bulunduğu İstanbul ili, Fatih ilçesi, Akşemsettin mahallesi 2028 numaralı ada ve 49 numaralı parselde bulunan arsa üzerine 47 adet odalı bir otel yapılması planlanmaktadır.

- Müteahhit sıfatını haiz FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş. ile Şirket arasında akdedilen 01.02.2023 tarihli müteahhitlik sözleşmesinde, anılan projeye ilişkin tüm inşaat işlerinin hakediş bedelleri üzerinden belirlenecek maliyet ve kar sistemi ile anahtar teslimi esasına göre yapılması ve eksiksiz bir biçimde inşa edilip Şirket'e teslim edilmesi düzenlenmiştir. Sözleşme bedelinin, sözleşmede belirtilen gider kalemleri gözetilerek hakediş bedelleri üzerinden maliyet ve kar sistemi ile anahtar teslimi esaslarına göre maliyetlere eklenecek %10 kar oranı uyarınca belirleneceği ve projeye kapsamındaki işlerin öngörülen 31.12.2023 tarihli teslim süresinin gecikmesi halinde geç kalınan her takvim günü için 1.000 TL gecikme cezasının kesileceği ve gecikmenin 30 günü aşması halinde Şirket'in bu sözleşmeyi serbestçe feshedebileceği düzenlenmiştir. Müteahhit, proje kapsamındaki işlerin ifa ve ikmalini teminen Şirket'e 20.000.000 TL kesin teminat senedini teslim etmiştir.

Barbaros 48 Projesi'ne Dair Sözleşmeler

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Barbaros 48 Projesi'dir ve ilgili proje kapsamında, Emlak Konut'un maliki bulunduğu İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş mahallesi 1646 numaralı ada ve 55 numaralı parselde bulunan taşınmaz üzerine 48 adet konut ve 3 adet ticari mağaza yapılması planlanmaktadır. Bu proje özelinde Şirket'in tarafı bulunduğu arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi ile birlikte ana yüklenici müteahhitlik sözleşmesi ve peyzaj tasarım, iç mimari tasarım gibi alt yüklenicisi sözleşmeleri mevcuttur.

- Emlak Konut ile yüklenici sıfatını haiz Şirket arasında 23.02.2021 tarihinde akdedilen "İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi" uyarınca Şirket, ilgili projeye dair inşaat yapım işlerinin yürütülmesini ve bağımsız bölümlerin satışının yerine getirilmesini ve bu bağımsız bölümlerden dolayı satış geliri elde edilsin veya edilmesin, arsa satışı karşılığı olarak Emlak Konut'a Emlak Konut'un payı toplam gelirin (*sözleşmede tanımlandığı şekli ile*) sağlanmasını ve/veya ödenmesini taahhüt etmektedir. Şirket'in arsa satışı karşılığı yüklenici payı gelir oranı ile Emlak Konut'un ara satışı karşılığı şirket payı gelir oranı %59 ve %41 olarak belirlenmiştir. Şirket, 230.500.000,00 TL değerinde düzenlenen asgari arsa satışı karşılığı şirket payı toplam gelirinin %6'sı oranındaki 13.830.000,00 TL değerindeki kesin teminat senedini Emlak Konut'a vermiştir.
- Müteahhit sıfatını haiz FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş. ile Şirket arasında akdedilen 20.03.2023 tarihli müteahhitlik sözleşmesinde, anılan projeye ilişkin tüm inşaat işlerinin hakediş

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80 İkitelli V.D.: 388 006 4638

FUZUL HOLDİNG YATIRIM A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpia Residence No:8 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 497 50 00 İkitelli V.D.: 3880362765

İNTEGRAL İSTANBUL DEĞERLEME A.Ş.

İLK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

bedelleri üzerinden belirlenecek maliyet ve kar sistemi ile anahtar teslimi esasına göre yapılması ve eksiksiz bir biçimde inşa edilip Şirket'e teslim edilmesi düzenlenmiştir. Sözleşme bedelinin, sözleşmede belirtilen gider kalemleri gözetilerek hakediş bedelleri üzerinden maliyet ve kar sistemi ile anahtar teslimi esaslarına göre maliyetlere eklenecek %10 kar oranı uyarınca belirleneceği ve projeye kapsamındaki işlerin öngörülen 30.04.2025 tarihli teslim süresinin gecikmesi halinde geç kalınan her takvim günü için 1.000 TL gecikme cezasının kesileceği ve gecikmenin 30 günü aşması halinde Şirket'in bu sözleşmeyi serbestçe feshedebileceği düzenlenmiştir. Müteahhit, proje kapsamındaki işlerin ifa ve ikmalini teminen Şirket'e 20.000.000 TL kesin teminat senedini teslim etmiştir.

Başakşehir Avrasya 2 Projesi'ne Dair Sözleşmeler

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Başakşehir Avrasya 2 Projesi'dir ve ilgili proje kapsamında, Şirket'in maliki bulunduğu İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 1426 numaralı ada ve 10 numaralı parsel üzerinde bulunan taşınmaz üzerine 410 adet konut yapılması planlanmaktadır. Bu proje özelinde Şirket'in tarafı bulunduğu ana yüklenici müteahhitlik sözleşmesi ile birlikte peyzaj tasarım, iç mimari tasarım gibi alt yüklenicisi sözleşmeleri mevcuttur.

- Müteahhit sıfatını haiz FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş. ile Şirket arasında akdedilen 10.01.2023 tarihli müteahhitlik sözleşmesinde, anılan projeye ilişkin tüm inşaat işlerinin hakediş bedelleri üzerinden belirlenecek maliyet ve kar sistemi ile anahtar teslimi esasına göre yapılması ve eksiksiz bir biçimde inşa edilip Şirket'e teslim edilmesi düzenlenmiştir. Sözleşme bedelinin, sözleşmede belirtilen gider kalemleri gözetilerek hakediş bedelleri üzerinden maliyet ve kar sistemi ile anahtar teslimi esaslarına göre maliyetlere eklenecek %10 kar oranı uyarınca belirleneceği ve projeye kapsamındaki işlerin öngörülen 31.12.2025 tarihli teslim süresinin gecikmesi halinde geç kalınan her takvim günü için 1.000 TL gecikme cezasının kesileceği ve gecikmenin 30 günü aşması halinde Şirket'in bu sözleşmeyi serbestçe feshedebileceği düzenlenmiştir. Müteahhit, proje kapsamındaki işlerin ifa ve ikmalini teminen Şirket'e 20.000.000 TL kesin teminat senedini teslim etmiştir.

Başakşehir Avrasya 3 Projesi'ne Dair Sözleşmeler

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Başakşehir Avrasya 3 Projesi'dir ve ilgili proje kapsamında, Şirket'in maliki bulunduğu İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 1426 ada ve 11 numaralı parsel üzerinde bulunan taşınmaz üzerine 296 adet konut yapılması planlanmaktadır. Bu proje özelinde Şirket'in tarafı bulunduğu ana yüklenici müteahhitlik sözleşmesi ile birlikte birlikte peyzaj tasarım, iç mimari tasarım gibi alt yüklenicisi sözleşmeleri mevcuttur.

- Müteahhit sıfatını haiz FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş. ile Şirket arasında akdedilen 01.02.2023 tarihli müteahhitlik sözleşmesinde, anılan projeye ilişkin tüm inşaat işlerinin hakediş bedelleri üzerinden belirlenecek maliyet ve kar sistemi ile anahtar teslimi esasına göre yapılması ve eksiksiz bir biçimde inşa edilip Şirket'e teslim edilmesi düzenlenmiştir. Sözleşme bedelinin, sözleşmede belirtilen gider kalemleri gözetilerek hakediş bedelleri üzerinden maliyet ve kar sistemi ile anahtar teslimi esaslarına göre maliyetlere eklenecek %10 kar oranı uyarınca belirleneceği ve projeye kapsamındaki işlerin öngörülen 31.12.2025 tarihli teslim süresinin gecikmesi halinde geç kalınan her takvim günü için 1.000 TL gecikme cezasının kesileceği ve

FUZULİ HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Fuzuli Zaribaşoğlu Cad.
Olimpia Residans No:[illegible] İSTANBUL
Tel: 0212 [illegible] Vergi V.D.: [illegible]

FUZULİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: [illegible] Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 [illegible]
İkitelli V.D.: 388 006 [illegible]

MENKUL KIYMETLER

gecikmenin 30 günü aşması halinde Şirket'in bu sözleşmeyi serbestçe feshedebileceği düzenlenmiştir. Müteahhit, proje kapsamındaki işlerin ifa ve ikmalini teminen Şirket'e 20.000.000 TL kesin teminat senedini teslim etmiştir.

Başakşehir Kayabaşı 5 Yıldızlı Otel Projesi

İzahname tarihi itibarıyla henüz projelendirme aşamasında olan bu proje kapsamında Şirket'in maliki bulunduğu İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 987 numaralı ada ve 4 numaralı parsel üzerinde bulunan taşınmaz üzerine 190 adet otel odasının geliştirilmesi planlanmaktadır. Bu proje özelinde Şirket'in tarafı bulunduğu gayrimenkul satış sözleşmesi ile birlikte proje tasarım üretim ve müşavirlik, ada içi altyapı uygulama projeleri hazırlama gibi alt yüklenici sözleşmeleri mevcuttur.

- Şirket ile TOKİ arasında akdedilen 12.11.2021 tarihli gayrimenkul satış sözleşmesinde, anılan projeye konu gayrimenkulün 30.050.000 TL peşinat tutarı ile 60 ay vadeli 90.150.000 TL taksitlendirilen borç tutarı üzerinden toplam 120.200.000 TL vadeli satış bedeli ile Şirket'e satışı düzenlenmiştir. Sözleşmede, anılan sözleşme bedelinin %35'inin ödenmesi halinde, bankaya yapılacak yazılı başvurunun ve TOKİ'nin onayının bulunması kaydı ile bakiye borcu için limit içi kesin içerikli ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi suretiyle ipoteksiz olarak ilgili gayrimenkulün devri öngörülmüştür. Söz konusu gayrimenkulün ipoteksiz bir şekilde devredilebilmesi için, Şirket'in TOKİ'den satın aldığı başka taşınmazlara ilişkin gecikmiş bir borcunun bulunmaması gerekmektedir. İzahname tarihi itibarıyla Şirket ilgili gayrimenkulün malikidir. Sözleşme bedelinin ödenmemesi nedeniyle anılan sözleşmenin feshi halinde, fesih tarihine kadar üretici fiyat endeksi uyarınca güncelleme yapılarak bulunacak güncel satış değerinin %5'i değerinde bir cezai şartın Şirket'ten tahsil edileceği ve gayrimenkulün satın alındığı haliyle TOKİ'ye devredileceği düzenlenmiştir.

<u>Danışmanlık ve Hizmet Sözleşmeleri</u>

Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket, Fuzul Holding ve danışmanlar sıfatıyla İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 04.08.2022 tarihinde akdedilen halka arza aracılık ve finansal danışmanlık sözleşmesi, en iyi gayret yoluyla, Şirket'in paylarının sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyumlu olacak şekilde halka arz işlemine aracılık edilmesine ilişkindir.

Halka Arza İlişkin Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ve Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında 28.06.2022 tarihinde akdedilen sözleşme, halka arz kapsamında işlem danışmanı olarak izahname ve bağımsız hukukçu raporunun hazırlanmasına ilişkin hukuki hizmetlerin sunulmasını konu almaktadır.

İletişim ve Medya İlişkileri Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ile Kımız ve Kımız Reklam Danışmanlık ve Kurumsal İletişim Hizmetleri A.Ş. arasında 01.07.2022 tarihinde, danışman şirket tarafından Türkiye özelinde Şirket'e sağlanacak stratejik İletişim danışmanlığı ve medya ilişkileri danışmanlığı hizmetlerine (*tamamı sözleşmede sayılmakla birlikte; Şirket'in medya ilişkileri stratejilerinin geliştirilmesi, basın bültenlerinin ihtiyaçlar doğrultusunda hazırlanması, iletişimde kullanılacak mesajların belirlenmesi vd.*) ilişkin bir protokol akdedilmiştir.

Genel Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Şirket ile İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. arasında 30.01.2023 tarihinde akdedilen genel bağımsız denetim sözleşmesi uyarınca, ilgili denetim şirketi tarafından Türk Ticaret

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIK A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 53[illegible]
İkitelli V.D.: 388 006 463[illegible]

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde bağımsız denetim yapılması konusunda mutabık kalınmıştır.

Denetim şirketi anılan sözleşme kapsamında, Şirket'in 31.12.2022 tarihli bilanço, aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablosu ile bilanço ve gelir tablosu dipnotlarının denetimini ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesini; Şirket'in yönetim kurulu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin denetimini ve raporlanmasını; riskin erken saptanması ve yönetimi sistemi ve buna yetkili komitenin gerekliliğinin değerlendirilmesi ve raporlanması işlerini üstlenmektedir.

Şirket ile Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. arasında 23.03.2023 tarihinde akdedilen genel bağımsız denetim sözleşmesi uyarınca, ilgili denetim şirketi tarafından Türk Ticaret Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde bağımsız denetim yapılması konusunda mutabık kalınmıştır.

Denetim şirketi anılan sözleşme kapsamında, Şirket'in 01.01-31.12.2023 hesap dönemine ait bilanço, gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablosu ile bilanço ve gelir tablosu dipnotlarının denetimini ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesini; Şirket'in yönetim kurulu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin denetimini ve raporlanmasını; riskin erken saptanması ve yönetimi sistemi ve buna yetkili komitenin gerekliliğinin değerlendirilmesi ve raporlanması işlerini üstlenmektedir.

Değerleme Hizmet Sözleşmesi

GYO Tebliği'nin 34. maddesinde Şirket'in değerleme gerektiren işlemleri düzenlenmiştir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, SPK düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren Kurulca listeye alınmış ve SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan bir gayrimenkul değerleme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Bu kapsamda Şirket, söz konusu işlemler için, gayrimenkul değerleme şirketleri ile değerleme hizmet sözleşmeleri akdetmiştir. Anılan sözleşmeler tahtında Şirket'in paylarının halka arzına engel bir durum bulunmamaktadır.

Şirket ile TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında akdedilen 05.07.2022 tarihli değerleme hizmet sözleşmesi; Şirket'e ait gayrimenkullere ilişkin olarak Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ve SPK mevzuatı kapsamında yapılması gereken gayrimenkul değerleme hizmetlerini ve gayrimenkul değerleme raporu hazırlanmasını konu almaktadır. Anılan sözleşme 01.09.2022 ve 21.03.2023 tarihli ek protokoller ile revize edilmiştir.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve İzahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren mali dönemleri için hazılanmış olan mali tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları Ek-2'de yar almaktadır.

23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Mart 2023 tarihlerinde sona eren mali dönem tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruşuşu hakkındaki bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
01.01.2020-31.12.2020	İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Hamza Uzun	Olumlu
01.01.2021-31.12.2021			
01.01.2022-31.12.2022			
01.01.2023-31.03.2023	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Mehmet Akif AK	Olumlu

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Karın Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 31. maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32. maddesi ve "Kar Payı Avansı" başlıklı 33. maddesi uyarınca kar dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir. Bu maddelere göre;

Karın Tespiti ve Dağıtımı

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, genel kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve/veya kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nun 521. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nun 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, Esas Sözleşme'de pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Kar Dağıtım Zamanı

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, SPK'nın konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınamaz.

Kar Payı Avansı

Genel kurul, SPK düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Şirket'in İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtımı konusunda almış olduğu herhangi bir karar bulunmamaktadır.

[illegible].7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim dönemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Şirket'in taraf olduğu davalar ve icra takipleri ile ilgili detaylı bilgiler ile ilgili dava ve takiplerin detaylarını içeren, Av Yusuf Bardak tarafından hazırlanan dava raporu Ek 4'de yer alan bağımsız hukukçu raporunda yer almaktadır. Anılan dava raporu çerçevesinde, meydana gelebilecek maddi zarar haricinde Şirket'in faaliyetlerini esaslı bir şekilde olumsuz yönde etkileyebilecek bir dava veya ihtilafı bulunmadığı görülmektedir.

Ancak Şirket'in, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 1907 numaralı ada ve 2 numaralı parselde hissedarı (1997/1.000.000) bulunduğu arsa niteliğindeki taşınmazın konu edildiği Küçükçekmece 4. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde Şirket aleyhine açılan 350.000 TL değerinde tapu iptal ve tescil davası mevcuttur. Anılan dava, ayni hakkı ihlal edilen kişi tarafından hukuka aykırı, usulsüz veya yolsuz düzenlendiği iddia edilen tapu kaydının hukuka uygun hale getirilmesine ilişkindir. Davacılar, ön alım hakkının ihlal edildiği iddiası ile söz konusu taşınmaza ilişkin tapu kaydının düzeltilmesini ve Şirket'in maliki olduğu taşınmazın mülkiyetinin kendileri adına tescil edilmesini talep etmektedir. Şirket tarafından sağlanan bilgiler ışığında, ilk derece mahkemesi tarafından davanın kabulüne, söz konusu taşınmaza ilişkin tapu kaydının davacıların %50'şer oranda malik olacağı şekilde düzeltilmesine ve davacılar tarafından depo edilen 340.000 TL'nin Şirket'e ödenmesine karar verilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla, ilgili ilam, hükümleri çerçevesinde kesinleşmiş olup; ilama konu tapunun iptal ve tescili işlemleri henüz tamamlanmamıştır. Şirket, söz konusu taşınmazın artık maliki olmayıp yalnızca davacılar tarafından depo edilen tutarı elde edecek olması nedeniyle toplamda 600.000 TL zarara uğrayacaktır.

Ayrıca, Şirket'in İstanbul ili Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 mahallesi 814 numaralı ada ve 1 numaralı parselde hissedarı bulunduğu (271/480) arsa niteliğindeki taşınmaza ilişkin olarak Şirket tarafından Küçükçekmece 4. Sulh Hukuk Mahkemesi nezdinde açılan ortaklığın giderilmesi davası bulunmaktadır. Anılan dava, paylı mülkiyetine konu taşınmaza ilişkin olarak ortaklar arasındaki paydaşlığa son verilmesine ilişkindir. İlk derece mahkemesi tarafından ilgili arsa üzerindeki ortaklığın satış yolu ile giderilmesine karar verilmiştir. Gelinen aşamada, ilk derece mahkemesi kararına karşı davalılar tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup, dava halihazırda istinaf aşamasındadır. Ortaklığın satış yolu ile giderilmesi kararı kesinleşir ise, davaya konu arsa icra yolu ile satılacak, söz konusu gayrimenkul Şirket'in portföyünde daha fazla bulunmayacak ve Şirket, satış bedelinin arsadaki payı oranına denk gelen miktarını alacaktır. Şirket tarafından sağlanan bilgiler ışığında, ilgili kararın kesinleşmesi halinde, anılan taşınmazın satılması ve satış bedelinden davaya konu taşınmazdaki payı oranında Şirket'e ödeme yapılması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz şekilde etkilemeyecektir.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

Şirket tarafından sermaye artırımı yoluyla ihraç edilerek Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Tel: 0212 487 50 00
FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 5
İkitelli V.D.: 388 006 46
1198 GRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MENKUL DEĞERLER A.Ş

B	Hamiline	Yoktur.	63.860.000	27,92	1,00	63.860.000	25,13	20,08

Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ait olan paylardan, Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur.	28.000.000	12,24	1,00	28.000.000	11,02	8,81

Esas Sözleşme'nin 14'üncü maddesi uyarınca A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

Halka Arz Edilen Paylar B Grubu olup, imtiyazı bulunmamaktadır.

Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin ISIN kodu SPK onayının ardından temin edilecektir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi

Şirket'in payları henüz kaydileştirilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilmesi planlanmaktadır.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar Türk Lirası (TL) cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu haklara kullanılma prosedürü hakkında bilgi

İhraç edilecek paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

Kâr Payı Hakkı: Pay sahipleri, Şirket Genel Kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir. Halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.

Halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Halka açık ortaklıkların sermaye artırımlarında bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Halka açık ortaklıklar tarafından bağış yapılabilmesi veya pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılması için esas sözleşmede hüküm bulunması şarttır. Yapılacak bağışın sınırı halka açık ortaklık genel kurulunca belirlenir. Kurul bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir. Ortaklıkların ilgili mali yıl içinde yapmış olduğu bağışlar, dağıtılabilir kar matrahına eklenir. Kâr payı, dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

- **İhraççının karından pay alma hakkı ve hakkın doğduğu kesin tarih(ler) ile ödeme zamanı:** Halka açık ortaklıklarda kâr payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. İhraç edilecek paylar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurul tarafından karar verilmiş olması halinde ilk kez sona eren mali yıl karından kâr payı alma hakkı elde ederler.

- **Kâr payı hakkının zamanaşımına uğradığı tarih ve kimin lehine sonuç doğuracağı:** Zaman aşımına uğrayan kâr payı ve kâr payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Anılan Kanun'un zamanaşımına ilişkin hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 Tarih ve 2018/136 E. ve 2019/21 K. sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

Kâr payı hakkının kullanımına ilişkin sınırlamalar ve dışarıda yerleşik pay sahipleri için prosedür: Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

Kâr payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı: Şirket; TTK, sermaye piyasası mevzuatı, vergi yasaları, ilgili diğer mevzuat hükümleri ile esas sözleşmesini dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve kar dağıtım politikasına uyarınca kar dağıtımı yapmaktadır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)

FUZUL HOLDİNG A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpia Residence No:8 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 407 50 00 Vergi No: 3081317742

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Kat:1 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 83 80

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

SPKn'nun 24. maddesi uyarınca SPKn'nun 23. maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir. Sermaye Piyasası Kurulu, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Sermaye Piyasası Kurulu, ayrılma talebine konu payların ortaklık tarafından satın alınmasından önce diğer pay sahiplerine veya yatırımcılara önerilmesine ilişkin usul ve esasları düzenleyebilir. Pay sahibinin SPKn'nun 23. maddede belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın, halka açık ortaklık bu payları belirlenecek esaslara göre satın almakla yükümlüdür. Sermaye Piyasası Kurulu ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin bu hususlarda ortaklıkların niteliğine göre farklı usul ve esaslar belirleyebilir. Ayrılma hakkının doğmadığı hâller ile bu hakkın kullanımına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satım fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar II-23.3 sayılı Önemli Nitelikte İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir. İlgili Tebliğ uyarınca önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 27, 11-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)

SPKn'nun 27. maddesi ile II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği'nin ilgili hükümleri uyarınca pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere herhangi bir şekilde sahip olunan paylara ilişkin oy haklarının Şirket'in oy haklarının %98'ine ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, Tebliğ'de belirtilen istisnalar hariç olmak üzere, hakim ortak açısından sahip oldukları payların imtiyazlı olup olmadığına dikkate alınmaksızın diğer pay sahiplerinin tamamını ortaklıktan çıkarma hakkı, diğer ortaklar açısından da paylarını hakim ortağa satma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen süre içinde, süre içerisinde, azınlıkta kalan pay sahiplerinin paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirlerken, azınlıkta kalan pay sahipleri ise sahip oldukları payların Kurul'un düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen bedel üzerinden oy haklarının %98'ine veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişiler ve bunlarla birlikte hareket edenler tarafından satın alınmasını talep edebilirler.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK Madde 507)

Türk Ticaret Kanunu'nun 507. maddesi uyarınca, Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hükme bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 34. maddesi

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Residence No:8 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 497 50 00 İkitelli V.D.: 388 006 4636
FUZUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 5[illegible] 63 80
İkitelli V.D.: 388 006 46[illegible]
INTEGRAL YATIRIM
TÜRKİYE KYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

uyarınca Şirket'in sona ermesi, tasfiyesi ile buna bağlı işlemlerin nasıl yapılacağı hakkında TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)

TTK'nın 462. maddesi uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

SPKn'nin 19. maddesi ve Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18)

Türk Ticaret Kanunu'nun 461. maddesi uyarınca her pay sahibi mevcut paylarının sermayeye oranına göre, yeni çıkarılan payları alma hakkını haizdir. Ancak esas sözleşmenin ilgili hükümleri çerçevesinde Şirket Yönetim Kurulu TTK ve SPKn ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun olarak, gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayenin arttırılması ile imtiyazlı pay çıkarılması, imtiyazlı pay sahiplerinin haklarının kısıtlanması ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ve nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir. SPKn'nun 18. maddesi uyarınca, kayıtlı sermaye sisteminde çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Yeni pay alma haklarını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca yönetim kurulu, SPKn hükümlerine ve SPK düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni paylar çıkarılmaz.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527)

SPKn'nun 29. ve 30. maddeleri, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği Türk Ticaret Kanunu'nun 414., 415., 419., 425. ve 1527. Maddesi uyarınca genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluşa veya kişiye depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

FUZUL HOLDİNG A.Ş. İSTANBUL
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Okkan Residence Nc:8 Başakşehir
Tel: 0212 407 50 00 Ticaret V.D.: 388 006 4081

UZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 561 6080
Ticaretli V.D.: 388 006 4081

INTEGRA
2022

MERKEZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Genel Kurul, toplantıya Esas Sözleşme'de gösterilen şekilde, Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta, EGKS sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

Genel Kurul'a katılacak pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabildikleri gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler.

Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür.

Bu nedenle Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde (EGKS) işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) e-MKK Bilgi Portalı'na kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmeleri ve ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. E-MKK Bilgi Portalı'na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurul'a katılmaları mümkün değildir.

Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29.08.2012 tarih ve 28396 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Esas Sözleşme'nin "İlanlar" başlıklı 28. maddesi uyarınca genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 433, 434,435,436)

Türk Ticaret Kanunu'nun 434. maddesi uyarınca her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22. maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında her pay sahibinin 1 oy hakkı vardır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 432. maddesi uyarınca bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması halinde pay sahibine karşı sorumludur.

Türk Ticaret Kanunu'nun 433. maddesi uyarınca oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

Türk Ticaret Kanunu'nun 435. maddesi uyarınca oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeye belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca;

RUZUL HOLDİNG ARICILIK A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Residence No:3 Başakşehir
Tel: 0212 497 50 00 Bağcılar V.D.: 3810370792

RUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 631 63 00
İkitelli V.D.: 388 006 4638

INTEGRAL YAPIM VE DENETİM A.Ş.

203

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
GAYRİMENKUL DEĞERLEME

1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca;

1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olunduğunu gösteren belgelerin temliki yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullandırılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanunun 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437)

SPKn'nun 14. maddesi ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ile Türk Ticaret Kanunu'nun 437. maddesi uyarınca finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket müdürleri, denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü,

Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)

Türk Ticaret Kanunu'nun 445-451 maddeleri, SPKn'nun 18. maddesinin altıncı fıkrası ve 20. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar.

Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer mahkemesinde iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439. 531, 559 SPKn madde 27)

Türk Ticaret Kanunu'nun 411., 412., 439., 531. ve 559. maddeleri uyarınca, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulu'ndan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurul'u toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine Genel Kurul'un toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az 1.000.000 TL (bir milyon Türk Lirası) olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

FUZUL HOLDING A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Residence No:8 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 497 50 00 İktelli V.D.: 388 006 4698

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Res. Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 00
İktelli V.D.: 388 006 4698

TCG YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu Asliye Ticaret Mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439)

Türk Ticaret Kanunu'nun 438. maddesi uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kurul'dan isteyebilir. Genel Kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)

TTK'nın 407'nci maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurul'da kullanırlar. TTK'nın 409'uncu maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Esas Sözleşme'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24. maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da yönetim kurulu tarafından tayin edilecek aynı il sınırları içinde başka bir yerde yapılır.

TTK'nın 417'nci maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, SPKn'nin 10/A maddesi uyarınca Genel Kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurul'a katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurul'a katılabilecekler listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurul'un yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, şirketin esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yetkileri gösterilir.

Genel Kurula katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

SPKn'nin 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlanmasının usul ve esasları, geleceğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı

FÜZÜL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpe Residence No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 497 50 00 Fax: 0212 497 50 01 V.D.: 3891337102

FÜZÜL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel. 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 67 00
İkitelli V.D.: 388 006 4638

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

gün ile sınırlı olmak üzere payların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular SPK tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları

Yönetim Kurulu'nun 04.05.2023 tarih ve 2023/022 sayılı yönetim kurulu kararı ile diğer hususların yanı sıra;

1. Şirket'in 254.140.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 1.250.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 63.860.000 TL artırılarak 318.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen toplamda 63.860.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 63.860.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen toplamda 63.860.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 63.860.000 adet B Grubu hamiline yazılı paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
3. Şirket'in mevcut ortaklardan Fuzul Holding Anonim Şirketi'nin sahip olduğu toplamda 28.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 28.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arz edilmesine ilişkin taleplerin kabulüne ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,
4. Sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen toplamda 63.860.000 TL nominal değerli 63.860.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortaklardan Fuzul Holding Anonim Şirketi'ne ait 28.000.000 TL nominal değerli 28.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 91.860.000 TL nominal değerli 91.860.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın, halka arza aracılık eden aracı kurum İntegral Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin hazırlayacağı fiyat tespit raporu ile belirlenecek halka arz fiyatından primli olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri başta olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemi ile İzahname'de belirlenecek esaslar çerçevesinde halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında gerekli iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine,

   Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve çıkarılan paylarının tamamının halka arz kapsamında satılmaması durumunda, halka arz kapsamında satılamayan payların halka arz sonrasında alınacak bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,

   Halka Arz Edilen Paylar için İntegral Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi ile Halk Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin lider aracı kurum olarak yetkilendirilmesine, İntegral Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi ile Halk Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi ve sözleşmede adı geçebilecek diğer konsorsiyum üyeleri, Şirketimiz ve Şirketimizin mevcut pay sahibi Fuzul Holding Anonim Şirketi arasında "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" imzalanmasına ve aracılık yönteminin "En İyi Gayret Aracılığı" olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi, 04.05.2023 tarih ve 2023/008 sayılı yönetim kurulu kararı ile Fuzul Holding'in Şirket sermayesinde sahip olduğu toplam 28.000.000 TL nominal değerli toplam

FUZUL HOLDING A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpia Residence No:8 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 407 50 00 Faks VD: 3080485792

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax. 0212 531 [illegible]

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

28.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın ortak satışı yöntemiyle halka arz edilmesi ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır. Ancak, SPK'nın 30.03.2023 tarihli ve 20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca, halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi hâlinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan ortakların diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24'üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208'inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23'üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, söz konusu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihten önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalamasından satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nun 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemler ile ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul

kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arzın gerçekleştirilmesi için SPK'nın onayı haricinde, halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için ilgili hükümler çerçevesinde BİAŞ tarafından kotasyon başvurusunun olumlu karşılanması gerekmektedir. Halka arzda SPK ve BİAŞ dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

BİAŞ'ın payların halka arz sonrası borsada işlem görüp göremeyeceğine ilişkin görüşüne bu İzahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka arz edilmesi planlanan beher payın nominal değeri 1 TL olup, Şirket'in çıkarılmış sermayenin 254.140.000 TL'den 318.000.000 TL'ye artırımı suretiyle ihraç edilecek 63.860.000 TL nominal değerli B Grubu paylar ile Şirket'in mevcut ortaklarından Fuzul Holding'in sahip olduğu 28.000.000 TL nominal değerli B Grubu paylar olmak üzere toplam 91.860.000 TL nominal değerli B Grubu payın halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilmesi planlanan payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranının %28,89 olması planlanmaktadır.

Şirket kayıtlı sermaye sistemine tabi olup, sermaye artırımı ile oluşturulan paylardan halka arz sonucu satılamayan paylar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, nihai olarak Halka Arz Edilen Paylar'ın tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran yönetim kurulu kararı ile belirlenecektir.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka Arz Edilen Paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplaması planlanmaktadır.

Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2023 yılının ikinci yarısında tamamlanması planlanmaktadır.

FUZUL HOLDING A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpo Residence Nord Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 497 50 00 Fax: 0212 497 50 02

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 571 61 00
Fuzulbi V.D.: 388 006 [illegible]

MERSİS NO: 0388006[illegible]209

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış Yöntemi:

Halka arzda satış, Halk Yatırım ve İntegral Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Talep toplama süresi 2 (iki) iş günü olacaktır. Satışa sunulan paylara talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmez.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcı grupları "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" ve "Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar" ve "Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar"dır.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

- **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:**

Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir.

- **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Merkezi Türkiye'de bulunan;
  - Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, yatırım fonları (gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları hariç), emeklilik yatırım fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları,
  - Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20'nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
  - Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Dünya Bankası ve Uluslarası Para Fonu gibi uluslararası kuruluşlar,
  - Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

Ayrıca, SPK'nın i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca;

1. Yeterli talep olması halinde, yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin (PYŞ) kurucusu ve/veya yönetimi altındaki fonlar açısından söz konusu sınırlama PYŞ bazında ve %3 olarak uygulanır.
2. III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ'in m. 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.

FUZUL HOLDİNG YATIRIM A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Ollinça Residence No:8 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 485 50 00 Ticaret V.D.: 388 007 02

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 551 63 00 İkitelli V.D.: 388 006 9638

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

3. PYŞ'ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.
4. İzahnamenin ilgili bölümünde halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.
5. Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin md. 18/3 uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.
6. Dağıtımdan pay alan yatırımcılar (yurt içi bireysel, yurt içi kurumsal ve yurt dışı kurumsal yatırımcıların hepsi için geçerli olmak üzere), dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

- **Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:** Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'la tanımlanan yurt dışında yerleşik olan, aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca BİST'te işlem görecek şekilde halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye'de satın alacaklardır.

Başvuru Şekli:

Bu halka arzda "Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" olarak pay satın almak isteyenlerin halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine başvuru yaparak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tahsisat grubuna dahil olacak yatırımcılar taleplerini sadece Halk Yatırım'a müracaat ederek talep formunu doldurmak suretiyle iletebilirler. Yatırımcılar talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepleri kabul edilmeyecektir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyecektir.

-**Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi

- **Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicil kayıt belgesi fotokopisi

İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma şartı aranacaktır.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpia Residans No:8 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 487 50 00 Merkez V.D.: 388 006 4488

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 [illegible] Merkezli V.D.: 388 006 4488

T.C. İSTANBUL ALTIN BORSASI A.Ş. SERMAYE PİYASASI ARACI

2 ÜTEGEM [illegible] DERECELİ

[illegible] YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER

Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılmış hesaplara aktarılması zorunludur. Bu konudaki sorumluluk talebi toplayan kuruma aittir.

"Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen toplam pay miktarı ile sınırlıdır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 (bir) lot olacaktır. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler kabul edilmeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki bir payın 25.3.1'inci maddede belirtilen fiyatın talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben yatırabilecekleri gibi teminat yöntemiyle de başvuruda bulunabilir. "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar"ın başvurularında Sermaye Piyasası Araçlarının Satış Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen başvurular da iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra, nihai talep adedi belirlenecektir. İzahnamenin başlıklı 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

"Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar"ın talep formunu doldurarak, talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. "Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar" için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen toplam pay miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 (bir) lot olacaktır. Kurumsal yatırımcılar ödenmeme riskinin Halk Yatırım tarafından üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Aracı kuruluşlar tarafından gerekli güvenlik önlemlerinin sağlanmış olması koşuluyla, yatırımcılar talep formunu elektronik ortamda da doldurularak onaylayabilir.

Şirket halka arzından pay satın almak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, halka arz süresi içinde başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine müracaat ederek talep formunu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir.

Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Halk Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir.

Her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım:

Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Bu grup için tahsis edilen pay miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünür ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılır. Bu şekildeki dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılıncaya kadar devam olunur. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir. Miktarın bu alt sınırın altında

Tel: 0212 487 50 00 İhlam VD.: 388 006 4638
Büyükdere Cad. No:127 Zincirlikuyu 34394 İSTANBUL
Olimpia Rezidans
FUZULİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah Cahit Zarifoğlu Cad. No:9 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
0212 635 34 34 Fax: 021 [illegible] 63 00
İhlamli VD.: 388 006 4638
T.C.
İNTEGRAL
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulur. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında, Konsorsiyum Liderleri veya Şirket'in ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır.

Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:

Her bir Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Liderleri'nin önerisi dikkate alınarak Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir. Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu alt miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Liderleri veya Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanarak kesinleşmesini izleyen iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

Konsorsiyum Liderleri, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne verecektir. Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Konsorsiyum Liderleri'ne bildirecektir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Her bir tahsisat grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak halka arzdan pay almak isteyenlerin iş İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki payın 25.3.1'de belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulanabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar talep ettikleri pay bedelini nakden yatıracakları gibi, yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce tarafımızca bir işlemde teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan varlıkların bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri "nakden ödeme"

ve/veya "blokaj yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışta veya bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli / Teminat katsayısı ilgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)	%90	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış gişe kuru (küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)
TL DİBS	%95	Her bir konsorsiyum üyesinin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı	DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili gündeki işlem aşamasındaki cari alış fiyatı
Eurobond (T.C. Hazinesi'nin ihraç ettiği)	%95	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında her bir konsorsiyum üyesi bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.

FIZUL HOLDING A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpiq Residence No:3 Başakşehir/İST. Tel: 0212 417 50 00 Vergi V.D.: 7840307762

FIZUL GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:9 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 [illegible] İkitelli V.D.: 388 006 [illegible]

INTEGRAL YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. 214

T.C. İKİTELLİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

ÖSBA (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	%75	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son cari piyasa fiyatı
Kira Sertifikası	%75	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Hisse Senedi Yoğun Fon	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Değişken Fon	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir)	%85	BIST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
TL Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	%100	-	-
Döviz (Avro ve ABD Doları) Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	%90	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak sadece blokaja alınan kısım bozulacaktır.

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve / veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet olmayacak şekilde aşağı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almaya hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumunda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyececkleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir. Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuru yapanlar, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, teminata alınan varlıklar üzerinde hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki varlıklar, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Her bir konsorsiyum üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul Karar Organı'nın i-SPK45.4 (24/03/2022 tarihli ve 14/461 s.k) ve i-SPK.45.5 (16/06/2022 tarihli ve 32/917 s.k.) çerçevesinde, İlke Kararı ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dahilinde kalmak kaydıyla kredili başvurularını kabul edebilirler ve tahsis edilen krediye ilişkin faiz hesaplaması hususunda hangi tarih aralığının esas alınacağı taraflar arasında akdedilecek çerçeve sözleşme hükümleri uyarınca serbestçe tayin edilebilir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Halk Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın iş İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Halk Yatırım'ın başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2'nci iş günü saat 12:00'a kadar talepte bulundukları Halk Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden veya hesaben yapılacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Residence Apt. Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 99 00 Ikitelli V.D.: 388 006 6539
FUZUL MENKUL KIYMETLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat.1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 80
Ikitelli V.D.: 388 006 6539
INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İstanbul Ticaret Odası
İSTANBUL
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Halk Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12:00'ye kadar talepte bulundukları Halk Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır.

Satışı gerçekleştirilen pay bedelleri Konsorsiyum Üyeleri tarafından, dağıtım listelerinin bildirildiği günü takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye ait Türkiye Halk Bankası A.Ş. İstanbul Kurumsal Şubesi nezdinde açılan TR97 0001 2001 6900 0010 1000 19 IBAN numaralı hesabına komisyon kesintisi yapılmadan gönderilecektir.

c) Başvuru yerleri:

Halka arza Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların (Konsorsiyum Liderleri ve Konsorsiyum Üyeleri) merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı kategorisindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan (acente) bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, İnternet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen yatırımcıların, İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları gerekmektedir.

Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece Halk Yatırım tarafından toplanacaktır.

Talepleri kabul edecek konsorsiyum üyeleri (konsorsiyum liderleri aynı zamanda konsorsiyum üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır:

KONSORSİYUM LİDERLERİ:

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros mahallesi Mor Sümbül sokak WBC İş Merkezi İç Kapı No:21 Ataşehir/İstanbul

Tel: 0 (216) 285 09 00 Faks: 0 (216) 688 53 90

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şubeleri ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. şubeleri, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 444 4255 numaralı telefon ve şube iletişim kanalları, www.halkyatirim.com.tr ve www.halkbank.com.tr internet siteleri, Halk Yatırım Borsa ve Halk Yatırım Trader mobil uygulamaları

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere caddesi 59. sokak Spine Tower Kat:2 Maslak-Sarıyer / İSTANBUL

Tel: 0 212 329 32 00 Faks: 0 212 328 30 81

www.integralyatirim.com.tr internet adresi

KONSORSİYUM ÜYELERİ:

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Levent Plaza Blok No: 173 İç Kapı No: 29 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 371 18 00 Faks: 0 212 371 18 01

Genel Müdürlük, İstanbul-Beylikdüzü, İstanbul-Göztepe, İstanbul-Kadıköy, İstanbul-Ataşehir, İstanbul-Zorlu Center, İstanbul —Merkez (Maslak), İstanbul- Maltepe, Ankara, Ankara Çankaya, Ankara Dumlupınar, Antalya, Balıkesir -Edremit, Bursa, Çanakkale, Denizli, Eskişehir, İzmir, Kayseri, Kırıkkale, Konya, Mersin, Tekirdağ

0212 371 18 00 numaralı telefon ve www.a1capital.com.tr internet sitesi

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak T4 Apt. No:1 U/B256 34485 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 444 09 68 - 0212 304 1919 Faks: 0 212 290 21 41

Çorum Şube, İstanbul Göktürk İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, Adana İrtibat Bürosu, Pamukkale/Denizli İrtibat Bürosu, Isparta İrtibat Bürosu ile www.ahlatciyatirim.com.tr internet sitesi

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sabancı Center 4.Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0 212 3349494 Faks: 0 212 2491287

Ak Yatırım Genel Müdürlük ve Ak Yatırım Ankara, Antalya, Adana, Bursa, Bakırköy, Bağdat Caddesi, Buyaka, İzmir, Nişantaşı şubeleri, tüm Akbank T.A.Ş. şubeleri ile www.akbank.com internet sitesi, 444 25 25 numaralı telefon, www.akbank.com internet sitesi ve Akbank Mobil Uygulaması

ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Fulya Mah. Büyükdere Cad. Torun Center A Blok Apt No:74A/80 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 370 03 70 Faks: 0212 370 03 71

www.albyatirim.com.tr internet sitesi, Alb Yatırım mobil uygulaması

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sokak No:10 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 213 08 00 Faks: 0 212 346 09 89

Genel Müdürlük, Merkez Şube ve tüm irtibat büroları; 0 212 213 08 00 numaralı telefon, www.alnusyatirim.com internet sitesi ile Alnus Trader mobil uygulaması

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Cad. No:109 A Blok Kat 12 34349 Balmumcu/İstanbul

Tel: 0 212 310 63 84 Faks: 0 212 310 62 10

BUZUL YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah Cahit Zarifoğlu Cad No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 50 İstanbul Ticaret Sicil No: 388 004

T.C. İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Merkez Şube, Bostancı İrtibat Bürosu ile Aktif Yatırım Bankası A.Ş. Şubeleri; 0 212 310 60 60 numaralı telefon, www.atayatirim.com.tr internet sitesi ile ATA YATIRIM ve NKOLAY mobil uygulamaları

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No:1 Kat:17 34732 Kadıköy/İstanbul
Tel: 0 216 547 13 00 Faks: 0 216 547 13 98 / 0 216 547 13 99
444 1 263 numaralı telefon ve www.bmd.com.tr internet sitesi

BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:13 Kat:9 34485 Sarıyer/İstanbul
Tel: 0 212 317 27 27 Faks: 0 212 317 27 26
Burgan Bank A.Ş. ve Burgan Yatırım şubeleri; www.burgan.com.tr ve www.burganyatirim.com.tr internet siteleri, Burgan Trade mobil uygulaması

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141, Kat 9 Esentepe Şişli/İstanbul
Tel: 0 212 348 91 91 Faks: 0 212 211 83 16
Denizbank A.Ş. İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com), Mobil Deniz Uygulaması ile 0 212 906 1000 ve 0212 348 9035 no'lu telefon
Halka arz talepleri; aşağıda bulunan kayıtlı telefonlar ve elektronik kanallar aracılığıyla iletilebilecektir: Mobil Bankacılık (Mobil Deniz uygulaması),İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com),Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., www.denizyatirim.com'da telefon numaraları bulunan şubelerin kayıtlı telefon numaraları üzerinden IVR (0 212 906 1000). Kayıtlı telefon numaraları aracılığı ile yapılan halka arz başvurularında müşterilerden fiziki(ıslak imzalı) talep formu talep edilmeyecektir.

DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kültür Mah. Nisbetiye Cad. Akmerkez No:56/13 B3 Blok Kat:7 34340 Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0 850 450 36 65 Faks: 0 212 353 10 46
Merkez Şube ve Gaziantep İrtibat Bürosu ile www.dinamikyatirim.com.tr internet sitesi

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nisbetiye Mah. Barbaros Bulvarı Çiftçi Tovvers No: 96/256 Beşiktaş, İstanbul
Tel: 0 212 384 10 10 Faks: 0 212 384 10 05
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ve www.garantibbva.com.tr İnternet Bankacılığı, 444 0 630 Garanti BBVA Yatırımcı Destek Merkezi, ile Garanti BBVA Mobil uygulaması

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Altayçeşme Mahallesi, Çamlı Sokak, No: 21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul
Tel: 0 216 453 00 00 Faks: 0 216 377 11 36
Gedik Yatırım tüm şubeleri; 0 216 453 00 53 numaralı telefon ile www.gedik.com internet sitesi

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bul. No: 3/89 K: 9 34746 Ataşehir / İstanbul
Tel: 0 212 244 55 66 Faks: 0 212 55 67

FUZUL HOLDING A.Ş. Başakşehir Mah. Çamlıkent Cad. Olimpia Residence No:3 Başakşehir/İSTANBUL Tel: (212) 407 50 00 İnönü V.D.: 3011387702

FUZUL GYRİMENKUL YATIRIM O.Ş. Başakşehir Mah. Çabk Zafer Cad. Karel Başakşehir/İSTANBUL 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 43 84 İstanbul V.D.: 388 096 4638

NKOLAY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Merkez Şube, İzmir Şube ve Ankara Şube, www.global.com.tr ve 444 03 21 telefon numarası

ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mahallesi Dereboyu 2 Caddesi No:13, 34398 Sarıyer İstanbul
Tel: 0 212 276 27 27 Faks: 0 212 276 29 00
www.icbcyatirim.com.tr internet sitesi

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:4, (2.blok) D:16 Ümraniye /İstanbul
Tel: 0 212 700 35 00 Faks: 0 216 692 12 75
Ataşehir, Bakırköy, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Göktürk, Levent, Etiler, Şişli, Tuzla, Ankara, Çankaya, Söğütözü, Adana, Aydın, Balıkesir, Bodrum, Bursa, Diyarbakır, Gaziantep, İzmir, Kayseri, Kırıkkale, Mersin, Samsun ve Van İrtibat Büroları ve www.infoyatirim.com internet sitesi, İnfoTrade Pro mobil uygulaması

ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 8 Kat: 10 Sarıyer/İstanbul
Tel: 0 212 367 70 00 Faks:0212 367 70 70
ING Yatırım Menkul Değerler Ankara, Maslak, Kadıköy, Antalya, İzmir İrtibat Büroları ve ING Özel Bankacılık Şubeleri; 0850 222 06 00 numaralı telefon ve www.ing.com.tr internet sitesi

INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi C Blok No:126 Esentepe/Şişli/İstanbul
Tel: 0 212 238 88 88 Faks: 0 212 347 66 00
Adana, Ankara, Tatvan, Çankaya, İzmir, Ayvalık ve Eskişehir İrtibat Büroları; 0 212 238 88 88 numaralı telefon ile www.investaz.com.tr internet sitesi

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri Kule-2 Kat:13 No:10/14 34330 Beşiktaş / İstanbul
Tel: (0212) 350 20 00 Faks: (0212) 350 20 01

Genel Müdürlük, Adana, Ankara (Ankara, Anadolu, Başkent), Antalya, Bursa, Bodrum Diyarbakır, Eskişehir, Gaziantep, Kayseri, Mersin, İzmir (9 Eylül, Ege, İzmir), İstanbul (Ataşehir, Beylikdüzü, Güneşli, Kalamış, Levent, Maslak, Maltepe, Nişantaşı, Taksim, Yeşilyurt), Samsun ve Trabzon şubeleri, Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.isbank.com.tr adresi ve İşCep mobil uygulaması (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu teminata alınarak kabul edilecek başvurular)

MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Ecza Sokak Safter İş Merkezi No:6 Şişli/İstanbul
Tel: 0 212 286 30 00 Faks: 0 212 286 30 00
0 212 286 30 00 numaralı telefon ve www.marbasmenkul.com.tr internet sitesi ile M-Trader mobil uygulaması

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kavacık Mah. Şht. Teğmen Ali Yılmaz Sk. Güven Sazak Plaza No: 13 Kat:3-4 Beykoz/İstanbul
Tel: 0 216 681 34 00 Faks: 0 216 693 05 70 / 0 216 693 05 71

İKTELİ GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahir Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 591 63 80
İkteli V.D.: 388 0064638

T.C. İSTANBUL ALTIN BORSASI

Meksa Yatırım Menkul Değerler.A.Ş. Genel Müdürlük ile Tüm şube ve Acentalar; www.meksa.com.tr internet sitesi, Meksa Mobile uygulaması

OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Caddesi Nurol Plaza B Blok No 255 Kat 8 Maslak/Sarıyer/İstanbul
Tel: 0 312 466 9328, 0 232 484 35 70, 0 322 458 91 08, Faks: 0 212 328 40 70
0 258 262 18 88, 0 212 366 88 00, 0 212 366 88 66,
0 224 452 34 36
İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Adana, Denizli şubeleri; 444 1 730 numaralı telefon ile online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp internet sitesi

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer/İstanbul
Tel: 0 212 319 12 00 Faks: 0 212 351 05 99
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Fibabanka A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, 0 850 222 04 14 numaralı telefon, www.oyakyatirim.com.tr, www.fibabanka.com.tr, www.turkiyefinans.com.tr, www.albaraka.com.tr internet siteleri, ile OYAK Yatırım, Fibabanka, Türkiye Finans ve Albaraka Türk mobil uygulamaları

PHİLLİPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nida Kule Levent İş Merkezi Esentepe Mah.Harman1 Sok. No:7-9 Kat:3 Şişli/İstanbul
Tel: 0 212 239 10 00 Faks: 0 212 233 69 29
PhillipCapital Genel Müdürlüğü, Adana, Alsancak, Ankara, Antalya, Ayvalık, Bağdat Cad., Bostancı. Denizli, Fethiye, Gaziosmanpaşa, İzmir, İzmit, Nişantaşı, Niğde, Ordu, Trabzon irtibat büroları; 0 212 239 10 00 numaralı telefon, www.phillipcapital.com.tr internet adresi ile Phillip Mobile G mobil uygulaması

QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No:215 Kat: 6-7 34394 Şişli/İstanbul/Türkiye
Tel: 0 212 336 70 00 ve 0 212 336 73 73 Faks: 0 212 282 22 55
İstanbul Ataşehir, İstanbul Bakırköy, İstanbul Çiftehavuzlar, İstanbul Maslak, Adana, Ankara, Antalya, Antakya, Bodrum, Bursa, Denizli, Eskişehir, Gaziantep, İzmir ve Kayseri şubeleri, QNB Finansbank A.Ş.'nin tüm şubeleri, 0212 336 73 73 numaralı telefon ve internetsube.qnbfi.com internet sitesi ve QNB Finansinvest mobil uygulaması

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A-Blok Kat:4-5 Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0 212 334 33 33 Faks: 0 212 334 33 34
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve Şubeleri ile www.sekeryatirim.com.tr internet sitesi

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler/İstanbul
Tel: 0 212 355 46 46 Faks: 0 212 282 09 97
Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, Girne, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri, Mersin şubeleri ve Merkez Şubesi

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 541 69 85
İktelli V.D.: 388 006 4598

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ile Akatlar, Çukurambar, İzmir, İzmit, Marmaris, Trabzon, Çankaya ve Bodrum irtibat büroları ve Odea Bank A.Ş. şubeleri ile www.tacirler.com.tr internet sitesi ile Tacirler Yatırım mobil uygulaması

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No.9 K.11 34398 Maslak-Sarıyer-İstanbul
Tel: 0 212 365 10 00 Faks: 0 212 290 69 95
0242 243 50 00 numaralı telefon ile Antalya irtibat bürosu, 0216 339 10 00 numaralı telefon ile Akasya irtibat bürosu, 0212 365 10 00 numaralı telefon ile Ataşehir irtibat bürosu, 0216 339 10 00 numaralı telefon ile Bodrum irtibat bürosu, Ankara irtibat bürosu, 0212 365 10 00 numaralı telefon ile www.terayatirim.com internet sitesi

TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 2 Kat: 6 Sarıyer/İstanbul
Tel: 0 212 345 00 62 ve 0 212 345 00 66 Faks: 0 212 345 07 66
Ankara, İzmir, Adana İrtibat Büroları; 444 39 34 numaraları telefon ile www.trive.com.tr internet sitesi

ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No: 21 Kat: 1 Maslak/İstanbul/Türkiye
Tel: 0 212 367 36 36 Faks: 0 212 346 10 40
İstanbul, Ankara, İzmir ve Bağdat Caddesi Şubeleri ile www.utrade.com.tr ve www.unlumenkul.com internet siteleri ile UTRADE&Piapiri mobil uygulamaları

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F2-A Blok No:18 Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0 212 352 35 77 Faks: 0 212 352 36 20
Vakıf Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri ve T. Vakıflar Bankası T.A.O. tüm şubeleri,. Vakıf Katılım Bankası AŞ tüm şubeleri, 0850 222 0724 numaralı telefon ile www.vakifbank.com.tr, www.vakifyatirim.com.tr ve www.kuveytturk.com.tr internet siteleri ve T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Mobil Şube, Tradeplus mobil uygulaması

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Cömert Sok. No:1A A Blok D:21-22-23-24-25-27 Beşiktaş 34330 İSTANBUL
Tel: 0 212 319 80 80 Faks: 0 212 264 14 09
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şubeleri, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Şubeleri ve Müşteri İletişim Merkezi, YKB Mobil Bankacılık, YKB İnternet Şube, www.yatirimdunyam.com.tr, 444 0 444 telefon numarası, www.yapikredi.com.tr internet sitesi

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meclisi Mebusan Cad. No:81 Fındıklı Beyoğlu / İSTANBUL
Tel: 0 212 317 69 00 Faks: 0 212 282 15 50 - 51
Genel Müdürlük ve Tüm Şubeler
0212 317 69 00 telefon numarası, www.yf.com.tr ve YFTrade Mobile uygulaması

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Emlak Pasajı) Kat:1 34330 Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0 212 339 80 80
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.'nin merkezi, T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.'nin tüm şubeleri, PRİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.'nin merkezi, PAY MENKUL DEĞERLER A.Ş.'nin merkezi; 0 850 22 22 979 numaralı telefon; www.ziraatyatirim.com.tr ve

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Residence Sitesi Başakşehir/İST.
Tel: 0212 485 40 00 Fax: 0212 485 40 03

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 631 [illegible]
İkitelli V.D.: 398 006 4436

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

www.ziraatbank.com.tr internet siteleri ile ZBORSA, ZİRAAT TRADER ve ZİRAAT MOBİL mobil uygulamaları

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymetler
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Para Piyasası Fonu • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
AI Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri teminata konu edebilir.) • Hisse Senedi Fonu • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
Ahlatçı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri teminata konu edebilir.) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Akbank T.A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (Sadece Akbank T.A.Ş. tahvili ve bonosu) • Hisse Senedi Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Değişken Fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) (*BIST 30 endeksi kapsamındaki paylardan Borsa İstanbul A.Ş. Piyasalarında Uygulanacak Gözetim Tedbirleri Yönergesi'ndeki ilgili hükümler çerçevesinde, Tedbir Yönetim Sistemi kapsamında, "Açığa Satış ve Kredili İşlem Yasağı", "Brüt Takas" veya "Emir İptallerin, Emir Miktar Azaltımı ile Emir Fiyat Kötüleştirmesine Ait Yasaklanması" tedbirlerinden herhangi birine uygulanmayanlar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat TL

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax. 0212 631 [illegible]
İkitelli V.D.: 388 00[illegible]638

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	• Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Alb Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları,Avro, Sterlin)
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları,Avro, Sterlin)
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Aktif Yatırım Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C Hazine ve Maliye Bakanlığının İhraç Ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu

FUZUL YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Ofisiye Residence No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 487 50 00 Vergi Dairesi: Bahçelievler V.D. 3080308702

FUZUL GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 39 İkitelli V.D.: 388 006 4688

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

T.C. İSTANBUL ALTIN BORSASI 1933 SİTASYON

	• Değişken Fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	• Kira Sertifikası • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Denizbank A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (DLY Fonu dışındakiler sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (DBK fonu dışındakiler sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir) • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir) • Kamu Borçlanma Araçları Fonu (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir) • TL DİBS • Eurobond (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (İhraççısı Denizbank A.Ş. olan borçlanma araçları dışındakiler sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir) • Kira Sertifikası Katılım Fonları (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir) • Hisse Senedi Fonu (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir) • Değişken Fon (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar için sadece müşteri temsilcisinden alınan talepler) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat TL • Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, • Avro, Sterlin)
Dinamik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. T.Garanti Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (GPY1. ve GPY 2. Para piyasası fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (GPY) • TL DİBS • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu

FUZULİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 02[illegible] İkitelli V.D.: 380 00[illegible]

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	• Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları,Avro)
Global Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları,Avro, Sterlin)
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu

	• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
İng Yatırım Menkul Değerler A.Ş. İng Bank A.Ş.	• Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
Investaz Yatırım Menkul Değerler A.Ş	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi- TL • Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları,Avro, Sterlin)
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA - sadece kendi ihraç ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören borçlanma araçları) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikaları Katılım Fonları
Türkiye İş Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) • TL DİBS (İşCep'ten alınan taleplerde bu çeşitten kullandırılmamaktadır) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin; Sadece Sabit Yöntem) (İşCep'ten alınan taleplerde bu temettü kullandırılmamaktadır)
Marbaş Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu

FUZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir - İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 03 80
İkitelli V.D.: 388 0[illegible]

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

MARSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma AraçlarıFonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Fibabanka A.Ş. Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (OYL) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (OKP) • Özel Sektör Borçlanma Aracı Fonu (OKT,OGF) • TL DİBS • Kira Sertifikaları Katılım Fonları (OTF) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar- "Sanal, mobil veya emir iletimine aracılık yapan kurumlardan değil, sadece OYAK Yatırım müşteri temsilcileri tarafından BİST30 hisseleri teminat verilerek girilebilecektir.") • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Phillip Capital Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Tel: 0212 467 50 00

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax. 0212 635 34 34 Ticaret Sicil No: 635 Vergi Dairesi: Ticaret Sicil V.D.: 388 016 463

INTEGRA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. İk. S. VD 478051847

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Qnb Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Qnb Finansbank A.Ş.	• Vadeli Mevduat Blokesi - TL • Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları,Avro, Sterlin)
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şekerbank T.A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Odea Bank A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)

Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (KIE) • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı Blokesi (ABD Doları,Avro, Sterlin)
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Para Piyasası Fonu) • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
T. Vakıflar Bankası T.A.O	• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Para Piyasası Fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) • TL DİBS • Döviz (ABD Doları, Avro,), (İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç) • Vadeli Mevduat Blokesi – TL, (İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç) • Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro,) (İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç)
Yapi Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL 1)

FUTUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax. 0212 635 34 80
İkitelli V.D.: 389 006 4638

INTEGRA

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu-YFBL 2) • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar)-VBTS ve Brüt Takas kapsamındaki hisse senetleri hariç • Hisse Senedi Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Döviz (ABD Doları, Avro,Sterlin)
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu- YFBL 1) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu- YFBL 2) • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)- Yalnızca Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. bonoları • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat – TL • Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Kira Sertifikası • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Prim Menkul Değerler A.Ş. Pay Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu(Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) • Kira Sertifikaları Katılım Fonları (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

Paylar, Şirket tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Residence No:10 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 407 60 00 Fax: 0212 407 60 02 V.D.: 388 0088 [illegible]

FUZUL YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Blok:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 [illegible]
İkitelli V.D.: 388 0088 [illegible]

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir.

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Talep toplama öncesi aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde Halk Yatırım, İntegral Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi aralarındaki Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'ni diğer tarafa mümkün olan en kısa sürede yazılı bildirimde bulunmak suretiyle derhal sona erdirip halka arz durdurulabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebilecektir.

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeni ile bu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması
- Halka arzı etkileyebilecek savaş hali, yangın, deprem, su baskını gibi tabii afetler, ayaklanma, yaygın terör eylemleri veya Halka arzı etkileyebilecek uluslararası hukuki ihtilafların vukuu bulması
- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin Şirket'in paylarının pazarlamasına imkân vermeyecek durumda olması nedeni ile yeterli talebin oluşmayacağının (Şirket'in çıkarılmış sermayesinin asgari %25 (yirmi beş)'inin halka arzının gerçekleştirilememesi halinde) ve piyasaların durumu itibari ile halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin Halk Yatırım ve İntegral Yatırım tarafından öngörülmesi
- Şirket, doğrudan ve dolaylı ortakları ile Şirket ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi aleyhine payların pazarlanmasını ve halka arzı etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve/veya sair takip başlatılması

Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde, Halk Yatırım, İntegral Yatırımi Şirket ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi imzalanan Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'ni feshedebilir ve sözleşmenin feshi durumunda halka arz iptal edilir.

- Nihai halka arz fiyatının tespitinde Konsorsiyum Liderleri ve Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında uzlaşmaya varılamaması
- Halka arz süresi içinde, Şirket ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin mali durumunda meydana gelen ve İzahname'de yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda halka arzı veya fiyatını ve payların pazarlanmasını etkileyebilecek ölçüde olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması

Dağıtım listesinin Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından onaylanmasından payların yatırımcılara teslimine kadar geçen süreçte satılması planlanan payların satışının sonuçlandırılamaması halinde, halka arza ilişkin takas işlemleri, ancak Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Konsorsiyum Liderleri'nin ortak mutabakatı ile tamamlanacaktır. İşbu paragrafta geçen şekilde Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahipleri ve Konsorsiyum Liderleri arasında mutabakata varılamaması halinde Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi fesh edilerek halka arz iptal olmuş sayılacaktır.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpia Residence No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 497 50 00 İstanbul V.D.: 3801387762

FUZUL YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah Cahit Zarifoğlu Cad
No:Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 [illegible]
İkitelli V.D.: 388 006 [illegible]

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile açıklanan konularda değişikliklerle ilgili Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.1 İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24'üncü maddesi hükümleri saklıdır.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne teslim edilmesini takiben derhal, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar İşbu İzahname'nin "Halka arz başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2. numaralı bölümünün "b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Talep miktarının bir adet ve katları şeklinde olması gerekmektedir. Talep edilebilecek azami pay adedi söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum İhraççı veya Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren 7 (yedi) iş günü içinde SPKn'da yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname'de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme veya geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

Halka Arz Edilen Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde teslim edilecektir.

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Tasarruf'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

FUZUL HOLDİNG YATIRIM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Residans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 487 50 01

FUZUL YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 63 00
İkitelli V.D.: 388 006 6530

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Mevcut ortakların yeni pay alma hakkı, halka arzın sermaye artırımı yoluyla gerçekleştirilmesi için tamamen kısıtlanmıştır.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 (yüzde beş) ve üzerinde paya sahip ortaklarının ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi / kurumların listesi aşağıda yer almaktadır.

Ad-Soyad	Kurum
Mahmut Akbal	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Eyüp Akbal	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zeki Akbal	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mehmet Zahit Akbal	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İsmail Tuğrul	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hasan Kara	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Murat Altay	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ümit Bozkurt	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Güven İlgün	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Esengül Özge Özsoy	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Erkan Poyraz	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sadık Boyraz	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mustafa Top	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Bülent Sezgin	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Zafer Mustafaoğlu	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Şafak Akdaş	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Menevşe Özdemir Dilidüzgün	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Güldane Gülfer Özşahin	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Gizem Ermiş	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İrem Sayan	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Haşim Can Yılmaz	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kadir Cenk Ulukartal	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kıvanç Memişoğlu	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Fatih Doğan Ateş	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İbrahim Taşdoğan	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Osman İlker Savuran	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bora Eralp	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Deniz Tunca	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Seda Yalçınkaya Özer	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İsmail Tarı	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Hamza Uzun	İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Musa Tuna	İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Veli Yöntem	İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Mehmet Akif Ak	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.
Ömer Gökhan Özmen	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Güneş Yalçın	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Murat Ayyıldız	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Handan Bacıoğlu	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Selin İlkem Erdem	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Emir Berat Durna	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Doğuşcan Iğdır	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ozan Kolcuoğlu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ece Kadıoğlu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
İrem Cömert	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Yaşar Çark	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Güneş Özçelik	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin dördüncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az %10'unun (yüzde onunun) yurt içi bireysel yatırımcılara ve %10'unun (yüzde onunun) yurt içi kurumsal yatırımcılara tahsis edilmesi zorunlu olup, Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası aracının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının ve/veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkrada yer alan asgari tahsisat oranlarını 0'a (sıfıra) kadar indirmeye veya 1 (bir) kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Cimpa Residence No:8 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 407 50 00 Mersis V.D.: 3801307762

UZUN YATIRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 931 [illegible] İstanbul V.D.: 388 006 [illegible]

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Halka arz edilecek toplam 91.860.000 TL nominal değerli payların;

- 64.302.000 adedi (%70) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara
- 13.779.000 adedi (%15) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara
- 13.779.000 adedi (%15) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Talep toplama süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise o gruba ait tahsisat Konsorsiyum Liderleri, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından diğer gruplara aktarılabilir.

Talep toplama süresi sonunda her bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak kadar talep gelmiş olsa dahi, tahsisat oranları arasında;

- Yukarıda belirtilen herhangi bir yatırımcı grubu için tahsis edilen tutarı %20'den (yüzde yirmi) daha fazla azaltma yapılmaması ve
- Şirket paylarının Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için %10 (yüzde on), Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için %10'un (yüzde onun) altına düşürülmemesi şartıyla

Konsorsiyum Liderleri, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin kararı ile kaydırma yapılabilir.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı tahsisat grubunda fazla talep olması durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur. İhraççı'nın çalışanlarına ilişkin bir tahsisat grubu bulunmamaktadır.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Herhangi bir yatırımcı grubuna ayrıcalık yoktur.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmiş ve alt sınır belirtmesi sebebiyle talebi karşılanamayanlar hariç o gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 (bir) lot dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet lot [illegible] Konsorsiyum Liderleri, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından Kurulun II-3.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19'uncu maddesinde yer alan [illegible] davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

FUZUL HOLDING A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Residence No:3 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 487 50 00 İkitelli V.D.: 389 [illegible]

FUZUL YATIRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. [illegible] Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax. 0212 63[illegible] İkitelli V.D.: 389 00[illegible]

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır ve mükerrer talep kontrolü işlemi yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktarlı talepleri dikkate alınacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcı grubunda öncelikle, işbu İzahnamenin 25.1.3.2 (a) maddesinde belirtilen şekilde (her bir kurumsal yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Liderlerinin önerileri de dikkate alınarak Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir) nihai talep adedi belirlenecektir. Daha sonra bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda fazla olan talep kabul edilecektir.

Ancak talep toplama süresi sonunda Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise mükerrer talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da dikkate alınabilecektir. İlgili yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarın tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilecek tarihler:

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen taleplerin işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte bulundukları Konsorsiyum Üyesi'ne başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Ek pay satışı yapılması planlanmamaktadır.

a) Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut ortaklara ait payların, ek satışa konu olup olmayacağı hakkında bilgi:

Yoktur.

b) Ek satışa konu olabilecek payların azami nominal değeri ve oranları ile satış yöntemi ve süresi:

Yoktur.

c) Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cihan Zarifoğlu Cad.
Olimpa Residence No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 497 50 00 Vergi V.D.: 3681387702

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 5[illegible]
İkitelli V.D.: 388 006 4[illegible]

T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI A.Ş. 1823

İLKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Beheri 1 TL nominal değerde 1 adet paya denk gelen bir lot payın satış fiyatı 8,50 TL olarak belirlenmiştir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, konsorsiyum üyesi aracı kurum bazında azami olarak aşağıda detayları verildiği üzere hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka aracı kuruluştaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi ve konsorsiyum üyesi tarafından detayı verilen diğer giderleri ödeyeceklerdir.

Konsorsiyum Üyeleri'nin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK"ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi / Hesap Açma 5,7002 TL + BSMV	MKK Tarifesi 0,8382 TL + BSMV	MKK Tarifesi Üyelerarası Menkul Virman Transferi 4,1913 TL + BSMV	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 5+BSMV Asgari 12,50+BSMV	Yoktur	İşlemlere ait Düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır.
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	1,25 TL+BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler : Tutar üzerinden % 0,005 (Yüzbinde beş + BSMV) (126,272.- /1,262,723.- TL arasındaki tutarlar) Asgari:6.33 TL + BSMV (126,272.- TL'den az olan tutarlar için) Azami: 63.25 TL+ BSMV (1,262,723.- TL'yi aşan tutarlar için)	Yoktur	Komisyon oranı; %0,1 (Binde 1) + BSMV
AI CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ	-	-	-	-	-	-
AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır	MKK'nin Almiş Olduğu Ücret	Takasbank Üzerinden Alinmaz	TAKASBANK'IN ALMIŞ OLDUĞU EFT ÜCRETİ	-	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	8,38 TL+ BSMV (işlem sayısı üzerinden)	%0,5 (min. 7 TL+BSMV, max. 39 TL+BSMV	Yoktur	Yoktur
ALB YATIRIM MENKUL	-	-	Vardır	-		-

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olmpia Residence No:8 Kat:3 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 667 [illegible] Vergi Dairesi: [illegible]

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:3 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 [illegible] Fax: 021[illegible] 53 [illegible] Ticaret V.D.: 380 0064638

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. [illegible] Sarıyer / İSTANBUL

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

DEĞERLE R A.Ş.						
ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLE R A.Ş.	-	-	20 TL.	1-10000 TL – 9.50+BSMV 10.000-50.000 TL – 18.50TL+BSMV 50.000-200.000 TL – 36.50TL+BSMV 200.000 - 1.000.000 TL – 76.50TL + BSMV 1.000.000 TL ve üzeri – 145TL+BSMV	-	-
ATA YATIRIM MENKUL KIYMETL ER A.Ş.	Mkk nın tarafımız dan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	Mkk nın tarafımızda n aldığı ücretler aynen yansıtılır.	Mkk nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	0-180.000 TL arası sabit 18,00 TL, 180.000-1.800.000 TL arası oransal 0.0001, 1.800.000 TL ve üzeri sabit 180,00 TL (Vergi yükümlülükleri hariç). İnternet için 16,50 TL sabit ücret (Vergi yükümlülükleri hariç)	Yok	Halka arz sürecine ilişkin diğer gider bulunmuyor, yatırımcı kurum ilişkisinin devamında söz konusu olabilir
BİZİM MENKUL DEĞERLE R A.Ş.	YOKTU R	1,02 TL + BSMV (Kayıt Sayısı Üzerinden)	8,50 TL + BSMV (Kayıt Sayısı Üzerinden)	VARDIR	YOKTUR	30 TL (Ay içerisinde sunulan hizmetler kapsamında hesap başına, her ay)
BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLE R A.Ş	-	-	-	-	-	-
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETL ER A.Ş.	MKK tarifesi	-	-	-	-	MKK'nın müşteri özelinde aldığı ücretler yansıtılmaktadır (hesap açılış ve virman ücretleri vb.)
DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLE R A.Ş	Yoktur	Hisse başına 1,32 TL	Skalaya Göre	Skalaya Göre	Yoktur	Yoktur
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETL ER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır
GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLE R A.Ş.	YOK	YOK	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP.	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP	YOK	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	0-50.000TL-20TL+BSMV, 50.000-100.000TL-30TL+BSMV, 100.000-250.000TL-40TL+BSMV, 250.000-1.000.000TL-175TL+BSMV, 1.000.000TL ve üzeri - 250TL+BSMV	Yoktur	Yoktur
ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	0,21 TL	Beher İşlem İçin 5,25 TL	-	-
İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK'nın alacağı ücretler yansıtılır	-	-	-	-	-
INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	50.000 TL'ye kadar yoktur. 50.000 TL-100.000 TL arası 12,50 TL 100.000 TL üstü 19 TL	-	-
İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	5,70 TL + BSMV	-	4,19 TL + BSMV	4,50 TL + BSMV	-	Mevcut müşteriler için havale ücreti 2,25 TL + BSMV olacaktır.
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	-	-	100 TL + BSMV	Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır	-	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı saklama komisyon tarifesi geçerli olacaktır.
MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	-	-	-	
MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	MKK TARİFESİ	YÜRÜRLÜKTEKİ EFT TARİFESİ	-	

FUZUL GÜVEN MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olivera Residence No:4.1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 00
İstanbul V.D.: 388 004 4066

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				5 TL + BMV	0 TL - 10.000 TL arası 15 TL, 10.000 TL - 50.000 TL arası 20 TL., 50.000 TL - 100.000 TL arası 30 TL ve 100.000 TL ve üzeri 40 TL (dijital kanallar üzerinden) 0 TL - 10.000 TL arası 45 TL, 10.000 TL - 50.000 TL arası 60 TL, 50.000 TL - 100.000 TL arası 90 TL ve 100.000 TL ve üzeri 120 TL (şube ve temsilci aracılığı ile) Döviz Transfer ücreti: Min 10 max 60 olmak üzere onbinde 2.4 (Dijital kanallar üzerinden) Döviz Transfer ücreti: Min 20 max 120 olmak üzere onbinde 2.4 (Şube ve temsilci aracılığıyla yapılan	www.osmanlimenkul.com.tr adresinde yayınlanır
OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	5,70 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

PHILLIP CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	13,17 TL	-	4,40 TL	3,80 TL. (internet şube)	-	-
QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	-	-	-	MKK tarafından alınan ücretler müşterilerden tahsil edilmektedir.
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	-	47,25.- TL	-	-
TACIRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yok	Yok	7 TL (Pay Başına)	1 TL- 25.000 TL'ye kadar 25 TL, 25.001–75.000 TL'ye kadar 45 TL, 75.001- 300.000 TL'ye kadar 75 TL, 301.000-1.000.000 TL'ye kadar 125 TL, 1.000.001 TL ve üzeri 175 TL	Yok	Yok
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	-	-	-	-
TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ	MKK Tarifesi	Yok	Kurum Skalası	Kurum Skalası	Yok	-
ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Azami 5 TL	Yoktur	Azami 3,75 TL	Onbinde 1 (Asgari 5 TL Azami 100 TL)	Yoktur	Resmi internet sitesinde https://www.unlumenkul.com/yasal-duyurular/ adresinde yayınlanır.
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ	5,70TL+ BSMV	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 10 + BSMV	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.	-	1,25 TL + BSMV	Yürürlükteki eft skalası uygulanacaktır	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.

FUZİL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel. 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 35 Ticaret Sicil No: 388006 Vergi Dairesi: Bağcılar V.D.: 3880060362

INTEGRA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ÜNLÜ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Vakıf Katılım Bankası AŞ	-	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	-	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Kuveyt Türk Katılım Bankası AŞ	-	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	-	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	-	-	-	-
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmıyor.	Müşterilerden alınmıyor.	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan; başka kurumlara hisse senedi virmanlarında MKK tarifesi uygulanır.	0-250.000 TL arası: 20 TL+BSMV 250.000,01 TL-500.000 TL arası: 35 TL + BSMV 500.000,01- 1.000.000 TL arası: 75 TL 1.000.000,01 - 1.500.000 arası 100 TL 1.050.000,01- üzeri: 150 TL + BSMV		
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.			İşlem başına 3,00 TL+BSMV			

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tesptindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Pay başına satış fiyatı payın nominal değeri olan 1 TL'den yüksek belirlenmiştir. 1 TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatı 8,90 TL olarak belirlenmiştir. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yaklaşım ve yöntemler Maliyet Yaklaşımı-Toplama Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı- Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi'dir. Bu yöntemlere ilişkin detaylı açıklamalar Fiyat Tespit Raporunda sunulmuştur.

Değerleme çalışmasında esas alınan Fuzul GYO'nun özel bağımsız denetimden geçen 31.07.2023 tarihinde sona eren ara döneme ait konsolide finansal tablolarında stokların tamamı maliyet bedeli ile raporlanmıştır. Fiyat Tespit Raporu'nda finansal tablolarda maliyet bedeli ile raporlanmış stoklar (tamamlanmış durumdaki Vadiyaka Projesindeki 1 adet konut, Olimpa Park Projesindeki 7 adet

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 53 563 Ticaret V.D.: 388 005 4009

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

konut, Başakcity Projesindeki 2 adet konut ve devam eden durumdaki Barbaros 48, Başakşehir Avrasya, Başakşehir Avrasya 2 ve Başakşehir Avrasya 3 Projeleri) Pazar Değeri üzerinden Net Aktif Değer hesaplamasına dahil edilmiştir. Bununla birlikte, finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullere yuvarlama ve diğer farklılıklardan dolayı toplam -8.273.931,50 TL ve Fatih Otel Projesi'nin Pazar Değerine uyarlanmasından dolayı 73.707.340,00 TL tutarında olmak üzere toplam 65.433.409,00 TL düzeltme yapılmıştır.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak İntegral Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, yasal süresi içinde, KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Şirket'in mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından doğrudan sadece ihraççı menfaat sağlayacaktır. Halka Arz Edilen Paylar karşılığında İhraççı fon elde edecektir.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakları, halka arz kapsamında yeni pay ihracının halka arzın kısıtlı süresi içinde hızlı ve esnek bir biçimde tamamlanması ve ilgili mevzuat uyarınca, Şirket'e yeni yatırımcıların yatırım yapabilmesinin sağlanması ve daha geniş bir yatırımcı tabanına ulaşma, bu geniş yatırımcı tabanıyla Şirket'in ihtiyaç duyacağı fonlamaya daha kolay erişme imkânlarına sahip olunması amacıyla yönetim kurulunca tamamen sınırlandırılmıştır.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Fuzul Holding Grubu altında faaliyet gösteren Fuzul Tasarruf'un BDDK'ya hitaben yazdığı yazılarda, 6361 Sayılı Kanun ve Tasarruf Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyum kapsamında ve BDDK'nın Fuzul Tasarruf'a hitaben gönderdiği yazılarda yer verilen hususlar çerçevesinde, Fuzul Tasarruf'un mülkiyetinde bulunan muhtelif gayrimenkullerin kısmi bölünme yoluyla Fuzul GYO'ya ayni sermaye olarak konulmasına ve bu yolla edinilecek Fuzul GYO'nun paylarının eş zamanlı olarak Fuzul Holding'e satılmasına karar verilmiştir.

Yukarıda yer verilen karar doğrultusunda Fuzul Tasarruf'un gerçekleştirmeyi planladığı kısmi bölünme işlemine ilişkin yasal zorunluluklar yerine getirilmiş ve söz konusu bölünme işlemine ilişkin 25.08.2022 tarihli genel kurul kararı 31.08.2022 tarihinde tescil edilerek bölünme işlemi tamamlanmıştır. Bölünme işlemi neticesinde Fuzul Tasarruf, Fuzul GYO'nun 254.140.000 TL'ye yükseltilen sermayesinde 16.620.756 TL tutarında paya sahip olmuştur. Fuzul Tasarruf'un Fuzul GYO'nun sermayesinde sahip olduğu paylar BDDK'nın yazılarında yer verilen yasal yükümlülükler ve direktifler doğrultusunda Vizyon Grubu Yönetim Danışmanlığı A.Ş. tarafından hazırlanan 30.06.2022 tarihli değerleme raporunda tahmin edilen değerin esas alınması suretiyle Fuzul Holding'e devredilmiştir. Anılan değerleme raporu ile bu İzahname çerçevesinde halka arz edilmesi planlanan paylara ilişkin olarak hazırlanan Fiyat Tespit Raporu çerçevesinde tahmin edilen değer

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpia Residence No:6 Daire:1 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Merkez V.D.: 388 0[illegible]

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:6 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 5[illegible]
İkitelli V.D.: 388 0[illegible]

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İLK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

arasında farklılık bulunmasının gerekçesi ise Fuzul GYO'nun varlık portföyünün anılan rapor tarihi olan 30.06.2022 tarihinden sonra değişmesidir.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler İzahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde yer almaktadır.

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Türkiye dışında bir halka arz gerçekleştirilmeyecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Halka arz "En iyi gayret aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecek olup Konsorsiyum Liderleri veya Konsorsiyum Üyeleri'nden herhangi biri yüklenimde bulunmayacaktır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve aracı kuruluş konsorsiyumu arasındaki Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi 11.04.2023 tarihinde; Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi, Halk Yatırım ve İntegral Yatırım arasındaki Halka Arza Aracılık Sözleşmesi 04.08.2022 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeler tarafları tanıtıcı bilgiler, sözleşmenin konusu, Halka Arz Edilen Paylar'la ilgili bilgiler, aracılığın türü, satışın yapılacağı yatırımcılar, Şirket ve Konsorsiyum'un hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, vergi, resim, harç ve diğer yükümlülükler, satış, tahsis ve dağıtıma ilişkin hükümler ile bu İzahname'nin 25.1.4. bölümünde belirtilen aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilen Paylar'ın satışı suretiyle halka arz geliri elde edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahibi ise satış geliri elde edecektir.

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, gayrimenkul değerleme kuruluşunun değerleme ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, bu İzahname'nin 28.1 numaralı "Halka Arz Geliri ve Maliyetleri" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmaktadır.

Konsorsiyum Liderleri'nin halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Konsorsiyum Liderleri'nin, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza aracılık sözleşmesi ile fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sözleşmesi dışında, herhangi bir anlaşma yoktur.

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve halka arzda danışmanlığını yapan ve hukuksal görüşünü oluşturan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sözleşme ilişkisi yoktur. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Residans No:8 Başakşehir/İST. Tel: 0212 407 50 00 Vergi VD.: 3081367702

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 34 Mersis No: 0386 006 4 Vergi VD.: 386 006 4

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri haricinde, herhangi bir anlaşma yoktur. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ve Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 yıllık hesap dönemlerine ait finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'nin, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

Şirket ve Şirket'in 31.03.2023 tarihli ara dönem finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.'nin, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Şirket payları henüz borsada işlem görmemektedir. Halka arzda ihraç edilen payların borsada işlem görmesi BİAŞ Genel Müdürlüğü'nün bu konuda vereceği olumlu karara bağlıdır. Payların borsa alınması ve Yıldız Pazar'da işlem görmesi amacıyla 22.03.2023 tarihinde BİAŞ'a başvuru yapılmıştır. Söz konusu karar alınmadıkça Halka Arz Edilen Paylar'ın borsada işlem görme imkanı olmayacaktır. Dolayısıyla İzahname'nin onaylanması payların borsada işlem göreceği anlamına gelmemektedir. BİAŞ yönetim kurulunun alacağı karar sonucu payların borsada işlem görme tarihi belli olacaktır.

FUZUL HAZ. ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpia Residence Nesl. Başakşehir/İST. Tel: 0212 457 60 00 Vergi V.D.: 3881387102

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 53[illegible] Vergi V.D.: 388 0[illegible]

ALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Birincil piyasada satış sonrası ikincil piyasa işlem sırasının açılması, en erken, Borsa İstanbul'un Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) sayfasında yapacağı duyuruyu takip eden iş günü gerçekleşir.

Borsa İstanbul'un görüşüne bu İzahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmektedir.

26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Halk Yatırım, Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garanti verilmemektedir. Halka arz gelirinin %20'si Halk Yatırım tarafından gerçekleştirilecek fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler kapsamında kaynak olarak kullanılabilecektir.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gündür.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı maddede belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

FUZUL HOLDİNG A.Ş. Başakşehir Mah. Olimpia Residans No:8 Tel: 0212 487 50 00 İkaneli V.D.: 3881307702

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 7 80 İkaneli V.D.: 388 003 4434

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İSTANBUL TİCARET ODASI 1882 İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren aracı kurum Halk Yatırım'a aittir.

Halk Yatırım, fiyat istikrarını sağlayacı işlemlerde kullanılacak fonu öncelikli olarak Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin paylarının satışından elde edilen gelirden karşılayacak olup, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin paylarının satışından elde edilen gelir tükenmedikçe Şirket'in elde edeceği halka arz geliri fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde kullanılmayacaktır. Halk Yatırım fiyat istikrarı işlemlerinde, ortak satışı yoluyla satışa sunulacak paylarının tamamının satılmış olup olmamasından bağımsız olarak elde edilecek olan brüt halka arz gelirinin %20'si kadar olan kısmını Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi Fuzul Holding ile Halk Yatırım arasında imzalanan Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler Sözleşmesi hükümlerine uygun olarak fiyat istikrarı işlemleri için kullanılmayı planlanmaktadır. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin sonunda Halk Yatırım'ın fiyat istikrarı fon hesabında kalan, kullanılmayan tutar Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne iade edilecektir.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Aldığı Görevler ve Diğer Önemli İlişkilerin Mahiyeti	Adresi
Fuzul Holding A.Ş.	Halka Arz Eden Pay Sahibi, son üç yıl içinde Şirket'te herhangi bir görev almamıştır ve Şirket ile pay sahipliği haricinde herhangi bir önemli mahiyette ilişkisi mevcut değildir.	Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Rezidans Apt. No:8/1 Başakşehir/İstanbul

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Şirket'in 254.140.000 TL tutarındaki mevcut sermayesinde, Fuzul Holding'in sahip olduğu 28.000.000 TL nominal değerli 28.000.000 adet B Grubu payı ortak satışı yoluyla halka arz edilecektir. Ortak satışı yoluyla halka arz edilecek toplam nominal tutar 28.000.000 TL olup halka arz öncesi toplam sermayenin %11,02'sine denk gelmektedir.

Halka arz sonucunda sermaye artırımı ile birlikte Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:

	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası

FUZUL HOLDING A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Residans No:8 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 487 50 00 İstanbul VD: 3081307762

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Kat.1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 731 İkitelli VD.: 388 006

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Pay Sahibi						
	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Fuzul Holding	A	25.414.000,00	10,00	A	25.414.000,00	7,99
Fuzul Holding	B	227.404.470,00	89,48	B	199.404.470,00	62,71
Mahmut Akbal	B	508.280,00	0,20	B	508.280,00	0,16
Eyüp Akbal	B	406.625,00	0,16	B	406.625,00	0,13
Zeki Akbal	B	406.625,00	0,16	B	406.625,00	0,13
Halk Açık	-	-	-	B	91.860.000	28,89
Toplam		254.140.000,00	100,00		318.000.000,00	100

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Şirket, 31.05.2023 tarihli ve 2023/026 numaralı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden verdiği 31.05.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket tarafından Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir karar alınmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir başvuru veya açıklamada bulunulmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Şirket ortakları Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal'ın ayrı ayrı verdikleri 31.05.2023 tarihli taahhütleri ve Fuzul Holding'in 31.05.2023 tarihli ve 2023/010 numaralı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden verdiği 31.05.2023 tarihli taahhüdü ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir karar alınmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir başvuru veya açıklamada bulunulmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunulmuştur. (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 30 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde veya başka bir suretle Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin Halka Arz Edilen Paylar'dan edinebileceği paylar hariçtir.)

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen tahhütler:

Halka Arz Eden Pay Sahibi Kurul'un VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde aşağıdaki taahhütleri vermiştir:

Halka Arz Eden Pay Sahibi ayrıca, 21.03.2023 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca malik olduğu Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satılmaması, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpe Residence Nova Residence Sitesi
Tel: 0212 497 50 00 İkitelli V.D.: 3890326762
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İKTİSAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

tutulmaması, söz konusu payların kısmen veya tamamen bu kısıtlamaya uygun olarak satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılması ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirilmesi doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal ayrı ayrı verdikleri 21.03.2023 tarihli taahhütleri ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki olduğu Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satılmaması, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmaması, söz konusu payların kısmen veya tamamen bu kısıtlamaya uygun olarak satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılması ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirilmesi doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Şirket ayrıca 21.03.2023 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının halka arzında satılamayan payların bulunması nedeniyle asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılamaması halinde, halka arzın iptal edileceğini ve en geç 3 (üç) ay içerisinde Esas Sözleşme'nin GYO faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere Kurul'a başvuruda bulunulacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in pay sahipleri Mahmut Akbal, Zeki Akbal ve Eyüp Akbal'ın ayrı ayrı verdikleri 04.05.2023 tarihli taahhütleri ve Fuzul Holding'in 04.05.2023 tarih ve 2023/009 sayılı Yönetim Kurulu kararı'na istinaden verdiği 04.05.2023 tarihli taahüdü ile; SPK'nın 30.03.2023 tarihli ve 20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca ve söz konusu bu İlke Kararı yürürlükte kaldığı sürece, işbu İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, paylarını borsa dışında satmayacakları, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacakları veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyecekleri doğrultusunda taahhütte bulunulmuştur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Şirket'in sermaye artırımı yoluyla gerçekleşecek halka arzdan 568.354.000,00 TL brüt; 535.427.034,47 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin halka arzdan 249.200.000,00 TL brüt; 239.794.165,23 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 42.332.800,30 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetinin ise 0,46 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri arasında Pay Tebliği'nin 32'nci maddesine göre paylaşılacak olup, Şirket'in toplam halka

arz maliyetinin 32.926.965,53 TL'sine; Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ise 9.405.834.,77 TL'sine katlanması beklenmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Halka Arz Maliyetleri (TL)	Tutar (TL)		
	Şirket	Halka Arz Eden Pay Sahibi	Toplam
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	318.000,00	-	318.000,00
SPK Kurul Ücreti (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	175.359,17	76.887,83	252.247,00
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	54.600,00	-	54.600,00
Rekabet Kurulu Ücreti	25.544,00	-	25.544,00
MKK Üyelik Ücreti	296.214,00	-	296.214,00
Aracılık Komisyonu	22.008.009,50	9.158.100,00	31.166.109,50
Hukuki Danışmanlık	389.653,06	170.846,94	560.500,00
Bağımsız Denetim	796.500,00	-	796.500,00
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	8.000.000,00	-	8.000.000,00
Gayrimenkul Değerleme	492.384,63	-	492.384,63
Diğer (Ticaret Sicil Giderleri+Noter Giderleri ve Diğer)	370.701,17	-	370.701,17
Toplam Maliyet	**32.926.965,53**	**9.405.834,77**	**42.332.800,30**
Toplam Pay Nominal	**63.860.000,00**	**28.000.000,00**	**91.860.000,00**
Pay Başına Maliyet	**0,52**	**0,34**	**0,46**
Brüt Gelir	**568.354.000,00**	**249.200.000,00**	**817.554.000,00**
Net Gelir	**535.427.034,47**	**239.794.165,23**	**775.221.199,70**

** Kurul'un 24 Haziran 2016 tarihli basın açıklamasıyla belirli olmayan bir süre için, Kurul ücretlerinde %50 oranında indirim yapılmıştır. Toplam maliyet ve pay başına maliyet hesaplarında bu indirimler dikkate alınmıştır.*

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğunda yerine getirilmesi hedeflenmektedir.

Şirket'in sermaye artırımı yoluyla gerçekleşecek halka arzdan 568.354.000,00 TL brüt; 535.427.034,47 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka arz ortak satışı ve sermaye artırımı yolu ile gerçekleştirilecektir. Ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır. Sermaye artırımı yolu ile elde edilen fonun kullanım yerleri aşağıda detaylandırılmıştır:

Şirket sermaye arttırımı suretiyle halka arz edeceği paylardan gelir elde edecektir. Şirket'in sermaye artırımından elde edilecek gelirlerin kullanım yerlerine ilişkin olarak aldığı 21.06.2023 tarih ve 2023/027 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve bu karar ile kabul edilen Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu uyarınca sermaye artırımı dolayısıyla

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Esenevler Mah. Cabir Zerdoğan Cad. No:8/A/1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 495 34 34 Fax: 0212 531 43 00 İkitelli V.D.: 388 006 4136

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG A.Ş. Esenevler Mah. Cabir Zerdoğan Cad. No:8/A/1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 495 34 34 Fax: 0212 531 43 00 Ofis Binası Nord Başakşehir İkitelli V.D.: 388 006 4136

ihraç edilecek yeni paylar neticesinde elde edilecek halka arz gelirinin tamamının mevcut durumda devam etmekte olan projelerin finansmanında kullanılması planlanmaktadır. Şirket, 31.05.2023 tarih ve 2023/026 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, bahsi geçen harcamalar dışında halka arzdan elde edilecek fonun, döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmamasına karar vermiştir.

	Sermaye Artırımı Sonucu Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri	
Açıklamalar	**Tutar (TL)**	**%**
Barbaros 48 Projesi İnşaat Harcamaları	209.499.553	37
Başakşehir Avrasya 2 Projesi İnşaat Harcamaları	99.898.981	17
Başakşehir Avrasya 3 Projesi İnşaat Harcamaları	179.446.167	32
Fatih Otel Projesi İnşaat Harcamaları	46.582.334	8
Tahmini Halka Arz Maliyeti	32.926.965	6
Toplam	**568.354.000**	**100**

Şirket elde edeceği fonun tamamını yukarıdaki listede yer alan devam eden projelerinin finansmanında kullanmayı planlanmakla birlikte, inşaat ilerleme seviyelerine göre devam eden projeler arasında harcama tutarları değişkenlik gösterebilecektir.

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar Şirket'in 31.03.2023 tarihli özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarında yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye artırımı ve ortak satışı suretiyle gerçekleştirilecektir. Bu kapsamda, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplamalar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar, varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilecektir.

Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için sulanma etkisi 3,46 TL ve -%63,55 olacaktır.

Sulanma Etkisi Analizi	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası
Halka Arz Fiyatı		8,90
Artırılan Sermaye		63.860.000,00
Halka Arz Büyüklüğü		568.354.000,00
Tahmini Halka Arz Maliyeti		32.926.965,53
Net Halka Arz Geliri		535.427.034,47
Özkaynaklar (Defter Değeri)	1.195.102.229,00	1.730.529.263,47
Çıkarılmış Sermaye	254.140.000,00	318.000.000,00
Pay Başına Defter Değeri	4,70	[illegible]
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		0,74
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		[illegible]
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		3,46
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		[illegible]

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma hakkını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

FUZUL FİNANSAL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpia Residence No:8 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 407 50 00 İkitelli V.D.: 388 [illegible]

FUTUR GİRİŞİM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0[illegible] 531 [illegible]
İkitelli V.D.: 388 00[illegible]

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İSTANBUL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Bu İzahname'nin 29.1 numaralı bölümünde gösterildiği üzere mevcut ortaklar için sulanma etkisi 0,74 TL ve %15,72 olacaktır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde İhraççı'ya ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Finansal Danışmanlık ve Aracılık Hizmeti
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Finansal Danışmanlık ve Aracılık Hizmeti
Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmeti
İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmeti

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Bu İzahname'de sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel pazar verilerine ve öngörülere yer verilmektedir. İzahname'de üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde, o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir. Bu gibi üçüncü şahıs bilgilerinin İzahname'de doğru bir biçimde aktarılmış olduğunu teyit ederiz. Bununla birlikte; sektör yayınlarında veya kamuya açık bilgi kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

İhraççı bildiği ve ilgili üçüncü şahısların yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış ve yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

Bu İzahname'de ihraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin olarak görüşleri sunulan uzman kişi veya kuruluşlar ile finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim kuruluşlarının İhraççı ve/veya ilişkili şirketleri ile hiçbir ilişkisi olmadığı gibi İhraççı ve/veya ilişkili şirketleri tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere veya bunları elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildirler. Aynı kişiler, İhraççı tarafından daha önce istihdam edilmemişler ya da ihraççıdan herhangi bir ücret almamışlardır. İhraççının yönetim ve denetim organlarından herhangi birine üye olmamışlardır. Ayrıca bu kişi veya kuruluşların halka arza aracılık eden yetkili kuruluşlar olan Halk Yatırım ve İntegral Yatırım ile de herhangi bir bağlantıları bulunmamaktadır.

Aşağıda belirtilen hukukçu raporu ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan taraflar tarafından yayınlanmadığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Finansal Tablolar

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık dönemlerine ait bireysel (solo) ve konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin dipnotlar İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Şirket'in 31.03.2023 ara dönemine ait bireysel (solo) ve konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin dipnotlar Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Adresi	Sorumlu Ortak Başdenetçi	Görüş/Sonuç
01.01.2020-31.12.2020	İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Kısıklı Alemdağ caddesi Masaldan İş Merkezi No:60-A Kat:2/7 Büyükçamlıca Üsküdar/İstanbul	Hamza Uzun	Olumlu
01.01.2021-31.12.2021				
01.01.2022-31.12.2022				
01.01.2023-31.03.2023	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Kısıklı Mah. Gurbet Sokak No.14 Kat.3 D.9 Üsküdar İstanbul	Mehmet Akif AK	Olumlu

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemlerine ilişkin finansal tabloları İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından bağımsız denetimden geçmiştir.

- Bireysel finansal tabloların bağımsız denetçi raporunun görüş bölümünde;

"Fuzul GYO A.Ş. ("Şirket") 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31.12.2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020, tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

- Konsolide finansal tabloların bağımsız denetçi raporunun görüş bölümünde;

"Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerindeki paylarının 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020, tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020, tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

denilmektedir.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:7 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 485 35 34 34 Fax: 0212 485 35 35 Ticaret V.D.: 388 [illegible]

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket'in 2023 yılı ilk üç aylık hesap dönemine ilişkin finansal tabloları Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından bağımsız denetimden geçmiştir.

- Bireysel finansal tabloların bağımsız denetçi raporunun görüş bölümünde;

"Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 31 Mart 2023 tarihli finansal durum tablosu ile ve 31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve 31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

- Konsolide finansal tabloların bağımsız denetçi raporunun görüş bölümünde;
- *"Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerindeki paylarının 31 Mart 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.*
- *Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Grup'un 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."*

denilmektedir.

Hukukçu Raporu

Şirket'in halka arz başvurusuna ilişkin olarak hazırlanan hukukçu raporu Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmış olup, İzahname ekinde sunulmaktadır.

Hukuk Bürosu	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Adresi	Büyükdere caddesi. No:191 Apa Giz Plaza Kat:9 Levent, Beşiktaş/İstanbul
Telefon	0 212 942 35 25

Gayrimenkul Değerleme Raporu

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları İzahname ekinde sunulmaktadır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
Değerleme Uzmanları	:	Doğuşcan Iğdır, Ozan Kolcuoğlu, Ece Kalıoğlu ve Hasan Cömert
Adresi	:	Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sok. No: 2/1 34427 Beyoğlu / İstanbul

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 5[illegible] İkitelli V.D.: 388[illegible]

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Telefon	:	212 334 50 54

Fiyat Tespit Raporu

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu VII-128.1 sayılı Pay Tebliğ hükümleri gereğince KAP'ta yayımlanacaktır.

Unvanı	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Büyükdere Caddesi 59. Sokak Spine Tower Kat:2 Maslak-Sarıyer/İstanbul
Telefon	0 212 329 32 00

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Yoktur.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özet olarak sunulan borsada işlem görecek payların elde tutulması, elden çıkarılması ile kar paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi hakkında açıklamalar, genel bilgi vermek amacıyla bu İzahname'nin tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı uyarınca hazırlanmıştır. Vergi mevzuatı ile uygulanan vergi oran ve tutarlarının ileride değişebileceğini ve özellikli durumların doğuracağı vergisel sonuçlarla ilişkili olarak yatırımcıların vergi danışmanları ile görüşerek bilgi alması gerektiğini belirtmek isteriz.

32.1. Genel Bakış

32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan (**"Tam Mükellef"**) kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan (**"Dar Mükellef"**) kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları buna benzeyen diğer kimselerle tahsil veya medavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya

FUZUL HAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cabit Zorlıoğlu Cad. Olimpiyat Residence No:8 Başakşehir/İST. Tel: 0212 497 50 00 Fax: 0212 497 50 01 Ticaret Sicili No: 388 [illegible]

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilen Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilen Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2023 takvim yılı için gelir vergisine tabi gelirleri aşağıda belirtilen oranlara bağlı olarak vergilendirilir.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
70.000 TL'ye kadar	15
150.000 TL'nin 70.000 TL'si için 10.500 TL, fazlası	20
370.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL (ücret gelirlerinde 550.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL), fazlası	27
1.900.000 TL'nin 370.000 TL'si için 85.900 TL (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL'nin 550.000 TL'si için 134.500 TL), fazlası	35
1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 621.400 TL (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 607.000 TL), fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları VUK ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. Halihazırda kurum kârlarına uygulanmakta olan kanuni oran %20 olup bu oran 7316 sayılı Amme Alacakları tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak değiştirilmiştir. Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen, fiili bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

FUZUL MALİ MÜŞAVİRLİK ŞİRKETİ
Olmpa Residans No:8 Başakşehir
Tel: 0212 497 50 00
FUZUL YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İNTEGRAL YATIRIM
İKTİSAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

01 Ocak 2006 ve 31 Aralık 2025 tarihleri arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,

FUZUL HÜLYA MENKUL YATIRIM OR TAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:6 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
İktelli V.D.: 388 008 463
İNTEGRAL
TÜRKİYE MENKUL DEĞERLER A.Ş.

b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,

c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),

d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0, SPKn'na göre SPK'ca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15; ve (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında kalan kalan kazançlar için %10 uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile banka ve sigorta muameleleri vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İNTEGRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 5[illegible]
İkitelli V.D.: 388 [illegible]

takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümleri çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye de bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanı Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranları Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülkede yürürlüğe konulmuş ve yürürlükte olan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

İNTEGRAL
FUTBUL GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 5[illegible]
İkitelli V.D.: 388 0[illegible]4638
HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tel: 0212 [illegible] 00 Fax: [illegible] V.D.: [illegible]

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi zıyaı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2 Genel olarak pay alım satımı kazançlarının vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1. Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca "İvazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara

FUKOL MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Hüseyin Rüştü Mah. Büyükdere Cad. No: 3 Levent 34394 İstanbul
Tel: 0212 317 39 00 Mersis No: 0-3010-3010-0001-0001
INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FULKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar" vergiye tabi olmayacaktır. GVK geçici madde 67'de yer alan özel düzenleme uyarınca tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de, GVK'nın mükerrer 80. maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

GVK'nın madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2021 yılı için 53.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükelleflyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2. Kurumlar

32.2.2.2.1. Kurumlar vergisi mükelleflerinin aktifine kayıtlı payların elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2. Tam mükellefiyet kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerinde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüştürülüyor olması yer almaktadır.

FUZUL HOLDİNG A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpo Residence No:8 Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0212 407 50 00 Vergi No: 3881067010

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpo Residence No:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 634 [illegible] İktelli V.D.: 388 006 [illegible]

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler zıyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

32.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.3 Yabancı fon kazançlarının ve bu fonların portföy yöneticiliğini yapan şirketlerin vergisel durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannamede dahil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlerin hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmelerinden elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3. Paylara ilişkin kar paylarının ve kar payı avantajlarının vergilendirilmesi

FUZUL HOLDİNG A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpia Residans No:4 Başakşehir/İST. Tel: 0212 487 60 00 Fax: 0212 487 60 01
FUZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat.1 Başakşehir / İSTANBUL 0212 635 34 34 Fax: 0212 [illegible] İkitelli V.D.: 380 006 [illegible]
INTEGRAL
T.C.
ALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KVK 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri ile GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 94/6-b maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 21.12.2021 tarih ve 4936 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2021 tarihinden itibaren %10 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1. Gerçek Kişiler

32.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden 22.12.2021 itibarıyla %10 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2021 yılı gelirleri için 53.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %10 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

32.3.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (22.12.2021 itibarıyla bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kuruluşlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mükellefiyet belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

FUZUL HOLDİNG A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Karakılıç Cad. Olimpa Residence Mod. Başakşehir/İST. Tel: 0212 497 50 00 İkitelli V.D.: 3851337002
FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Karakılıç Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 00 İkitelli V.D.: 3880104439
INTEGRAL
TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2. Kurumlar

32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safi kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır. Ancak, %20 kurumlar vergisi oranı, 7316 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 hesap dönemi kazançları için %25 ve 2022 hesap dönemi kazançları için ise %23 olarak belirlenmiştir

Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. Şirket'in kendisi bu düzenlemeden faydalanacaktır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (%15) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergilendirme olup, dar mükellefiyetin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

FUZUL HOLDİNG A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpia Residence No:8 Başakşehir/İST. Tel: 0212 481 50 00 Mersis No: 0361 0007 02
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

33A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

33A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

33A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibariyle yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

33B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi sahip olduğu izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

FUZUL MENKUL KIYMETLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpe Rezidansları No:3 Kat 1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 457 35 00 Fax: 0212 457 35 34 Vergi Dairesi: Esenyurt V.D. 3[illegible]

INTEG265

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Cahit Zarifoğlu caddesi Olimpa Rezidans No. 8 K. 1Başakşehir/İstanbul adresindeki İhraççının merkezi ve başvuru yerleri ile İhraççının internet sitesi www.fuzulgyo.com.tr ile KAP tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerleme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının İzahnamede yer alması gereken finansal tabloları

35. EKLER

EK 1: Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2: Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi

EK 3: Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin Finansal Tabloları ve Özel Bağımsız Denetim Raporu

EK 4: Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemlere ilişkin Finansal Tabloları ve Özel Bağımsız Denetim Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan Sorumluluk Beyanı

EK 5: Şirket portföyündeki gayrimenkullere ilişkin TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporları

EK 6: Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu Sorumluluk Beyanı

EK 7: Fon Kullanım Yeri Raporu

EK 8: Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Hukukçu Raporu

EK 9: Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu

FUZUL YEŞİLKÖY ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 Mersis V.D.: 388 006 8638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 K:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 535 34 34 Fax: 0212 535 34 72
Mersis No: 0388 006 8638

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

T.C. İSTANBUL TİCARET SICİLİ MÜDÜRLÜĞÜ 267

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.