

fuzul GYO

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAMESİ

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Bağdatçılar Cad. Çarşı Zantığı Cad.
Çarşı Sudaş No:8 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 274100 M.D.: 3981387782
Tel: 0212 487 50 80



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağdatçılar Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274100 M.D.: 3981387782
Tel: 0212 615 4341 Fax: 0212 346 6300
Kırsal M.D. 398 005 1631

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat İşhanı Kat:5
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Kırsal M.D. 398 005 1631

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZAHNAME

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 254.140.000 TL'den 318.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 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 tekeffülli 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, ihraça 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 değerlendirme 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 HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Bağcıbaşı Mah. Zentiföjü Cad.
Oltanlar Sok. No:3. Başkent/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İnternet: www.fuzulgyo.com.tr



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağcıbaşı Mah. Zentiföjü Cad.
No:3 Kat:1 Başkent / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 63
İnternet: www.fuzulgyo.com.tr

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 5. Sine Tower
Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Nispetiye Mah. Vak. VD 47/1

İNTEGRAL 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 öngörülere ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihracımın geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağcılar Mah. Çarşı Zariçli Cad.
Çimpe Residence No:38 Bağcılar/İST.
Tel: 0212 487 50 00 Etiler VDS: 381 30 782



INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Men. Saat Sk. Binyol Tower
No:12 Kat:5 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak VD 4780518427

INTEGRAL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağcılar Mah. Çarşı Zariçli Cad.
No:8 Kat: Bağcılar / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 78 Fax: 0212 531 69 80
İktisadi V.D. 388 006 8638

INTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İÇİNDEKİLER

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| KISALTMA VE TANIMLAR | 6 |
| I. BORSA GÖRÜŞÜ | 10 |
| II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:..... | 10 |
| 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE 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. İHRAÇÇI VE HALFA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER | 198 |
| 25. İHRAÇÇI VE HALFA İLİŞKİN HUSUSLAR | 209 |
| 26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER..... | 246 |
| 27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER..... | 248 |

FUZUL GAYRİNEMENLİ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beşiktaş/İstanbul - Çarlıca 3. Çarlıoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:10 Kat:10/10 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 487 50 40 / Faks: 0212 487 50 702



FUZUL GAYRİNEMENLİ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başkaçeher Mah. Çarlıca 3. Çarlıoğlu Cad.
No:10 Kat:10/10 Beşiktaş/İST/İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 40 / Faks: 0212 487 50 702
İhtisali Y.Ö. 349 006 4630

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Sırtak Sok. No:19 Kat:5
No:19 Kat:5 Beşiktaş/İSTANBUL
Mar. 2017

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Beşiktaş/İstanbul, Cedit Zarfıoğu Cad.
Olimpa Residence No:8 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İntern. NO: 3061307782



İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat St. Spine Tower
No: 5 Kat: 5 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V D 47809/6427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ A.Ş.
Başakşehir Mah. Cedit Zarfıoğu Cad.
No: Kat: Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 631 6980
Evelell NO: 288 006 4938

İNTEGRAL 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 ve Lisans Yönetmeliği | : | 10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği |

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Beşiktaş İlçe, Çankırı Zarfıoğlu Cad.
Olimpia Rezidans Kat: Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İlahe: 12-3881387782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ A.Ş.
Başakşehir Mah. Çankırı Zarfıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 3124 Fax: 0212 631 1220
Ticaret Sic. No: 319 006 4838

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kıyık Mah. Sağık Sk. Spina Tower
Kat:10 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. No: 134/27

INTEGRAL 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 satışıyla 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 HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Başkaşene Cad. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans Res. Başkaşene/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İntel V.D. 40811387782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başkaşene Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:9 Kat: Başkaşene / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 53 4 68 80
İntel V.D. 388 006 0138

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 9. Kat Sık. Spine Tower
No:3 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 478 0518427

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 Tebliği | : | 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 |
| m² | : | 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 Tebliği | : | 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği |
| 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 GYO GYO ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çarşı Çarşı Cad.
Okma Rezidans No:8 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 271847/50/00/İzah V.D.: 388/307/19

FUZUL GYO MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çarşı Çarşı Cad.
No:9 Kat:3 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271847/50/00/İzah V.D.: 388/307/19
Tic. Sic. No: 388/006/1938

İNTEGRA MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kartal Mah. Saat Sk. Soğutma Tower
Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271847/50/00/İzah V.D.: 388/307/19

T.C. İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kartal Mah. Saat Sk. Soğutma Tower
Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271847/50/00/İzah V.D.: 388/307/19

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 |



FUZUL MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
 Beşiktaş Mah. Çarşı Zariifolu Cad.
 Olimpiya Rezidans No:8 Beşiktaş/İST.
 Tel: 0212 487 50 00 İntelil V.D.: 398 005 638

FUZUL MENKUL DEĞERLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Beşiktaş Mah. Çarşı Zariifolu Cad.
 No:8 Kat:1 Beşiktaş/İST.
 Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80
 İntelil V.D.: 398 005 638

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Karşıyaka Mah. Saat Sk. Sincap Tower
 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
 Tel: 0212 470 11 11

INTEGRAL 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: |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <p>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 E-Posta: info@fuzul.com.tr V.D.: 3881387782</p> <p>Tarih: 14/07/2023 Adı Soyadı: Murat Altay Görevi: Genel Müdür İmza</p> | İZAHNAMENİN TAMAMI |

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


FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 (İhtisali 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
E-Posta: info@fuzul.com.tr V.D.: 3881387782

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Saat Sk. Sine Tarihler
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 419 518427



INTEGRAL 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: | İZAHNAMENİN TAMAMI |
| Tarih: 14/07/2023 Adı Soyadı: Zafer Mustafaoğlu Görevi: Genel Müdür Yardımcısı İmza: |  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: | İZAHNAMENİN TAMAMI |
| Tarih: 14/07/2023 Adı Soyadı: Kıvanç Memişoğlu Görevi: Genel Müdür İmza: |  İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat İşk. Spine Tower Kat:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Meslek V.D. 4780518427 |

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beşiktaş Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
Çimpa Rezidans No:8 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 12 487 50 00 Kurum V.D. 4780518427

FUZEL GAYR MENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beşiktaş Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
No: 8 Kat: 5 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 335 34 34 Fax: 0212 511 63 63 E-Posta: info@fuzel.com.tr
Meslek V.D.: 388 000 1008

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



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 İĞDIR Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı | 26.04.2023 tarih ve 2022A957 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu |
| Adı Soyadı: Ozan KOLCUOĞLU Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı | 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 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beşiktaş Mah. Çarşı Sokak No: 1
Olimpa Rezidans No: 3 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İntelli V.D.: 366123702

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beşiktaş Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No: 6 Kat: 6 Beşiktaş/İST. ANKARA
Tel: 0212 535 34 34 Fax: 0212 537 60 80
İntelli V.D.: 366123702

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beşiktaş Mah. Saat Sk. Spine Tower
No: 5 Kat: 2 Sarıyer/İSTANBUL
Mastak V.D. 4 80.1842

KYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beşiktaş Mah. Sultan Saitoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:3 Beşiktaş/İST.
Tef 0212 487 50 00 İntel: 388 006 8637

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fışakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tef 0212 635 24 34 Fax: 0212 531 83 80
İntel V.D: 388 006 8637

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat S. Sine Tower
5 Kat, Sarıyer, İSTANBUL
Maslak V.D 47 518427

14



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Adı Soyadı: Doğuşcan İĞDIR
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 |



FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER
Başakşehir Mah. Çamaşçıoğlu Cad.
Okımpa Rezidans No:8 Başakşehir / İS
Tel: 0212 487 50 00 İntel: 020-3061307782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarfıoğlu Cad.
No:8 Kat:5 Başakşehir / İS
Tic. Sic. No: 276653 / Şirket Sic. No: 276653 / Mers: 0810001276653000000
Tic. Sic. No: 3810001276653000000

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 31. Kat: 10. Korfez
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.İ. 47800184.7

INTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

2. ÖZET

| A—GİRİŞ VE UYARILAR | | |
|---------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| No. | Başlık | Açıklama Yükümlülüğü |
| A.1 | Giriş ve uyarılar | <ul style="list-style-type: none">• 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 özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıtıcı, 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—İHRACÇI | | |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B.1 | İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı | Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| B.2 | İhraççının hukuki statüsü, tabii olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi | <p>Hukuki statüsü: Anonim Şirket Tabii olduğu mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adresi: Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Rezidans 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</p> |
| B.3 | Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihracçının mevcut faaliyetlerinin | Şirket, Kurul'un 15.03.2023 tarih ve E-12233903-040-02-34651 sayılı iznini takiben, 21.03.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 20.03.2023 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında yapılan esas sözleşme değişikliği ile Fuzul |

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:1 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İşletme V.D.: 399 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İşletme V.D.: 399 006 4638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Marmar Mah. Saat Sk. Spine Tower
Kat: 7 Sarıyer/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274987 V.D. No: 399 006 4638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MARMAR MAH. SAAT SK. SPINE TOWER
KAT: 7 SARIYER/İSTANBUL
T.C. CUMHURİYETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
T.C. MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 iştirak 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, alışveriş 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 içerisinde.

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

| Gayrimenkul Portföyü | | | |
|-------------------------------------|-----------------|---------------|---------------------------------------------|
| Mallık | Proje | Niteliği | 31.12.2022 tarihli Ekspertiz Değerleri (TL) |
| Fuzul GYO | Başakçity | 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 | Başakçity | 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 | Evifa 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 Yatırım Ortaklığı | Air Başakçehir | 5 Adet Dükkan | 26.449.000 |

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakçehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakçehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 İntel VD: 388130/702



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakçehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
No:8 Kat:8 Başakçehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 537 63 80
İntel VD: 388 041 1630

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyıldız Sok. Spine Tower
No:5 Kat:7 Sarıyıldız / İSTANBUL
İntel VD: 47805184/7

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG A.Ş. BAŞAKŞEHİR
Başakşehir Mah. Cahit Zıvıncık Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 Mersli V.D.: 3881307740



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıvıncık Cad.
No:1 Kat:1 Başakşehir / İstanbul
Tel: 0212 635 34 34 Mersli V.D.: 0211 53 52 1 80
İstanbul V.D.: 384 000 4 456

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak V.D. 478051/427

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 arsa üzerinde geliştirilen bu proje 4 yıldızlıdır ve toplam

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çarşı Sıfıncı Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 407 50 00 İhaz V.D.: 300130774



FUZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 537 84 80
İletişim V.D.: 706 068 4438

İNTEGRA MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 11 Kat: 2 Sıyın Sk. Sıyın Tower
No: 11 Kat: 2 Sanyer / İSTANBUL

İNTEGRA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

47 adet oda (96 adet yatak, 96 kişilik), 1 adet lokanta (aynı zamanda kahvaltılık 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 m² alanlı otel için yapı ruhsatı alınmıştır.

Fatih Otel 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 m²'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 m²'dir. İşbu projenin çevresindeki konut yerleşim yerleri halen gelişmekte olup, bu projeye konu taşınmazların çevresinde Maveria 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

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 m²'dir. İşbu projenin çevresindeki konut yerleşim yerleri halen gelişmekte olup, bu projeye konu taşınmazların çevresinde Maveria 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, değerlendirilmesini, pazarlanmasını, satışı, 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 korunmaya devam etmesinden kaynaklanmaktadır.

FUZUL HOLDİNG
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İSTANBUL
Tel:0212 487 50 00 İletişim V.D.: 3981387782



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel:0212 435 34 34 Faks:0212 435 34 30
İletişim V.D.: 388 406 4035

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Saks Tower
No:2 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
İletişim V.D.: 4 805 8427

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG YATIRIM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No.8 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 İletişim V.D.: 3981367702



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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat:1 Başakşehir / İstanbul
Tel: 0212 535 34 34 Fax: 0212 531 6350
İletişim V.D.: 388 106 46

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıgül Spine Tower
Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. No: 80/18427

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 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 ise %69,0 oranında artış göstermiştir. Böylece, 2022 yılı içerisinde toplam kiralama işlemi 516.789 m²'ye ulaşmıştır.

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'ser 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 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.

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 sayısı artmaya devam ederken; GYO'ların 2022

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 İnter: 3881387762



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 631 65 61
İkotele V.D.: 388 016 4638

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272301
Tic. Sic. V.D.: 388 018 427

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDING MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İntel VD: 3881387702



FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 511 6353
İktisadi V.D.: 388 104 4638

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 değiştirdiler 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 kapatmıştır. Endeks sadece son çeyrekte %85'lik bir getiri sağlamıştır.

d) İhracının 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 kiralama 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 edilecek 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 finansman imkanlarına erişilmesi ve böylelikle yeni

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 23 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
N:slak VD: 5151427

KALKYATIRIM
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 | İhraççığı 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 yer | 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 HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarfıoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 437 50 00 İletişim V.D.: 398 1387782



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarfıoğlu Cad.
No:3 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 431 20 40
İletişim V.D.: 398 006 4638

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer Sk. Sıfır. Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
İletişim V.D. 472 0518 427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | | Pazarlama A.Ş. aynı zamanda Şirket'in de dahil olduğu Fuzul Holding Grubu şirketlerindedir. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|--|-----------------------------------------------------------------|--|--|------|-----|---------------|-------------|-------|--------------|---------|------|------------|---------|------|------------|---------|------|---------------|--------------------|---------------|---------------------------|--------------|--|----------------------------|--|--|------|-----|--------------|------------|-------|------------|------------|-------|------------|------------|-------|---------------|--------------------|---------------|
| B.6 | <p>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</p> <p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p> | <p>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.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Ortağın Unvanı/Adı Soyadı</th> <th colspan="2">Sermaye Payı</th> </tr> <tr> <th colspan="2">20.03.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla</th> </tr> <tr> <th></th> <th>(TL)</th> <th>(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fuzul Holding</td> <td>252.818.470</td> <td>99,48</td> </tr> <tr> <td>Mahmut Akbal</td> <td>508.280</td> <td>0,20</td> </tr> <tr> <td>Eyüp Akbal</td> <td>406.625</td> <td>0,16</td> </tr> <tr> <td>Zeki Akbal</td> <td>406.625</td> <td>0,16</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td>254.140.000</td> <td>100,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>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.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Ortağın Unvanı/Adı Soyadı</th> <th colspan="2">Sermaye Payı</th> </tr> <tr> <th colspan="2">İzahname tarihi itibarıyla</th> </tr> <tr> <th></th> <th>(TL)</th> <th>(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mahmut Akbal</td> <td>40.000.000</td> <td>40,00</td> </tr> <tr> <td>Eyüp Akbal</td> <td>30.000.000</td> <td>30,00</td> </tr> <tr> <td>Zeki Akbal</td> <td>30.000.000</td> <td>30,00</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td>100.000.000</td> <td>100,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>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.</p> | 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 | 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 |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Çimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İntel VD: 388137762



FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
10. Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 30
İntel VD: 3881006 4638

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 25 Sınma Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak VD 4780518427

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

B.7

Seçilmiş finansal bilgiler ile ihracının 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 tablolarındaki 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 |
| <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | <i>147.978.934</i> | <i>70.067.236</i> | <i>472.538</i> | <i>1.117.616</i> |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | <i>36.808.989</i> | <i>32.698.581</i> | <i>764.029.441</i> | <i>18.372.486</i> |
| Diğer Alacaklar | 3.220.748 | 2.153.494 | 23.087.869 | 6.740.639 |
| <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>18.617.765</i> | <i>4.858.893</i> |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i> | <i>3.220.748</i> | <i>2.153.494</i> | <i>4.470.104</i> | <i>1.881.746</i> |
| Stoklar | 1.402.808.528 | 1.335.336.094 | 315.530.084 | 85.251.892 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 205.464.888 | 215.266.041 | 332.783.883 | 47.966.436 |
| <i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | <i>27.242.433</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | <i>178.222.455</i> | <i>215.266.041</i> | <i>332.783.883</i> | <i>47.966.436</i> |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar | 45.875 | 1.652.162 | 1.519.224 | 159.433 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 36.173.951 | 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 | 16.036.299 | 36.156.021 | 0 | 0 |
| <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | <i>15.056.299</i> | <i>36.156.021</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| 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 | 1.233.897.082 | 850.522.232 | 240.446.038 |
| TOPLAM VARLIKLAR | 3.031.991.587 | 2.931.622.470 | 2.683.470.240 | 463.839.378 |

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 Karşılıklı Gelir Paylaşımı 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.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tic. Sic. No: 497 50 01 İmml Y.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 637 03 80
İkinci El V.D. : 88 008 4638

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye 26/aaat Kat: 3/Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:5 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D 4780 18 27

INTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Ortaya Rezidans No:8 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 457 50 00 İktisadi V.D.: 3861357702



İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 631 6288
İktisadi V.D.: 386 007 4638

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer SSK Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D 478 518437

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 değerlendirilen 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 HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir/Merkez - Çarşı Zatiye Cad.
Olimpia Rezidans 1836 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İletişim Y.D.: 388 1583282



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir/Merkez - Çarşı Zatiye Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir /İSTANBUL
Tel: 0212 6453434 Fax: 0212 487 50 00
İletişim Y.D.: 388 1583282

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye/Beşiktaş - Saat Sk. Spine Tower
No 5 Kat:2 Karayler /İSTANBUL
Maslak V.D. 4780, 15117

İNTEGRAL YATIRIM 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 değerlendirilen 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 değerlendirilmiştir. 31.12.2022 tarihli finansal tablolarda Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer üzerinden raporladığı için 2022 yılsonu değerlendirilmesinde 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 yükümlülüklerle ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

| KAYNAKLAR | 31.03.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------|------------|------------|------------|------------|
| | | | | |

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zencirli Cad.
Olimpa Rezidans No.8 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 487 50 00 / 487 50 01 / 487 50 02 / 487 50 03 / 487 50 04



FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zencirli Cad.
No:8 Kat:1 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 639 34 34 Fax: 0212 639 34 30
Elektronik V.D.: 318 906 1899

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Sk. Söğütözü
No 5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D 4805/8427

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | | | | |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| 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 | 2.798.636 | 3.546.138 | 39.686.037 | 166.517 |
| Ticari Borçlar | 172.019.264 | 329.021.499 | 45.052.480 | 78.367.645 |
| İlişkili Taraf Tara Ticari Borçlar | 40.076.314 | 61.896.525 | 226.697 | 60.898.394 |
| İlişkili Olmayan Taraf Tara 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 Taraf Tara Diğer Borçlar | 32.629.635 | 36.698.022 | 767.090 | 59.191 |
| İlişkili Olmayan Taraf Tara 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 | 92.681.384 |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü | 0 | 0 | 6.279.894 | 0 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | 3.031.637 | 2.141.490 | 7.834.544 | 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 | 1.342.247 | 332.159 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 2.410.854 | 1.590.210 | 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 | 42.032.721 | 36.986.538 | 0 | 0 |
| İlişkili Taraf Tara Ticari Borçlar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| İlişkili Olmayan Taraf Tara Ticari Borçlar | 42.032.721 | 36.986.538 | 0 | 0 |
| Diğer Borçlar | 0 | 0 | 154.165.986 | 9.597.485 |
| İlişkili Taraf Tara Diğer Borçlar | 0 | 0 | 154.165.986 | 9.597.485 |
| İlişkili Olmayan Taraf Tara Diğer Borçlar | 0 | 0 | 14.000 | 0 |
| Ertelenmiş Gelirler | 938.397.225 | 812.882.430 | 31.603.865 | 6.565.650 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | 4.545.168 | 4.465.520 | 2.369.538 | 1.212.646 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 4.545.168 | 4.465.520 | 2.369.538 | 1.212.646 |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | 53.079.490 | 110.838.343 | 67.137.146 | 25.575.612 |
| TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 1.008.889.532 | 971.892.443 | 407.266.173 | 82.300.688 |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | 1.806.889.368 | 1.849.893.837 | 2.197.133.049 | 266.022.501 |

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 tablolarında 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 07.05.2022

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Beşikşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Beşikşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İnceci V.D.: 3881387-888



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beşikşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Beşikşehir / İSTANBUL
Tel:0212 435 84 34 Fax: 0212 435 11 83-20
İnceci V.D.: 388 006 45 33

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 tablolarında 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.

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beşikşehir Mah. Saat Sk. Sarıyer Tower
No:6 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 47805/8427

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 tablolarındaki özkaynakların detayı ve özkaynaklara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

| ÖZKAYNAKLAR | 31.03.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ara Ortaklığa Ait Özkaynaklar | 1.193.272.634 | 1.079.962.370 | 487.963.888 | 227.726.874 |
| 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 | -43.225 |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 24.908 | 24.908 | 44.321 | 24.908 |
| Ortak Konsolide Tabii Tevakkül veya İhtisapları İçeren Birleşmelerin Bıkdal | 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 | 1.196.182.229 | 1.881.728.633 | 486.337.191 | 227.726.874 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | 3.831.991.987 | 2.931.622.470 | 2.682.470.240 | 463.839.376 |

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 tablolarında 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 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çelik Zeminli Cad.
Okma Rez dans 10/30 Cephesi Kat:1
Tic. Sic. No: 271248/51 00 Nispetiye V.D.: 3881307104

FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çelik Zeminli Cad.
No: 6 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271248/51 00 Nispetiye V.D.: 3881307104
Tic. Sic. No: 271248/51 00 Nispetiye V.D.: 3881307104

FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çelik Zeminli Cad.
No: 6 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.B: 4780618427

FUZUL 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 değerlendirme 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.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çarşıbaşı Sok. No:1 Cad.
Ortopedi Rezidans No:8 Başakşehir Mah.
Tic Sic No: 271248/500 İmza No: 3681307702



FUZUL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çarşıbaşı Sok. No:1 Cad.
K:8 Kat:1 Başakşehir - İSTANBUL
Tel: 0212 435 34 34 Fax: 0212 435 63 80
İktisadi V.D. No: 308 006 638

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kıyıkent Mah. 1. Sk. 3. Kat Kat:3
No:5 - Kat:3 Seyhan - İSTANBUL
Maslak V.D. No: 47805/8-27

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | | |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C.3 | <p>İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı</p> <p>Her bir payın nominal değeri</p> | <p>İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 254.140.000 TL olup; bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerinde toplam 254.140.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermayeni tamamı muvazaadan arı 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.</p> |
| C.4 | <p>Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi</p> | <p>Halka Arz Edilen Paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki çeşitli hakları sağlamaktadır:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Halka Arz Edilen Paylar mevzuatın verdikleri haricinde herhangi ek bir hak tanımamaktadır.</p> |
| C.5 | <p>Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi</p> | <p>Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.</p> |
| C.6 | <p>Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi</p> | <p>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.</p> |
| C.7 | <p>Kar dağıtım politikası hakkında bilgi</p> | <p>Şirket'in halka arzı sonrasında, kâr dağıtımını yapıp yapılmayacağı ve Şirket'in halka açık ortaklık statüsünü kazanmasından sonra, kâr dağıtımını yapıp yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme'nin "Kârın Tespiti ve Dağıtım" 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</p> |

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Çiftapa Rezidans No:8 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 497 50 00 İletişim V.D.: 3681367782



İNTEK MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 452 73 59
İletişim V.D.: 368 806 4636

İNTEK MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İncek Mah. Sait Söğütüne Tower
No:3 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
İletişim V.D.: 4780518127

İNTEK 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 dağıtılabilir 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 HOLDİNG-NOMİNE ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
Çimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İstanbul
Tel: 0212 487 50 00 İntel V.D.: 3981367762

FUZUL GÖVENDİRME VE SERMAYE ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No:9 Kat:1 Başakşehir/İstanbul
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 31 88 89
İkizelli V.D.: 81 006 7538

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyeri Mah. Saat Sk. Spine Tower
No 5 Kat 2 Sarıyer-İSTANBUL
Masl k V D : 80 11 27

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Bağdat Caddesi, Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Sarıyer / İST.
Tel: 0212 487 50 00 İletişim V.D.: 306 03 708



• 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 tabii 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 tabii 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.

İhracatın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağdat Caddesi, Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Bağdat Caddesi / İST.
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 31 31 31
İletişim V.D.: 306 00 638

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:41 Kat:1 Saat Sk. Çiğdem Tower
No:5 Kat:1 Sarıyer / İSTANBUL
İletişim V.D. 476051427

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çarşamba Sok. No:15/1
Olimpa Rezidans NO:9-1-15/1-15/1-15/1
Tef: 0212 487 50 00 İletişim V.D.: 399452782



- 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarıkoğlu Cad.
No:8/kat:1 Başakşehir/16070/İBB
Tef: 0212 635 34 34 Faks: 0212 631 53 80
İletişim V.D.: 399 006 66 9

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

İNTEGRAL 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 ibraçının/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 gerçekleştirecek 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

FÜZUL ÇERÇİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Bağışçeşir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans Med. Bld. Kat:1/1ST.
Tel: 0212 487 50 00 İletişim V.D.: 381338433

FÜZUL ÇERÇİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Bağışçeşir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:1 Kat:1 Bağışçeşir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 631 21 80
İletişim V.D.: 381338433

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 1. Saat Sk. The Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL
Maslak V.D. 4780516-27

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 |

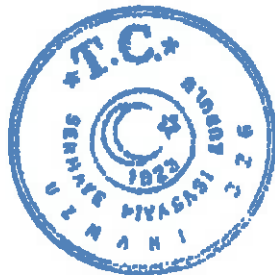
* Kurul'un 24 Haziran 2016 tarihli basın açıklamasıyla belirli olmayan bir süre için, Kurul ücretlerinde %50 oranında indirim yapılmıştır. Toplam maliyet ve pay başına maliyet hesaplarında bu indirimler dikkate alınmıştır.

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 HOLDİNG A.Ş. Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Beşiktaş Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 33 30
Kırsal V.D.: 388 00 46 30

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Kat: 35
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Mıslak V D 4 8051 117

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çarşı Sokak No: 1
Olimpia Rezidans No: 8 Başakşehir/İS
Tet: 0212 487 50 00 İhale V.D.: 3881387702



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çarşı Sokak No: 1
No: 1 Kat: 1 Başakşehir / İstanbul
Tet: 0212 635 34 34 Faks: 0212 631 63 63
İktisadi V.D.: 348 0064633

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 artırımını 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 artırılabilecek 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

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Saat Sk. Şişli Tower
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İS / ANKARA
Maslak V.D. 4780518127

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDING-ARONİM STRATEJİ
Başakşehir Mah. Cahil Zeki Sokak Kat:1
Okmipa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İletişim VD: 3881387782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahil Zeki Sokak Kat:1
No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 631 63 00
İletişim VD: 3881387782

E.4

Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arz ile ilişkili ilgili tarafların menfaatleri



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 risk ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Şirket, sermaye artırımını 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 değerlendirme kuruluşunun değerlendirme ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, bu İzahname'nin 28.1

İNTEGRAL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Men. Saat Şif. Spine Tower
No:6 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Merkezi VD: 43001010

İNTEGRAL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Beşikşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Beşikşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 Kuvv V.D.: 3901307782



FUZUL GİRİŞİM MENKOL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beşikşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cd. 8
No:8 Kat:1 Beşikşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 645 34 34 Fax: 0212 587 43 80
Kuvv V.D.: 390 000 43 22

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

VIZYON GRUBU BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Kuvv V.D.: 390 000 43 22
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL

İNTEGRAL MENKOL DEĞERLER A.Ş.
Kuvv V.D.: 390 000 43 22
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Beşiktaş Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 497 50 00 İktisadi V.D.: 3881387782



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
No:5 Kat:1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 341 6780
İktisadi V.D.: 3880064638

FUZUL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.: 470051

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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 değerlendirme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir. Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

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 artırımını 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 satılmayan payların bulunması nedeniyle asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması 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 HOLDING ANSALIM ŞİRKETİ
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpo Rezidans No:9 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İhale V.D. 3881387702

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 C.* sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi



Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, sahip olduğu halka arzı konu olmayan Şirket paylarının, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını 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 olacağına alıcılara bildirilmesi doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Şirket paylarının halka arzı mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye artırımını 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 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:3 Kat:1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 67 80
İhale V.D.: 3881387702

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Meslek V.D. 4780518427

İNTEGRAL YATIRIM 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 kuruluşdaki 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 itibarıyla 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 Büyükdama 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 izahname ekinde sunulmaktadır.

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

UZUN GİRİMLER MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarkın Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 331 63 80
İleteli V.D.: 388 006 4638

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kısıklı Mah. Gurbet Sokak No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
İleteli V.D.: 47805 342

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarkın Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İstanbul
Tel: 0212 487 50 00 İleteli V.D.: 3881387782

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 |
| <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | <i>145.345.126</i> | <i>70.067.238</i> | <i>0</i> | <i>1.117.616</i> |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | <i>36.799.385</i> | <i>30.851.934</i> | <i>8.332.906</i> | <i>18.372.486</i> |
| Diğer Alacaklar | 3.212.596 | 2.153.493 | 28.169.581 | 6.740.638 |
| <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>23.835.521</i> | <i>4.858.893</i> |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i> | <i>3.212.596</i> | <i>2.153.493</i> | <i>4.334.060</i> | <i>1.881.745</i> |
| 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 |
| <i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i> | <i>27.242.433</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i> | <i>178.190.969</i> | <i>215.235.920</i> | <i>117.008.914</i> | <i>47.966.436</i> |
| 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 |
| <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | <i>16.056.299</i> | <i>36.156.021</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| 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 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | 2.765.296.505 | 2.666.360.412 | 858.651.119 | 461.927.942 |

FUZUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Bağcıyer Mah. Çalın Zeytinli Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Bağcıyer
Tel: 0212 487 50 00 İletişim V.D.: 2081 1307 706

FUZUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Bağcıyer Mah. Çalın Zeytinli Cad.
No:8 Kat:1 Bağcıyer / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 İletişim V.D.: 2081 1307 706
İletişim V.D.: 318 606 4098

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D 47855

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| 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 Tarafalara Ticari Borçlar | 42.024.260 | 61.900.143 | 25.977.373 | 60.890.594 |
| İlişkili Olmayan Tarafalara 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 Tarafalara Diğer Borçlar | 32.480.033 | 36.681.720 | 7.791.619 | 59.191 |
| İlişkili olmayan Tarafalara 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 Tarafalara Ticari Borçlar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar | 42.052.721 | 36.986.538 | 30.447.965 | 0 |
| Diğer Borçlar | 0 | 0 | 36403459 | 9597485 |
| İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar | 0 | 0 | 36.389.459 | 9.597.485 |
| İlişkili Olmayan Tarafalara 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 |

| Güncel Kar veya Zarar Tablosu (TL) | | | | | |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 31 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 | 1.025.240 | 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 | 1.025.240 | 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 | -16.942.945 |
| Diğer Giderler | 83.190.629 | 1.480.682 | 37.517.051 | 7.310.377 | 9.955.869 |

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Beşiktaş Mah. Çarşı Zeytin Çeşmesi
Olimpa Rezidans No:8 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 487 50 00

Beşiktaş Mah. Çarşı Zeytin Çeşmesi
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 537 62 80
İntelli V.D. 318 000 1638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Kat Sk. Sırasal Tower
No 6 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 47 0518 427

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 |
| FINANSMAN 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 |
| <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | <i>147.978.934</i> | <i>70.067.236</i> | <i>472.538</i> | <i>1.117.616</i> |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | <i>36.808.989</i> | <i>32.698.581</i> | <i>764.029.441</i> | <i>18.372.486</i> |
| Diğer Alacaklar | 3.220.748 | 2.153.494 | 23.087.869 | 6.740.639 |
| <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>18.617.765</i> | <i>4.858.893</i> |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i> | <i>3.220.748</i> | <i>2.153.494</i> | <i>4.470.104</i> | <i>1.881.746</i> |
| 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 |
| <i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | <i>27.242.433</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | <i>178.222.455</i> | <i>215.266.041</i> | <i>332.783.883</i> | <i>47.966.436</i> |
| 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 |
| <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | <i>16.056.299</i> | <i>36.156.021</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| 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 |
| Kullanılmı/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 KONSOLİDE ŞİRKETİ
Bağcışehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Bağcışehir/İST.
Tel: 0212 487 50 90 / İktel V.D.: 3881367765

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağcışehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:3 Kat:1 Bağcışehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 / Fax: 0212 331 63 98
İktel V.D.: 8099064638

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağcışehir Mah. Saat 1 Spine Tower
No:1 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

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 |
| <i>İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar</i> | <i>40.076.314</i> | <i>61.896.525</i> | <i>226.697</i> | <i>60.890.594</i> |
| <i>İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar</i> | <i>131.942.950</i> | <i>267.124.974</i> | <i>44.825.783</i> | <i>17.477.051</i> |
| 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 |
| <i>İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar</i> | <i>32.629.635</i> | <i>36.698.022</i> | <i>767.090</i> | <i>59.191</i> |
| <i>İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar</i> | <i>5.356.161</i> | <i>4.837.833</i> | <i>14.528.496</i> | <i>3.875.570</i> |
| 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 |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i> | <i>1.183.302</i> | <i>663.237</i> | <i>6.492.297</i> | <i>320.179</i> |
| <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i> | <i>1.848.335</i> | <i>1.478.253</i> | <i>542.247</i> | <i>332.159</i> |
| 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 |
| <i>İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| <i>İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar</i> | <i>42.052.721</i> | <i>36.986.538</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| Diğer Borçlar | 0 | 0 | 154.165.586 | 9.597.485 |
| <i>İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>154.151.586</i> | <i>9.597.485</i> |
| <i>İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>14.000</i> | <i>0</i> |
| 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 |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i> | <i>4.545.168</i> | <i>4.465.520</i> | <i>2.369.558</i> | <i>1.212.646</i> |
| 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 Parkları | 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 Kısıtlanabilir Yedekler | 24.908 | 24.908 | 44.321 | 24.908 |
| Ortak Kontrolde Taahhüt Edilen İşletmeleri İçeren Birleşimlerin Ertelenmiş Gelirleri | 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 MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Bağcıoğlu Mah. Çarşı Zemin Katı

Ordu Cad. No:8 Beşiktaş/İSTANBUL

Tel: 0212 487 50 00 Faks: 3881369782

Bağcıoğlu Mah. Çarşı Zemin Katı
No:8 Kat:1 Bağcıoğlu Cad. No:8
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 3881369782
İnternet: www.fuzul.com.tr

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 3881369782
Maslak V.D. No: 8051427

YATIRIM 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 KARI/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 |
| İlgili 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 | - |
| İlgili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan) | GYO Tebliğ'in m.23/(f) | 32.480.033 | 36.681.720 | 44.181.078 | 9.656.676 |
| Diğer Kaynaklar | 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

Başşehir Mah. Cahit Zınoğlu Cad.

Orman İşletme Şirketi

Çimpa Rez. No: 11262/6370

Tel: 0212 481 11 11

Fax: 0212 481 11 12

Elektronik Posta: info@fuzul.com.tr

Web Sitesi: www.fuzul.com.tr

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başşehir Mah. Cahit Zınoğlu Cad.
No: 11262/6370
Tel: 0212 481 11 11 Fax: 0212 481 11 12
Elektronik Posta: info@fuzul.com.tr
Web Sitesi: www.fuzul.com.tr
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
50. Mah. Saat St. Sarıyer Tower
Maslak P.F. 478018427

YATIRIM 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/(e) | - | - | - | - |
| 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/(e) | %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 | %0 | ≤ %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 kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin bu İzahnamenin itibarıyla Şirketi ve bu nedenle de Halka Arz Edilen Paylara yapılacak herhangi bir yatırımın esaslı 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
Beşiktaş Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
Olimpia Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tic. Sic. No: 271800 / Mers: 08102010000000000000
Tic. Sic. No: 271800 / Mers: 08102010000000000000

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beşiktaş Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İST-33330
Tic. Sic. No: 271800 / Mers: 08102010000000000000
Tic. Sic. No: 271800 / Mers: 08102010000000000000

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak V.D. 4780548427
Maslak V.D. 4780548427

İNTEGRAL 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 tamamlanamayabilir. Şirket'in ana faaliyetlerinin esas olarak gayrimenkul sektörüne ilişkin gerçekleştirdiği ve gerçekleştireceği projeler olmasına 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. Çarşı Zarfıoğlu Cad.
Çimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İktisadi VD: 3981381782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çarşı Zarfıoğlu Cad.
No:1 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 53 63 80
İktisadi VD: 398 0074699

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mısır Çarşısı Sk. Spine Tower
No:5 Kat: 5 Şişli / İSTANBUL
Maslak V D 473051842

INTEGRAL 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 gerçekleştirebilir 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 tamamladığı ve geliştirmeye halihazırda devam eden projeleri bakımından da bir risk oluşturmaktadır.

Şirket'in geliştirdiği projelerden elde edeceği gelir, Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin satışları 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 gelişen 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.

FUZUL MENKUL DEĞERLER ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272 487 50 00 İletişim V.D.: 3881387782

FUZUL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:5 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272 487 50 00 İletişim V.D.: 3881387782

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Sok. Kat:5 Sk. Sine Tower
No:5 Kat:2 Payyer / İSTANBUL
Maslak V.D 47 51 427

INTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 yansıtılmaması 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 yansiyabilmekte ve bu değişimler; Şirket'in geliştirdiği veya geliştirmeyi planladığı projeleri için bütçe oluşturmada 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 yansması 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 yükümlülüğüne 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 faaliyetler ilgili projeye uygun olarak yapıldığına dair nihai onayları vermektedir. Şirket, yüklenici ve alt yüklenicilerden kaynaklanan durma, gecikmeler, fesih hakları, çeşitli cezalılar 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 durumlarda Şirket akdedeceği sözleşmelerin muhtemel zararlarını alt yükleniciler tarafından projelerin karlılığına etkilemeyecek

FUZUL HOBİSİZLİK ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çarşı Zaafıoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:33 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İntelli V.D.: 3061367763

FUZUL HOBİSİZLİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. İstiklal Sk. Çarşı Tower
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 63 80
İntelli V.D.: 306 006 4688

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. İstiklal Sk. Çarşı Tower
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Maslak V.D.: 30511427

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 önemli 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 parsellerdeki yer alan inşaatların kalıcı altyapısını, projenin bulunduğu konum itibarıyla ilgili idarelerden onaylı projeleri uyarınca yapmaktadır. Projelerin geliştirildiği parsel sınırları dışında kalan kamusal alanlar ise imar

FUZUL HÖDİNG-ANONİM ŞİRKETİ

Başakşehir Mah. Çekir. Zarfıoğlu Cad.

Ökimpa Rezidans No:2 Beşiktaş Çarşı/Şişli

Tel: 0212 487 50 00 İntel V.D.: 388 006 1630

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çekir. Zarfıoğlu Cad.
Kat:1 Başakşehir / Şişli / BEŞİKTAŞ
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 510 6300
İntel V.D.: 388 006 1630

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mah. Saat. Çarşısı No:10
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Meslek V.D. 47 518427

İNTEGRAL 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 devredenın 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 devredenın 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 olmayacağına garanti verilmemiştir. Bu nedenlerle Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkileyebilecektir.

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

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Bağcıbaşı Mah. Çarşı Ziraatçı Cad.
Olimpa Rezidans No:3 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 MİLLÎ V.D.: 398130702

FUZUL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağcıbaşı Mah. Çarşı Ziraatçı Cad.
No:3 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 34
MİLLÎ V.D.: 398106453

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat St. Sire Tower
Kat: 9 Kat: 9 Sarıyer / İSTANBUL
MİLLÎ V.D.: 39818427

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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 arsalarla 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 satışlarından elde ettiği gelirlerin toplam satışları içerisindeki payı sırasıyla %66, %95 ve %97'dir. Şirket'in gelirlerinin önemli bir bölümünün konut projelerinin satışlarından oluşması nedeniyle Şirket gelirlerinin yoğunlaşma riski bulunmakta olup; konut inşaatı sektöründe yaşanabilecek bir olumsuzluk Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

FUZUL MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Bağakşehir Mah. Cahit Zalfinoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:200/Şişli/Şişli/İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 İnternet: 380513427

FUZUL MENKUL DEĞERLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağakşehir Mah. Cahit Zalfinoğlu Cad.
No:200/Şişli/Şişli/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 531 23 20
İktisadi V.D.: 380 006 4638

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Str. Şişli Tower
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
İktisadi V.D.: 80513427

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 etkileyebilir, Şirket idari yaptırımlar ile karşılaşabilir. İlaveten, gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin çevre mevzuatına tabi olması sebebiyle ilgili mevzuata uyum, operasyonel açıdan önem arz etmekte

FUZUL AKI DİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çarşı Caddesi No: 17
Olimpa Rezidans No:2 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 İntel: 388 00 4336

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çarşı Caddesi No: 17
Olimpa Rezidans No:2 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 487 6225
İntel: 388 00 4336

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 84111 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 76 5 1 34 Faks: 0212 76 1 6225
İntel: 388 00 4336

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 84111 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 76 5 1 34 Faks: 0212 76 1 6225
İntel: 388 00 4336

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, kiralama için 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 geliştiremezse, portföyünde bulunan gayrimenkullerin satışı ve kiralanmasını karlı bir şekilde yapamaz. Şirket, portföyünde bulunan gayrimenkullerin satışı ve kiralanmasını karlı bir şekilde geliştirdiği otel projelerinin bütümlerinden planladığı doluluk oranını

PRIZMA HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Çimpa Rezidans No:7-Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 53 00 İmneli VD: 38058427

PRIZMA HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:7 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 53 34 Faks: 0212 487 53 30
İmneli VD: 38058427

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Nispetiye Sk. Çiğdem Tower
Kat: 9 No: 91/1 Beşiktaş / İSTANBUL
Maaşlak V.İ. 38058427

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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 yönetme 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 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 tabii 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.

FUZZI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 6531 04 00
E-posta: info@fuzzi.com.tr
Tic. Sic. No: 318006/658

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
M. İ. C. S. 61. Kat. Tower
No:2 Sarıyer / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 47803/012

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



UZUL HOLDİNG-KURUMSAL ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
Çimpa Rez dans No:8 Başakşehir/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 318006/658

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 değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmektedir. Gayrimenkul değerlendirme, 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 gerçekleştirilecek satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralara, 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 yapılandırması 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 olarak, yurt içi finansal piyasalarda dalgalanmalara ve Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilemesine neden olabilir.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans Kat: 2005/2006/2007/2008
Tel: 0212 487 50 00 İletişim V.D.: 3851 38708

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Kat: 2005/2006/2007/2008
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 635 34 34
İletişim V.D.: 3851 0605 38

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mah. 62. Kat Sk. 2. No: 2 Tower
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Müşlik V.D.: 48051042

INTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 istisnaları 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 Kanunu kapsamında GYO'ların kazançlarına uygulanacak stopaj oranının %0 olacağı düzenlenmiştir. İlgili Damaç 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. ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çaklı Zeytin Çat.
Ornupa Rezinesi No:8 Başakşehir/İstanbul
Tel: 0212 487 50 00 İntelül V.D.: 3691562282

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çaklı Zeytin Çat.
No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 30
İktisadi V.D. No: 005 4635

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Etiler Kat:1
No:8 Kat:1 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. No: 005 4635

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.