



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Başvuru İzahnamesi

Başvuru İzahnamesi yayımlanma tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru çerçevesinde incelenmekte olup, henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca Şirket'in www.fuzulgyo.com.tr adresli internet sitesinde, halka arzda satışa aracılık edecek olan Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.halkyatirim.com.tr adresli internet sitesi ile İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.integralyatirim.com.tr adresli internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda www.kap.org.tr yayınlanacaktır.

Halka arz kapsamında herhangi bir yatırım kararı Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını müteakip verilmeli ve yatırımcılar yatırım kararlarını nihai İzahname'de yaptıkları incelemelere dayandırmalıdır.

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

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çehit Zarfıoğlu Cad.
Olimpa Road no: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 / 0212 488 21 22
Kırtılı V.D: 388 138 7782

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sapphire Tower
Kat:2 Şişli / İSTANBUL
Maslak V.D: 4780518427

FUZUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İzahname

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 254.140.000 TL'den 300.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 45.860.000 TL nominal değerli 45.860.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortak Fuzul Holding A.Ş.'nin sahip olduğu 30.000.000 TL nominal değerli 30.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 75.860.000 TL nominal değerli 75.860.000 adet B Grubu payın halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

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

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

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 531 63 80
Ticaret Sicil V.D.: 398 006 4638

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 488 21 22
Ticaret Sicil V.D.: 388 128 7702

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sırat Sk. Opine Tower
No: 10 Kat: 10 Maslak / İSTANBUL
Ticaret Sicil V.D.: 27518427

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:1 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 84 34 Fax: 0212 631 63 80
Tic. Sic. No: 278000 / Mersis No: 388 006 1638

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Rezidans No: B Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 56 00 Fax: 0212 488 21 22
Tic. Sic. No: 278000 / Mersis No: 388 138 7782

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mısırkaya Mah. Kat: 5 / Şişli Tower
No: 1 / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278000 / Mersis No: 388 006 1638

FALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR.....	6
1. BORSA GÖRÜŞÜ	11
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	11
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	12
2. ÖZET	16
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	42
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	42
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	48
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	70
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	85
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	108
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	117
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	129
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	137
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	139
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	139
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	142
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	142
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	151
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	151
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	157
19. ANA PAY SAHİPLERİ	158

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarıfıoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 9 Kat: 7
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 488 21 22
İkitelli V.D.: 388 138 7782

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Sığirci Sok. Sığirci Tower
No: 2 Kat: 2 Garinyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4330718427

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

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	160
21. DİĞER BİLGİLER	164
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	171
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	178
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	180
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	189
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	204
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	206
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	208
29. SULANMA ETKİSİ	209
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	210
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	211
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	214
33. İHRAÇCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	223
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	224
35. EKLER	224

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıncıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 488 21 22
Tic. Sic. No: 386 006 1638

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zıncıoğlu Cad.
Olimpia Rezidans No: 8 Kat:1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 488 21 22
Tic. Sic. No: 386 138 7782

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 9. Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak M.D. 4785000000

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	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

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
 Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
 Olimpiya Rezidans No: 8 Kat: 1
 Başakşehir / İSTANBUL
 Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 480 21 22
 İletişim V.D.: 388 133 7782

INTEGRAL
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Nispetiye Mah. Saat Sk. Empire Tower
 No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
 Meslek V.D.: 300 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
 No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
 Tel: 0212 695 34 34 Fax: 0212 531 63 80
 İletişim V.D.: 388 006 4638

HALKYATIRIM
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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
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

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271124/012 488 21 22
Tic. Sic. No: 271124/012 488 21 22
Tic. Sic. No: 271124/012 488 21 22
Tic. Sic. No: 271124/012 488 21 22

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
M. Kemal Atatürk Spor Salonu
Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 450706427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 1 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271124/012 488 21 22
Tic. Sic. No: 271124/012 488 21 22
Tic. Sic. No: 271124/012 488 21 22

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 300.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak toplam 45.860.000 TL nominal değerli 45.860.000 adet B Grubu pay ile Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ait olan ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen toplam 30.000.000 TL nominal değerli 30.000.000 adet B Grubu paydan oluşan, toplamda 75.860.000 TL nominal değerli 75.860.000 adet B Grubu pay
Halk Bankası	:	Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi
Halk Yatırım	:	Halk Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi
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
KAP	:	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	:	Katma Değer Vergisi Kanunu
Kurumlar Vergisi Kanunu	:	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
KVK	:	21.06.2006 tarih ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd. Şti.	:	Limited Şirketi
m ²	:	Metrekare

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
M. Nispetiye Mah. Sığirci Sok. No: 10
Kat: 10 Kat: 10 Kat: 10 Kat: 10
Maslak V.D. 34398/5123

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 435 34 34 Fax: 0212 631 03 80
İktisadi V.D. 328 096 4638

MALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
Olimpia Residence No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tet: 0212 467 50 90 Fax: 0212 486 21 22
İktisadi V.D. 328 138 7782

MİA	:	Merkezi İş Alanı
MKK	:	Merkezi Kayıt Kuruluşu Anonim Şirketi
Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı	:	T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı
Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ	:	01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ
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
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

FUZUL GYO ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarıoğlu Cad.
Olimpa Kat:8 No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tet: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 388 136 7782

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Maslak 51. Sk. Spine Tower
K:10 Kat:2 Sanayi İstanbul
Maslak V.D. 4300523427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tet: 0212 435 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İktisadi V.D.: 388 006 4638

YILDIZ PİYASALARI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yönetim Kurulu	:	Fuzul GYO'nun yönetim kurulu
Ziraat Bankası	:	Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 695 34 34 Fax: 0212 531 63 80
Tic. Sic. No: 388 008 4633

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Akmerkez Sk. Şişli / İstanbul
No: 5 Kat: 5 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780610427

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 30 00 Fax: 0212 488 21 22
Tic. Sic. No: 388 138 7782

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ

[Borsa İstanbul görüşü ilerleyen aşamalarda tamamlanacaktır.]

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarfıoğlu Cad.
Nispetiye Kat: Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 / Fax: 0212 488 21 22
İkizelli V.D.: 388 006 4638

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarfıoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 / Fax: 0212 488 21 22
İkizelli V.D.: 388 138 7782

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Şişli
Maslak V.D.: 388 18427

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE 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	Sorumlu Olduğu Kısım:
Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
Tarih: 22/03/2023 Adı Soyadı: Mahmut Akbal Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı İmza	
Tarih: 22/03/2023 Adı Soyadı: Murat Altay Görevi: Genel Müdür İmza	İZAHNAME'NİN TAMAMI 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 İktisadi V.D.: 388 006 4638

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Fuzul Holding A.Ş.	
Tarih: 22/03/2023 Adı Soyadı: Mahmut Akbal Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı İmza	İZAHNAME'NİN TAMAMI FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Rezidans No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22 İktisadi V.D.: 388 168 7782

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
İktisadi V.D.: 388 006 4638

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 8 Kat:
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 388 168 7782

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Lider)	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 22/03/2023 Adı Soyadı: Menevşe Özdemir Dilidüzgün Görevi: Müdür İmza:	İZAHNAME'NİN TAMAMI  HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tarih: 22/03/2023 Adı Soyadı: Zafer Mustafaoğlu Görevi: Genel Müdür Yardımcısı İmza:	

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Eş Lider)	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 22/03/2023 Adı Soyadı: O. İlker Savuran Görevi: Genel Müdür Yardımcısı İmza:	 İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. İZAHNAME'NİN TAMAMI Maslak Mh. Akmerkez B3 Blok Kat: 5 No: 5 Kat: 2 Şişli / İSTANBUL Mersan V.D. 4780518427
Tarih: 22/03/2023 Adı Soyadı: Kıvanç Memişoğlu Görevi: Genel Müdür İmza:	

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8-Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 633 34 34 Fax: 0212 331 63 80
İktisadi V.D.: 398 006 4688

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 8/Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 48 / 50 00 / Fax: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 388 138 7712

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 Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Türkiye Smaı ve Kakinma Bankası Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Doğuşcan İGDIR Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Ozan KOLCUOĞLU Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	31.12.2022 tarih ve 2022A957 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 17.01.2023 tarih ve 2022REV942 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 13.01.2023 tarih ve 2022REV943 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 13.01.2023 tarih ve 2022REV946 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 13.01.2023 tarih ve 2022REV947 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 13.01.2023 tarih ve 2022REV948 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 13.01.2023 tarih ve 2022REV953 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 04.01.2023 tarih ve 2022REV954 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 13.01.2023 tarih ve 2022REV955 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 31.12.2022 tarih ve 2022REV956 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 13.01.2023 tarih ve 2022REV960 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 13.01.2023 tarih ve 2022REV961 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu 13.01.2023 tarih ve 2022REV962 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çarşı Zaferan Cad.
No:1 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 485 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İkitelli V.D.: 388 006 4634

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çarşı Zaferan Cad.
Olimpa Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İkitelli V.D.: 388 126 7782

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Çarşı Sokak No: 1
Maslak / Beşiktaş / İSTANBUL
Maslak V.D.: 478051842

<p>Adı Soyadı: Ece KADIOĞLU Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı</p> <p>Adı Soyadı: Ozan KOLCUOĞLU Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı</p>	<p>13.01.2023 tarih ve 2022REV944 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu</p> <p>13.01.2023 tarih ve 2022REV945 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu</p> <p>13.01.2023 tarih ve 2022REV949 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu</p> <p>13.01.2023 tarih ve 2022REV950 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu</p> <p>13.01.2023 tarih ve 2022REV951 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu</p> <p>13.01.2023 tarih ve 2022REV952 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu</p> <p>13.01.2023 tarih ve 2022REV958 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu</p> <p>13.01.2023 tarih ve 2022REV959 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu</p>
<p>Adı Soyadı: Doğuşcan İĞDIR Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı</p> <p>Adı Soyadı: Ozan KOLCUOĞLU Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı</p> <p>Adı Soyadı: İrem CÖMERT Görevi: Değerleme Uzmanı</p>	<p>19.01.2023 tarih ve 2023A33 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu</p>

İlgili Bağımsız Hukukçu Raporunu Hazırlayan Kuruluş		Sorumlu Olduğu Kısım:
Av. Ömer Gökhan ÖZMEN	Av. Güneş YALÇIN	[•] tarihli Bağımsız Hukukçu Raporu

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:1 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 551 63 80
Küresel V.D.: 388 005 4658

FUZUL HOLDİNG KNONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
Küresel V.D.: 388 138 7782

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçusuyu Mah. Sınır Sok. No: 10
Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	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 yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki statüsü: Anonim Şirket Tabi olduğu mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adresi: Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Rezidans No. 8 K. 1 Başakşehir/İstanbul
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek	Şirket, Kurul'un 15.03.2023 tarih ve E-12233903-340.02-34651 sayılı iznini takiben, 21.03.2023 tarihinde ticaret

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No. 8 Kat:1
Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 457 50 00 Faks: 0212 457 21 22
İnternet: V.D.: 388 1 35 7 7 62

İNTEGRA MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Akmerkez Kat: 5 Kat: 5 Maslak V.D. 4750518 127

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 457 50 00 Faks: 0212 531 63 80
İnternet: V.D.: 398 906 4638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi

siciline tescil edilen 20.03.2023 tarihli olağanüstü genel kurul ile yapılan esas sözleşme değişikliği ile Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirket, SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli yatırım ortaklığıdır.

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

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden toplam 5 adet projesi bulunmaktadır.

Başakşehir Avrasya Projesi

Avrupa'nın en büyük sağlık kompleksi olan Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi'nin tam karşısında konumlanan Başakşehir Avrasya Projesi 39.000 m²'lik alana sahip arsa üzerinde Emlak Konut ile hasılat paylaşımı modeliyle hayata geçirilecektir. Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı tarafından bu proje yürütülmektedir. 19.06.2020 tarihi itibarıyla yapı ruhsatını alan bu projenin planlanan teslim tarihi Nisan 2023'tür. 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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 571 63 10
İktisadi V.D.: 388 006 4638

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Şişli Sk. Kat:10 Tower
No:3 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D.: 30518427

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
Olimpia Rezidans No:1 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 388 137 7782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

konut ve 47 adedi ise dükkan niteliğindedir. Projenin tüm bağımsız bölümlerinin satışı tamamlanmış olup, inşaatın Nisan 2023 tarihi itibarıyla tamamlanması ve bağımsız bölümlerin teslimlerinin yapılması öngörülmektedir.

Fatih Otel Projesi

Proje alanı, geleneksel ticaret merkezi niteliğinde olan Fatih ilçesinde yer almaktadır. İstanbul'un erişimi en kolay ilçelerinden biri olan Fatih'in kimliğini tarihi dokusu ve bu dokuyla bütünleşen turistik yapıları oluşturmakta olup, ilçe merkezinin gelişimi de geleneksel ticarete ve turizme göre şekillenmiştir. İstanbul ili Fatih ilçesi, Akşemsettin mahallesi 2028 numaralı ada ve 49 numaralı parsel üzerinde 446,22 m²'lik yüzölçümüne sahip Şirket'in kendi arsası üzerinde geliştirilen bu proje 4 yıldızlıdır ve toplam 47 adet oda (96 adet yatak, 96 kişilik), 1 adet lokanta (aynı zamanda kahvaltı salonu), 2 adet 20 kişilik toplantı salonu, 1 adet 18 kişilik çok amaçlı salon, lobi bar, aletli spor salonu, hamam, sauna, 1 adet satış birimi, kat ofisinden oluşmaktadır.

İlgili belediyeden onaylı mimari proje sıfatını haiz, dolayısıyla ilgili belediyeden tüm izinleri alınmış bu projeye istinaden 3.354,81 m² alanlı otel için yapı ruhsatı alınmıştır.

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

Barbaros 48 Projesi

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

İlgili belediyeden onaylı mimari proje sıfatını haiz, dolayısıyla ilgili belediyeden tüm izinleri alınmış bu projeye göre, bu projenin bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 3.357,46 m²'lik yüz ölçümüne 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.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 501 63 80
İktisadi V.D.: 388 006 4738

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kıyıkent Mah. Şişli-Beşiktaş
No:5 Kat:2 Seriye 100 / İSTANBUL
Maslak V.B. 2 / 00518477

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 497 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 388 138 7782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 gelişimine ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

Gayrimenkul ve İnşaat Sektörünün Genel Görünümü

Ticari, endüstriyel, konut ve tarımsal mülklerin geliştirilmesini, değerlendirilmesini, pazarlanmasını, satışını, kiralanmasını 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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarfıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0 212 635 34 34 Fax: 0 212 631 63 80
İhtisali V.D.: 388 076 4638

INTEGRAL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak V.B. 470651842

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarfıoğlu Cad.
Olimpia Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İhtisali V.D.: 388 138 7782

FUZUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TI.'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 korumaya devam etmesinden kaynaklanmaktadır.

Gayrimenkul ve İnşaat Sektörüne İlişkin Veriler

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

a) Konut Satış İstatistikleri

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat: Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 481 63 80
Nispetiye M.D.: 388 006 1638

INTEGRAL

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Saha Sekizinci Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
M.D.: 4799541842

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Residence No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
Nispetiye M.D.: 388 138 7782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 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 seyredirken, 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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 636 34 34 Fax: 0212 532 63 00
İkitelli V.D.: 388 066 4533

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat:2 Çarşılar / İSTANBUL
Maslak V.D.: 4700618 0 27

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Residence No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 00 00 Fax: 0212 488 21 22
İkitelli V.D.: 388 138 7782

FALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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.

d) İhraççının Sektör İçerisindeki Yeri

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

2022'de toplam piyasa değeri 245,2 Milyar TL'ye yükselen GYO'ların değeri ABD Doları bazında da 13,12 milyar ABD Dolarına yükselmiştir. Uyruk bazında yerli ve yabancı yatırımcı sayısı artmaya devam ederken; GYO'ların yerli ve yabancı yatırımcı 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.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 685 34 34 Fax: 0212 581 63 80
İnternet V.D.: 388 006 4638

INTEGRAL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans KİSİ: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İnternet V.D.: 388 136 7782

FUZUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

31.12.2022 tarihli finansal tabloların ve güncel varlık değerlemelerinin esas alınması suretiyle hesaplanan net aktif değerlere göre Şirket payları borsada işlem gören [*] ortaklık arasında [*]'nci sıradadır.

e) İhraççının Stratejik Planları

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

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

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

B.4

İhraççısı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarıfıoğlu Cad.
No:3 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 619 34 34 Fax: 0212 631 63 80
MKEML D.: 388 006 4638

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Bulvarı No: 5 Kat: 5
Maslak V.D. 4730518427

Şirket'in beklentilerini önemli derecede etkileyebilecek eğilimler, Kahramanmaraş merkezli 7.7 ve 7.6 şiddetinde 10 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,

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarıfıoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi D.: 388 138 7782

FUZUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		<p>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.</p>
B.5	<p>İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri</p>	<p>Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip ortağı, Şirket paylarının %99,48'ine sahip Fuzul Holding'tir.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
B.6	<p>Sermayede ki 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</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.</p> <p>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.</p> <p>A Grubu payların tamamına Fuzul Holding sahiptir.</p> <p>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>

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zafarlıoğlu Cad.
No: 1 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 488 21 22 Fax: 0212 488 63 80
İhtisli V.D: 388 006 4638

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zafarlıoğlu Cad.
Olimpia Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 488 21 22 Fax: 0212 488 21 22
İhtisli V.D: 388 138 7782

FUZUL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

kontrolün
hakkında bilgi

kaynağı

Ortağın	Sermaye Payı	
Unvanı/Adı Soyadı	20.03.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı	
	(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

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

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

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

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 kişi Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal'dır.

B.7

Seçilmiş finansal bilgiler ile
ihraççının finansal
durumunda ve faaliyet
sonuçlarında meydana
gelen önemli değişiklikler

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 hesap dönemlerine ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolarındaki varlıklarının detayı ve bu varlıklara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 685 34 34 Fax: 0212 527 63 80
İhtisli V.D: 388 006 4608

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D: 47805 76427

FUZUL HOLDİNG A.Ş. ORTAKLIĞI
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İhtisli V.D.: 388 138 7782

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6.106.382	355.965.914	56.881.026
Ticari Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	70.067.236	472.538	1.117.616
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	32.698.581	764.029.441	18.372.486
Diğer Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	18.617.765	4.858.893
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	2.153.494	4.470.104	1.881.746
Stoklar	1.333.336.094	315.530.084	85.251.892
Peşin Ödenmiş Giderler	215.266.041	332.783.883	47.966.436
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	1.652.162	1.519.224	159.433
Diğer Dönen Varlıklar	36.535.398	39.559.055	6.903.812
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	1.697.815.388	1.832.948.008	223.393.340
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	36.156.021	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	-	102.925.229	62.486.483
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.073.684.166	406.564.200	139.280.000
Maddi Duran Varlıklar	4.102.028	174.737.997	7.194.318
Şerefiye	-	181.102.687	-
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	245.244	9.126.575	184.589
Kullanım Hakkı Varlıkları	4.083.429	96.029.267	125.861
Peşin Ödenmiş Giderler	52.314.725	61.138.965	31.174.784
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	1.170.585.613	1.031.624.920	240.446.035
TOPLAM VARLIKLAR	2.868.401.001	2.864.572.928	463.839.375

Şirket'in dönen varlıkları 31.12.2021 tarihinde 31.12.2020 dönem sonuna göre %720 oranında artmıştır. 31.12.2021 tarihi itibarıyla Fuzul Holding'in Şirket sermayesinde %99,44 oranında pay sahipliği, Şirket'in ise Fuzul Holding sermayesinde %70 oranında pay sahipliği bulunmakta olup, karşılıklı iştirak ilişkisi söz konusudur. 2021 yılında dönen varlıklarda (nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, diğer alacaklar, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ve diğer dönen varlıklar kalemleri) gerçekleşen artışın ana nedeni karşılıklı iştirak ilişkisi nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının Şirket'in finansal tablolarında konsolide edilmesidir.

Şirket'in müşterek faaliyeti olan Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı'nın yürüttüğü Başakşehir Avrasya Projesi ile Şirket ve Emlak Konut arasında düzenlenen İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım Sözleşmesi kapsamında yürütülen Barbaros 48 Projesi'ne ait gerçekleşen proje maliyetleri 2021 yılında stoklar kaleminde bir önceki yıla göre %270 oranında artışa, peşin ödenmiş giderler kaleminde ise %594 oranında artışa neden olmuştur.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 487 50 00
E-Posta: info@fuzul.com.tr
Mersis No: 388 006 0000000000

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat İşhanı Kat:2
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4760013427

FUZUL HOLDİNG KURUM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
Olimpa 20 Kat:1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
E-Posta: info@fuzul.com.tr
Mersis No: 388 138 7782

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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.

Şirket'in duran varlıkları 2021 yılında 2020 yılına göre %329 oranında artmıştır. 2021 yılı itibarıyla duran varlıklardaki artış, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, şerefiye 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. Şirket'in duran varlıkları 2022 yılında 2021 yılına göre %13 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.

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 hesap dönemlerine ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolardaki yükümlülüklerinin detayı ve bu yükümlülüklerle ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	77.342.780	10.697.340	1.244.166
Uzun Vadeli Borçlanmaların			
Kısa Vadeli Kısımları	65.135.259	68.083.936	5.555.161
Kullanım Hakkı			
Yükümlülükleri	3.546.138	39.686.037	166.517
Ticari Borçlar			
İlişkili Taraflara Ticari			
Borçlar	61.896.525	226.697	60.890.594
İlişkili Olmayan Taraflara			
Ticari Borçlar	267.124.974	44.825.783	17.477.051
Çalışanlara Sağlanan Faydalar			
Kapsamında Borçlar	2.573.513	11.349.923	729.907
Diğer Borçlar			
İlişkili Taraflara Diğer			
Borçlar	36.698.022	767.090	59.191
İlişkili Olmayan Taraflara			
Diğer Borçlar	4.837.833	14.528.496	3.875.570
Ertelenmiş Gelirler	356.064.650	1.576.826.252	92.881.384
Dönem Karı Vergi			
Yükümlülüğü	-	6.279.894	-
Kısa Vadeli Karşılıklar			
Çalışanlara Sağlanan			
Faydalara İlişkin Kısa Vadeli	663.237	6.492.297	320.179
Karşılıklar			
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	1.478.253	542.247	332.159

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zafarlıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 435 34 34 Fax: 0212 531 63 80
Etili V.D: 398 002 4638

INTEGRAL

No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D 4780549

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zafarlıoğlu Cad.
Olimpa Beziyeri No: 9/Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 437 80 00 Fax: 0212 488 21 22
Etili V.D.: 388 138 7782

FUZUL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.530.210	9.560.885	189.934
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	878.891.394	1.789.866.877	183.721.813
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5.829.212	80.662.598	9.429.295
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü	-	71.327.420	-
Ticari Borçlar			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	36.986.538	-	-
Diğer Borçlar			
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	154.151.586	9.597.485
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	14.000	-
Ertelemiş Gelirler	812.882.830	31.603.865	6.565.650
Uzun Vadeli Karşılıklar			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	4.465.520	2.369.558	1.212.646
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	98.194.050	67.137.146	25.575.612
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	958.358.150	407.266.173	52.380.688
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.837.249.544	2.197.133.050	236.102.501

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 2021 yılında 2020 yılına göre %874 oranında artmıştır. 2021 yılı itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerde kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, kullanım hakkı yükümlülükleri, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler, dönem karı vergi yükümlülüğü ve diğer kısa vadeli yükümlülükler kaleminde gerçekleşen artışlar karşılıklı iştirak ilişkisi nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının finansal tablolarında konsolide edilmesinden kaynaklanmıştır. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükler 2022 yılında 2021 yılına göre %51 oranında azalmıştır. Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 02.05.2022 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.

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 %135 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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 437 34 34 Fax: 0212 431 63 80
Etiler V.D.: 388 066 4038

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Nispetiye Sok. No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Tel: 0212 470 1042

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 437 34 34 Fax: 0212 488 21 22
Etiler V.D.: 388 138 7782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar kalemlerinde azalışlara neden olmuştur.

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 hesap dönemlerine ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolarındaki özkaynakların detayı ve özkaynaklara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

ÖZKAYNAKLAR	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.029.325.193	589.056.545	227.736.874
Ödenmiş Sermaye	254.140.000	180.000.000	180.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	-	232.474	-
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	-	-179.000.000	-
Diğer Sermaye Yedekleri	-	371.266.876	-
Diğer Kazanç/Kayıplar	-427.584	-453.975	-43.235
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	24.908	44.321	24.908
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	205.829.411	-75.584.494	78.601.376
Net Dönem Karı/Zararı	569.758.458	292.551.343	-30.846.175
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	1.826.264	78.383.333	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	1.031.151.457	667.439.878	227.736.874
TOPLAM KAYNAKLAR	2.868.401.001	2.864.572.928	463.839.375

Şirket'in özkaynakları 2021 yılında 2020 yılına göre %193 oranında artmıştır. 2021 yılı itibarıyla özkaynaklarda sermaye düzeltme farkları, diğer sermaye yedekleri, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıllar karları/zararları ve net dönem karı/zararı kaleminde gerçekleşen artışlar karşılıklı iştirak nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının finansal tablolarda konsolide edilmesinden kaynaklanmıştır.

Şirket'in özkaynakları 2022 yılında 2021 yılına göre %54 oranında azalmıştır. Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 02.05.2022 tarihinde sonlandırılması özkaynaklarda sermaye düzeltme farkları, diğer sermaye yedekleri, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıllar karları/zararları ve net dönem karı/zararı kaleminde azalışlara neden olmuştur.

2022 yılında 2021 yılına göre geçmiş yıllar karları/zararları, net dönem karı/zararlarındaki artış, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışlarından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in net kar marjı 2020 yılında %-11, 2021 yılında %60 ve 2022 yılında %440 oranında gerçekleşmiştir.

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 ünitelecin ortak alan masraf yansıtma gelirlerinden oluşmaktadır. Diğer gelirlerin toplam satış

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çiğir Zarıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 653 34 34 Fax: 0212 653 63 00
İletişim Y.D.: 388 006 4638

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Spine Tower
No:5 Kat:2 Beşiktaş / İSTANBUL
Maslak V.D. / 7805 3427

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çiğir Zarıoğlu Cad.
Olimpia Rezidans No:8 Kat:1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 00 00 Fax: 0212 488 21 22
İletişim Y.D.: 388 138 7702

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 tablolarında 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 itibariyle sonlandırıldığından 2022 yılına ait finansal tablolarında Fuzul Holding ve iştiraklerine ait hasılat bulunmamaktadır.

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

B.8 **Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**

Yoktur.

B.9 **Kar tahmini ve beklentileri**

Yoktur.

B.10 **İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**

Denetim raporunda olumlu görüş dışında görüş bulunmamaktadır.

B.11 **İhraççının işletme sermayesinin yükümlülüklerini karşılayamaması**

Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2021, 31.12.2020 tarihleri itibari ile işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat: Başakşehir / İSTANBUL
Tel:0212 487 50 00 Fax: 0212 537 63 80
Mersel V.D: 388 008 4678

Finansal Kalemler (TL)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	1.697.815.388	1.832.948.008	223.393.340
Kısa Vadeli Yükümlülükler	878.891.394	1.789.866.877	183.721.813
İşletme Sermayesi	818.923.994	43.081.131	39.671.527

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:1 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
Mersel V.D: 388 136 7782

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersel V.D: 388 136 7782

FUZUL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat: Başakşehir / İSTANBUL
Tel:0212 487 50 00 Fax: 0212 537 63 80
Mersel V.D: 388 008 4678

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	<p>İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek sermaye piyasası aracı Şirket'in paylarıdır.</p> <p>Söz konusu payların ISIN numarası bu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup, bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydedilecektir.</p> <p>Halka Arz Edilen Paylar hamiline yazılı B Grubu paylardır. Halka Arz Edilen Paylar'ın hiçbir imtiyazı yoktur.</p> <p>Halka Arz Edilen Paylar, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 254.140.000 TL'den 300.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek toplam 45.860.000 TL nominal değerli 45.860.000 adet B Grubu pay ile Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ait olan ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen toplam 30.000.000 TL nominal değerli 30.000.000 adet B Grubu paydan oluşan, toplamda 75.860.000 TL nominal değerli 75.860.000 adet B Grubu paydan oluşmaktadır.</p>
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	<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 sermayeyi tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Şirket'in payları 2 ayrı gruba ayrılmış olup; toplam 254.140.000 adet payın 228.726.000 adedi nama yazılı A Grubu ve 25.414.000 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardan oluşmaktadır.</p>
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	<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• Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı• İptal Davası Açma Hakkı• Azınlık Hakları• Özel Denetim İsteme Hakkı

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağakschir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Bağakschir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İntelnet V.D.: 888 000 4658

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. S. Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sefer / İSTANBUL
Mersis V.D.: 8780510127

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Bağakschir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:9 Kat: 1
Bağakschir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İntelnet V.D.: 388 108 7782

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	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.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için [●] 2023 tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un görüşü bu İzahnamenin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket'in halka arzı sonrasında, kâr dağıtımı yapıp yapılmayacağı ve Şirket'in halka açık ortaklık statüsünü kazanmasından sonra, kâr dağıtımı yapıp yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme'nin "Karın Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 31'inci maddesi ile "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32'nci ve "Kar Payı Avansı" başlıklı 33'üncü maddeleri doğrultusunda ve Şirket'in Kar Dağıtım Politikası uyarınca SPK mevzuatına uygun olarak Genel Kurul tarafından karara bağlanacaktır. Şirket tarafından Kâr Dağıtım Politikası'nın belirlenmesine ilişkin 16.03.2023 tarihli ve 2023/006 sayılı yönetim kurulu kararı alınmış ve anılan yönetim kurulu kararı ile belirlenen politikalar 20.03.2023 tarihli 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 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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Nakit Çarşı Zeminli Cad.
Çimpa Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir - İSTANBUL
Tet: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
Etiler M.D.: 358 133 7752

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sigma Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersenk M.D. 2790419

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çiğit Zeminli Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir - İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 34 Fax: 0212 531 63 80
Mersenk M.D.: 388 006 1688

YALKY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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.

- 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'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'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır.

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

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

- Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çiğdem Zaferanoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İktisadi V.D.: 389 806 7638

INTEGRAL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4730518427

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çiğdem Zaferanoğlu Cad.
Olimpa Köşkü No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 495 00 00 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 308 130 7782

FUZUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

• 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.

İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

• Şirket, bir GYO olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde GYO statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyet ve istisnalarından yararlanamayabilir.

• 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.

• 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.

• 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 tarafından geliştirilen projeler kapsamında yürütülen inşaatlara ilişkin izin ve ruhsatların alınamaması ya da değiştirilmesi 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

• Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunduğundan mevzuata uyum konusunda risklerle karşılaşılabilir.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 54 Fax: 0212 531 63 80
E-posta: V.D.: 388 004 4638

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer / İSTANBUL
Maslak, V. D.: 388 18427

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 6 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
E-posta: V.D.: 388 138 7782

REKAYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		<ul style="list-style-type: none"> • Şirket geliştirdiği projelerin devamında çeşitli hukuki dava ve itaflarla karşılaşabilir • 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
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<ul style="list-style-type: none"> • Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir. • Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir. • Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. • Halka Arz Edilen Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir. • Şirket'in, projelerinden elde etmeyi planladığı gelirlere ulaşamaması Şirket paylarının fiyatını olumsuz etkileyebilir. • İleride Şirket paylarının önemli kısmının satışının gerçekleşmesi veya böyle bir satışın gerçekleşeceği yönünde algı oluşması halinde Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değeri olumsuz etkilenebilir. • Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir veya pay sahiplerinin kâr payı beklentilerini karşılayamayabilir. • TL'nin değerindeki dalgalanmalar ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir. • Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir. • Halka Arz Edilen Paylar yatırımcılar açısından uygun bir yatırım aracı olmayabilir. • Gelecekte gerçekleştirilebilecek bedelli sermaye artırımları sonucu sermayenin sulanma riski oluşabilir.

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>Şirket'in sermaye artırımı yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan [●] milyon TL brüt; [●] milyon TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir. Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin halka arzdan [●] milyon TL brüt; [●] milyon TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.</p> <p>Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık [●] milyon TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise [●] TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında Pay Tebliği'nin</p>
-----	--	--

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy / Beşiktaş / İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518/27

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Sahit Karıneli Cad.
No:5 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 685 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İkitelli V.D.: 388 006 4638

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HÖLMEZ BAĞCI İZMİR ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çarın Sarayları, Sarıyer
Olimpia Rezervasyon No: Y. Kat: 1
Başakşehir / İstanbul
Tel: 0212 467 50 00 Fax: 0212 467 50 21 22
İkitelli V.D.: 388 1387762

32'nci maddesine göre paylaşılacak olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetinin [●] milyon TL'sine; Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ise [●] milyon TL'sine katlanması beklenmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Halka Arz Maliyetleri (TL)	Tutar (TL)		
	Şirket	Halka Arz Eden Pay Sahibi	Toplam
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	[●]	[●]	[●]
SPK Kurul Ücreti (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	[●]	[●]	[●]
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	[●]	[●]	[●]
Rekabet Kurulu Ücreti	[●]	[●]	[●]
MKK Üyelik Ücreti	[●]	[●]	[●]
Aracılık Komisyonu	[●]	[●]	[●]
Hukuki Danışmanlık	[●]	[●]	[●]
Bağımsız Denetim	[●]	[●]	[●]
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	[●]	[●]	[●]
Diğer (Ticaret Sicil Giderleri+Noter Giderleri ve Diğer)	[●]	[●]	[●]
Toplam Maliyet	[●]	[●]	[●]
Toplam Hisse Nominal	[●]	[●]	[●]
Pay Başına Maliyet	[●]	[●]	[●]
Halka Arz Tutarı	[●]	[●]	[●]
Net Gelir	[●]	[●]	[●]

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

E.2

Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi

Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğunda yerine getirilmesi hedeflenmektedir.

Şirket halka arzdan maliyetler arındırılmamış haliyle [●] TL nakit kaynak elde etmeyi planlanmaktadır.

Halka arz ortak satışı ve sermaye artırım yolu ile gerçekleştirilecektir. Ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımını Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 31 34 Fax: 0212 631 63 80
İntel V.D.: 388 006 468

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mah. Mah. Çarşı Çiğdem 5
Kat: 1 / İSTANBUL
Tel V.D.: 4780515 27

FUZUL HOLDİNG (NOVİM) ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa B3 Blok No: 3 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 497 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İntel V.D.: 388 156 7782

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		<p>olacaktır. Sermaye artırımını yolu ile elde edilen fonun kullanım yerleri aşağıda detaylandırılmıştır:</p> <p>Şirket sermaye artırımını suretiyle halka arz edeceği paylardan gelir elde edecektir. Şirket'in sermaye artırımından elde edilecek gelirlerin kullanım yerlerine ilişkin olarak aldığı 21.03.2023 tarih ve 2023/012 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve bu karara istinaden hazırlanan Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu uyarınca sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek yeni paylar neticesinde elde edilecek halka arz gelirinin %85'i İzahname tarihi itibarıyla devam eden projelerinin kalan maliyetlerinin finansmanında ve arsa sahibine yapılacak ödemelerde, %15'i Şirket'in bankalardan kullanmış olduğu kredi sözleşmeleri tahtındaki mevcut borçlarının geri ödenmesinde kullanılacaktır.</p> <p>Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir.</p>
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>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.</p> <p>Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 254.140.000 TL'den 300.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 45.860.000 TL nominal değerli 45.860.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortak Fuzul Holding A.Ş.'nin sahip olduğu 30.000.000 TL nominal değerli 30.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 75.860.000 TL nominal değerli 75.860.000 adet B Grubu payın halka arz edilecektir.</p> <p>Sermaye artışı yoluyla halka arz edilen payların nominal değeri 45.860.000 TL olup, Şirket'in halka arz öncesi çıkarılmış sermayesine oranı %18,05 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %15,29'dur. Ortak satışı yoluyla halka arz edilen payların nominal değeri 30.000.000 TL olup, Şirket'in halka arz öncesi çıkarılmış sermayesine oranı %11,80 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %10,00'dur.</p> <p>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.</p> <p>Talep toplama süresi 2 (iki) iş günü olacaktır. Satışa sunulan paylara talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar</p>

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 488 24 34 Faks: 0212 488 63 80
İktisadi V.D.: 388 006 1638

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Meslek V.D.: 478 26 18427

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 388 138 7782

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

talep toplamaya devam edilir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmez.

Halka arz edilecek toplam 75.860.000 TL nominal değerli payların;

- 49.309.000 (kırkdokuzmilyonüçyüzdokuzbin) adedi (%65 (yüzdealtmışbeş)) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a

- 26.551.000 (yirmialtı milyonbeşyüzellibirbin) adedi (%35 (yüzdeotuzbeş)) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

Halka Arz Edilen Paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplanması planlanmaktadır.

Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2023 yılının ilk yarısında tamamlanması planlanmaktadır.

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.

E.4

Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri

Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilen Paylar'ın satışı suretiyle halka arz geliri elde edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahibi ise satış geliri elde edecektir.

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun değerlendirme ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, bu İzahname'nin 28.1 numaralı "Halka Arz Geliri ve Maliyetleri" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmaktadır.

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel:0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İkizli V.D. 308 006 7782

INTEGRAL

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518/27

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Rezidans No:8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İkizli V.D. 308 136 7782

FUZUL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518/27

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 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, 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.

E.5 Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı

İhraççı Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin mevcut ortağı, Halka Arz Eden Pay Sahibi Fuzul Holding A.Ş.'nin sahip olduğu 30.000.000 TL nominal değerli 30.000.000 adet B/Grubu payı halka arz edilecektir.

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Marmara Bulvarı Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4760 18137

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çarık Zariçolu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 571 63 80
Mersis V.D.: 390 006 4678

FUZUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çarık Zariçolu Cad.
Çimrpa Rezidans No:1 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 487 51 22
Mersis V.D.: 390 138 7782

Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi

İhraççı, 21.03.2023 tarihli ve 2023/013 numaralı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden verdiği 21.03.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket tarafından Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 12 (on iki) ay boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına (bedelsiz sermaye artırımları hariç olmak üzere) yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bedelli sermaye artırımı yapılmayacağına, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

İhraççı, 21.03.2023 tarihli ve 2023/013 numaralı Yönetim Kurulu kararına binaen verdiği 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 21.03.2023 tarihli taahhütleri ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin 21.03.2023 tarihli ve 2023/006 numaralı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden verdiği 21.03.2023 tarihli taahhüdü ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 12 (on iki) ay boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunulmuştur. (Şüpheyeye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 30 gün sürcyle 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 ve 2023/006 numaralı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden vermiş olduğu 21.03.2023 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarfıoğlu Cad.
No:0 Kat: Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 54 34 Fax: 0212 487 63 80
İnternet: www.fuzul.com.tr

INTEGRAL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Akmerkez Kat: 5
No:0 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Müş. Hkd. No: 273000

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarfıoğlu Cad.
Olimpa Katilans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İnternet: www.fuzul.com.tr

FUZUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		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.																																							
E.6	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p>	<p>Şirket paylarının halka arzı mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye artırımını ve ortak satışı suretiyle gerçekleştirilecektir.</p> <p>Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için sulanma etkisi [●] % olacaktır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sulanma Etkisi Analizi</th> <th>Halka Arz Öncesi</th> <th>Halka Arz Sonrası</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Halka Arz Fiyatı</td> <td></td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Artırılan Sermaye</td> <td></td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Büyüklüğü</td> <td></td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Tahmini Halka Arz Maliyeti</td> <td></td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Net Halka Arz Geliri</td> <td></td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Özkaynaklar (Defter Değeri)</td> <td>[●]</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Çıkarılmış Sermaye</td> <td>[●]</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Defter Değeri</td> <td>[●]</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)</td> <td></td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)</td> <td></td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)</td> <td></td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)</td> <td></td> <td>[●]</td> </tr> </tbody> </table> <p>Mevcut ortaklar için sulanma etkisi [●] TL ve % [●] olacaktır.</p>	Sulanma Etkisi Analizi	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası	Halka Arz Fiyatı		[●]	Artırılan Sermaye		[●]	Halka Arz Büyüklüğü		[●]	Tahmini Halka Arz Maliyeti		[●]	Net Halka Arz Geliri		[●]	Özkaynaklar (Defter Değeri)	[●]	[●]	Çıkarılmış Sermaye	[●]	[●]	Pay Başına Defter Değeri	[●]	[●]	Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		[●]	Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		[●]	Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		[●]	Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		[●]
Sulanma Etkisi Analizi	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası																																							
Halka Arz Fiyatı		[●]																																							
Artırılan Sermaye		[●]																																							
Halka Arz Büyüklüğü		[●]																																							
Tahmini Halka Arz Maliyeti		[●]																																							
Net Halka Arz Geliri		[●]																																							
Özkaynaklar (Defter Değeri)	[●]	[●]																																							
Çıkarılmış Sermaye	[●]	[●]																																							
Pay Başına Defter Değeri	[●]	[●]																																							
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		[●]																																							
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		[●]																																							
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		[●]																																							
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		[●]																																							
E.7	<p>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>Talepte bulunacak yatırımcılar, konsorsiyum üyesi aracı kurum bazında azami olarak hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka aracı kuruluştaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi ve konsorsiyum üyesi tarafından detayı verilen diğer giderleri ödeyeceklerdir.</p>																																							

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 551 63 00
İletişim V.D.: 388 006 4638

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
Kıdılı V.D.: 388 136 7782

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Nispetiye Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mers: 0810001275000000

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren dönemlere 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 Büyükcamlıca 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)

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

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

İzahname'de yer verilen finansal tablo dönemleri itibarıyla bağımsız denetim kuruluşunun ya da sorumlu ortak başdenetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değiştirilmesi söz konusu değildir.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli bireysel finansal durum tabloları ile 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 dönemleri itibarıyla bireysel kâr veya zarar tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır.

Bireysel Finansal Durum Tablosu (TL)			
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6.095.963	4.718.831	56.881.026
Ticari Alacaklar			
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	70.067.238	-	1.117.616
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	30.851.934	8.332.906	18.372.486
Diğer Alacaklar			
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	-	23.835.521	4.858.893
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	2.153.493	4.334.060	1.881.745
Stoklar	1.333.336.094	190.541.933	85.251.892
Peşin Ödenmiş Giderler	215.235.920	117.008.914	47.966.436
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	1.652.162	135.153	159.438
Diğer Dönen Varlıklar	36.535.444	17.119.331	6.903.813
Dönen Varlıklar	1.695.928.248	366.026.649	223.393.340

Finansal Yatırımlar	54.669.923	118.067.367	60.575.050
Ticari Alacaklar			
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	36.136.021	-	-


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Çarşı Çiftliği Kat: 5
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Mecidiyeköy Şişli


FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çarşı Çiftliği Kat: 5
No: 5 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 633 34 34 Faks: 0212 631 63 80
İkitelli V.D.: 388 006 1838


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çarşı Çiftliği Cad.
Olimpia Residence No: 5 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 487 50 01
İkitelli V.D.: 388 138 1782

Ticari Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	36.156.021	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	-	102.925.229	62.486.483
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.073.684.166	406.564.200	139.280.000
Maddi Duran Varlıklar	4.102.028	174.737.997	7.194.318
Şerefiye	-	181.102.687	-
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	245.244	9.126.575	184.589
Kullanım Hakkı Varlıkları	4.083.429	96.029.267	125.861
Peşin Ödenmiş Giderler	52.314.725	61.138.965	31.174.784
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	1.170.585.613	1.031.624.920	240.446.035
TOPLAM VARLIKLAR	2.868.401.001	2.864.572.928	463.839.375

KAYNAKLAR

Kısa Vadeli Borçlanmalar	77.342.780	10.697.340	1.244.166
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	65.135.259	68.083.936	5.555.161
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	3.546.138	39.686.037	166.517
Ticari Borçlar			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	61.896.525	226.697	60.890.594
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	267.124.974	44.825.783	17.477.051
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.573.513	11.349.923	729.907
Diğer Borçlar			
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	36.698.022	767.090	59.191
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	4.837.833	14.528.496	3.875.570
Ertelenmiş Gelirler	356.064.650	1.576.826.252	92.881.384
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	6.279.894	-
Kısa Vadeli Karşılıklar			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	663.237	6.492.297	320.179
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	1.478.253	542.247	332.159
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.530.210	9.560.885	189.934
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	878.891.394	1.789.866.877	183.721.813
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5.829.212	80.662.598	9.429.295
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü	-	71.327.420	-
Ticari Borçlar			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	36.986.538	-	-
Diğer Borçlar			
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	154.151.586	9.597.485
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	14.000	-
Ertelenmiş Gelirler	812.882.830	31.603.865	6.565.650
Uzun Vadeli Karşılıklar			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	4.465.520	2.369.558	1.212.646
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	98.194.050	67.137.146	25.575.612
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	958.358.150	407.266.173	52.380.688
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.837.249.544	2.197.133.050	236.102.501
ÖZKAYNAKLAR	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar

1.029.325.193

589.056.545

227.736.874

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. No:33 SK. Şişli Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağakşehir Mah. 45/K Zarioglu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İktisadi V.D.: 388 006 4638

HİERATYRİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG YATIRIM ŞİRKETİ

Başakşehir Mah. Çarşı Zarioglu Cad.

Olunmuş Rezidans No: 8 Kat: 1

Başakşehir / İSTANBUL

Tel: 0212 487 50 60 Fax: 0212 486 4 22

İktisadi V.D.: 388 132 732

Ödenmiş Sermaye	254.140.000	180.000.000	180.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	-	232.474	-
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	-	(179.000.000)	-
Diğer Sermaye Yedekleri	-	371.266.876	-
Diğer Kazanç/Kayıplar	(427.584)	(453.975)	(43.235)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	24.908	44.321	24.908
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	205.829.411	(75.584.494)	78.601.376
Net Dönem Karı/Zararı	569.758.458	292.551.343	(30.846.175)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	1.826.264	78.383.333	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	1.031.151.457	667.439.878	227.736.874
TOPLAM KAYNAKLAR	2.868.401.001	2.864.572.928	463.839.375

Konsolide Kar veya Zarar Tablosu (TL)

	01.01- 31.12.2022	01.01- 31.12.2021	01.01- 31.12.2020
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	129.715.564	570.551.827	271.828.109
Satışların Maliyeti (-)	(53.398.096)	(281.799.660)	(247.742.264)
BRÜT KAR/ZARAR	76.317.468	288.752.167	24.085.845
Genel Yönetim Giderleri (-)	(26.113.067)	(80.975.931)	(13.215.404)
Pazarlama Giderleri (-)	(4.397.079)	(105.395.580)	(13.942.945)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	37.517.098	26.902.829	15.955.871
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(12.116.467)	(39.822.444)	(50.200.336)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	71.207.953	89.461.041	(37.316.969)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	543.911.661	220.192.901	16.985.518
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(6.518.951)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	-	46.174.812	435.265
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	615.119.614	349.309.803	(19.896.186)
Finansman Gelirleri	27.735.737	50.852.655	8.701.225
Finansman Giderleri (-)	(44.105.765)	(28.284.269)	(11.496.321)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	598.749.586	371.878.189	(22.691.282)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	(27.641.804)	(30.943.512)	(8.154.893)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	(9.783.580)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(27.641.804)	(21.159.932)	(8.154.893)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	571.107.782	340.934.677	(30.846.175)
DÖNEM KARI/ZARARI	571.107.782	340.934.677	(30.846.175)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı	571.107.782	340.934.677	(30.846.175)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	1.349.324	48.383.334	-
Ana Ortaklık Payları	569.758.458	292.551.343	(30.846.175)

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zaptıoğlu Cad.
No:5 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 581 67 90
Kıtelli V.D.: 388 091 4388

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zaptıoğlu Cad.
Olimpik Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
Kıtelli V.D.: 388 138 7762

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sakarya Cad. No: 10 Kat: 1
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D.: 4780518477

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	GYO Tebliği'nin m. 24/(b)	6.095.963	4.718.831	56.881.026
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	GYO Tebliği'nin m. 24/(a)	2.304.214.919	641.145.847	272.498.328
C	İştirakler	GYO Tebliği'nin m. 24/(b)	54.669.923	118.067.367	60.575.050
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	GYO Tebliği'nin m. 23/(f)	-	23.835.521	4.858.893
	Diğer Varlıklar		238.158.137	70.883.553	67.114.645
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	GYO Tebliği'nin m. 3/(p)	2.603.138.942	858.651.119	461.927.942
E	Finansal Borçlar	GYO Tebliği'nin m.31	81.368.822	26.762.949	10.673.461
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	GYO Tebliği'nin m.31	89.113	8.567	-
G	Finansal Kiralama Borçları	GYO Tebliği'nin m.31	1.714.057	3.413.693	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	GYO Tebliği'nin m.23/(f)	36.681.720	44.181.078	9.656.676
İ	Özkaynaklar	GYO Tebliği'nin m.31	819.088.528	376.117.806	225.825.439
	Diğer Kaynaklar		1.664.196.702	408.167.026	215.772.366
D	Toplam Kaynaklar	GYO Tebliği'nin m. 3/(p)	2.603.138.942	858.651.119	461.927.942
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	GYO Tebliği'nin m. 24/(b)	-	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	GYO Tebliği'nin m. 24/(b)	4.044.663	2.493.907	41.108.134
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	GYO Tebliği'nin m. 24/(d)	-	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	GYO Tebliği'nin m. 24/(d)	-	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	GYO Tebliği'nin m. 24/(c)	-	-	-
C1	Yabancı İştirakler	GYO Tebliği'nin m. 24/(d)	-	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	GYO Tebliği'nin m. 28/1(a)	-	-	-
J	Gayri nakdi Krediler	GYO Tebliği'nin m.31	80.237.818	49.463.162	25.072.429
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait	GYO Tebliği'nin m. 22/(c)	-	-	-

Maslak Mah. Saat Sk. No: 10
Maslak V.D. 340518437

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başşehir Mah. Zahir Zariçoğlu Cad.
No: Kat:1 Başşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 531 63 80
İktisadi V.D. 388 096 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başşehir Mah. Zahir Zariçoğlu Cad.
Çinme Blokuna No: 1 Kat: 1
Başşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 531 63 80
İktisadi V.D. 388 096 4638

	Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri				
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	GYO Tebliğ'in m. 22/(1)	-	-	-

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	GYO Tebliğ'in m. 22/(c)	%0	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkul Dayalı Haklar	GYO Tebliğ'in m. 24/(a) ve 24/(b)	%89	%75	%59	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	GYO Tebliğ'in m. 24/(b)	%2	%14	%25	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkul Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	GYO Tebliğ'in m. 24/(d)	%0	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	GYO Tebliğ'in m. 24/(c)	%0	%0	%0	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	GYO Tebliğ'in m. 28/1(a)	%0	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	GYO Tebliğ'in m. 31	%24	%33	%20	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	GYO Tebliğ'in m. 24/(b)	%0	%0	%9	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	GYO Tebliğ'in m. 22/(1)	%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 dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin bu İzahnamenin tarihi itibarıyla Şirketi ve bu nedenle de Halka Arz Edilen Paylara yapılacak herhangi bir yatırımı 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.

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

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ
Maslak Mah. No:10 Kat:5
Maslak V.D. 478001/427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Zeytinliköyü Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 53 34 Fax: 0212 521 63 80
İktisadi V.D. 388 005 4638

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

FUZUL HOLDİNG YATIRIM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Çimnigözü Mevkii No: 5 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 53 00 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi V.D. 388 133 7782

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 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 olduğu dikkate alındığında; söz konusu ekonomik, hukuki, sektörel ve siyasi 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.

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

FUZUL MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahin Zaimoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 488 21 22
İleteli V.D.: 388 35 7782

İNŞAAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak V.D. 470651647

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir 49h. Cahin Zaimoğlu Cad.
No:8 Kat:11 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 685 34 34 Faks: 0212 531 63 80
İleteli V.D.: 388 006 4638

İNŞAAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 gerçekleştirilebilir veya planlanandan daha az satış gerçekleşebilir ve bunun neticesinde Şirket'in elde ettiği toplam satış geliri beklendiği satış gelirinin altında kalabilir.

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

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

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

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

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

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarfıoğlu Cad.
Dünya Sokakları No:5 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 56 00 Fax: 0212 488 21 22
İkitali V.D.: 386 06 638

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Etiler Sk. Söğütözü
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 386 06 638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarfıoğlu Cad.
No:5 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 631 63 00
İkitali V.D.: 386 06 638

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

aykırılık doğruma ihtimali mevcuttur ve bu ihtimal çerçevesinde Şirket ile arsa sahibi arasındaki uyumsuzluğun mahkemeye taşınma riski bulunmaktadır.

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

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

Şirket, geliştirdiği projeleri önceden bütçelemekte ve ilgili projelerden elde edeceği kar ve kazançları ile gelir beklentilerini ve ilgili projelerin geliştirildiği arsaların malikleri ile akdettiği arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmelerinin hüküm ve koşullarını söz konusu bütçeleme çerçevesinde değerlendirmektedir. Şirket'in geliştirdiği projeler ve yürüttüğü faaliyetler genel itibarıyla inşaat sektörüne ilişkin olduğundan Şirket; söz konusu sektör itibarıyla hizmet, çimento, beton, elektrik, mekanik, ahşap ve demir-çelik sektörlerinin piyasa maliyetlerini, akdedeceği alt yüklenici sözleşmeleri ile tedarikçi sözleşmelerinin koşul ve bedellerini projeleri geliştirmeye başlamadan önce değerlendirmekte ve muhtemel bir bütçe oluşturmaktadır.

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

Söz konusu işçilik ve sektörel maliyetlerdeki artışlar ve finansal dalgalanmalar, Şirket'in geliştirdiği projelere ilişkin yapılan harcamalara 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.

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Söğüt Sk. Spine Tower
Kat: 9 / No: 9 / Beşiktaş / İSTANBUL
Mastak V.D. 4780473427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No: 8 / Kat: 1 / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 / Fax: 0212 531 63 80
İntelli V.D.: 397 006 7638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
Olimpa Residence No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 / Fax: 0212 488 21 22
İntelli V.D.: 386 038 7762

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

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

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

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

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

FUZUL HÖYÜKİNG AYRIMLIK ŞİRKETİ
Başşehir Mah. Çiğdem Zaferanoğlu Cad.
Çiğdem Rezidans 5. Kat: 1
Başşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 487 50 01
İktisadi V.D.: 368 006 7632

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mazrak Mah. Saat Sk. Sigma Tower
No: 2 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Madencilik V.D. 47 1518427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Başşehir Mah. Çiğdem Zaferanoğlu Cad.
No: 5 Kat: 1 Başaşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 31 Fax: 0212 501 63 00
İktisadi V.D.: 368 006 7632

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

dışında kalan kamusal alanlar ve imar yollarındaki alt yapı çalışmalarını 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 devreden satış 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 devreden 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 olmayacağını garanti bulunmamaktadır. Bu nedenlerle Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilecektir.

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

Şirket gelirlerinin önemli bir yüzdesi gayrimenkul sektörüne ilişkin geliştirilen projeler kapsamında yapılan satışlardan elde edilmektedir. İmar koşulları, gayrimenkul sektörüne ilişkin alınan politikalar veya mevzuat değişiklikleri, küresel ve bölge bazında yaşanan finansal dalgalanmalar ve ekonomik kriz neticesinde Şirket'in proje geliştirmek üzere uygun bir arsa bulamama riski mevcuttur. İlaveten, Şirket'in proje geliştirmek için uygun bulunduğu arsalar da Şirket'e ödenmesi teklif edilen bedeller, düzenlenecek satın sözleşmelerindeki koşullar, arsaların mülkiyet durumu veya gayrimenkul sektörü dahilinde piyasadaki rekabet koşulları gibi sebepler nedeniyle Şirket tarafından tercih edilmeyebilir. Dolayısıyla, proje

İNTESA
AYRIMMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevzuat No: 53
No: 2 Kat: 2 Sanyer / Halkın
Mevzuat No: 53

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başkaşehir Mah. 53. Kat Zarişoğlu Cad.
108. Blok, Başkaşehir - İSTANBUL
Tel: 0212 457 56 33 Fax: 0212 531 63 80
İktilaf V.D.: 38 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Başkaşehir Mah. Cahit Zarişoğlu Cad.
Olimpia Rezidans No: 8 Kat: 1
Başkaşehir - İSTANBUL
Tel: 0212 457 56 33 Fax: 0212 468 21 22
İktilaf V.D.: 38 006 4638

geliştirilmeye uygun bir arsanın bulunamaması da Şirket'in geleceğe yönelik elde etmeyi planladığı gelir ve kar oranına ulaşmasını engelleyebilir.

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

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

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

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

Şirket gelirlerinde yoğunlaşma riski bulunabilir.

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

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 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

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Çiğdem Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 457 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 386 138 7782

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Çamlıca Sk. Şişli Tower
No: 2 Kat: 5 / İSTANBUL
Maslak V.D. 4700518427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 012 531 63 80
İktisadi V.D.: 388 004 2638

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

diğer afetler nedeniyle Şirket'in geliştirdiği veya geliştireceği projelerde hasar oluşması halinde, Şirket itibar riski ile de karşılaşabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve gelir ve karlılık oranlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

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

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

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

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

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

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

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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak
5 Kat:2 Seriyer / MASLAK / İSTANBUL
Maslak V.D. 4760/18427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Düşkaya Mahallesi Zarfıoğlu Cad.
No:1 Kat:1 Başaşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 451 34 34 Fax: 0212 531 63 80
Ticelli V.D.: 398 006 4638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Maslak Zarfıoğlu Cad.
Ofis Kat:1
Başakşehir / İSTANBUL
Tet: 0212 451 34 00 Fax: 0212 451 34 22
Ticelli V.D.: 398 138 7782

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

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

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

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

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

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

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Şirket, bir GYO olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde GYO statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyet ve istisnalarından yararlanamayabilir.

Şirket'in GYO'ya dönüşüm için SPK'ya yaptığı başvuru Kurul kararıyla olumlu sonuçlanmış ve ilgili dönüşüme ilişkin Şirket Esas Sözleşmesi'nde yapılan değişiklikler 21.03.2023

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Şahit Zarrifoğlu Cad.
Olimpia Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 98 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 388 438 7782

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer
Maslak V.D. 388 438 7782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. 56. Hit Zaferanlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 645 34 34 Fax: 0212 631 63 80
İktisadi V.D.: 388 006 4638

MALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

tarihinde tescil edilmiştir. GYO dönüşümü sonrasında Şirket, SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerine tabi hale gelmiştir ve bu nedenle, GYO statüsünü koruyabilmek için ilgili düzenlemelerde yer alan koşulları sağlamak zorundadır.

Şirket'in; sahip olduğu GYO statüsü nedeniyle gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerekliliklere uyum sağlamak, portföy sınırlamalarına uygun faaliyet göstermek, gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlar ile finansal borçları ile ilgili sınırlamalara uyum sağlamak, kurumsal yönetim ile ilgili olan gereklilikleri tam ve zamanında yerine getirmek ve SPK'ya yapılacak raporlamalara ilişkin yükümlülüklerini ifa etmek gibi çeşitli yükümlülükleri bulunmaktadır. Şirket'in bu koşulları tam ve zamanında sağlayamaması halinde; aleyhine uygulanacak idari para cezalarına maruz kalması, faaliyetlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulması ve GYO statüsünü kaybetmesi söz konusu olabilir.

Şirket'in mevcut statüsünü kaybetmesi halinde, çeşitli mevzuatlar tahtında GYO'lara tanınan vergi muafiyet ve istisnalarından yararlanma imkânı da bulunmayacaktır. Bu durum Şirket'in finansal durumu ile dağıtılabilir kârını önemli ölçüde olumsuz 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.

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 kart olumsuz yönde etkileyebilir.

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak 1. Sınıf Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 478054427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çamlıca Zarfıoğlu Cad.
No:1 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 685 34 34 Fax: 0212 681 63 80
İkitelli V.D. 388 06 4638

İNTEK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM SİRKETİ
Başakşehir Mah. Çamlıca Zarfıoğlu Cad.
No:1 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 467 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İkitelli V.D. 388 06 4638

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

Söz konusu vergi muafiyetleri, yalnızca GYO'ların faaliyetlerinin devamlılığını değil, aynı zamanda gayrimenkul sektörünün büyüme ve gelişme performansını da destekleyen önemli unsurlardır. Şirket'in, GYO statüsünü kaybetmesi nedeniyle söz konusu vergi istisnalarının kaldırılması, Şirket'in faaliyetlerini ve elde ettiği ya da elde etmeyi planladığı gelir ve kar oranını olumsuz yönde etkileyebilir.

Gayrimenkul değerlerinin makroekonomik koşullardan etkilenme riski bulunmaktadır.


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


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

Gayrimenkul değerleri dönemler arasında değişkenlik gösterebilir.

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

Gayrimenkul değerlemesi; her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği subjektif bir değerlemedir. Neticede, değerlemeler varsayımlara tabidir. İlaveeten, gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan ya da azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Gayrimenkullerle ilgili olarak değerlendirme şirketleri tarafından yapılan değerlemelerin fiili piyasa rayiçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtmayacağına dair herhangi bir garanti


FUZUL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Kat:2 Sarıyer İZMİR ANKARA
Maslak V.D. 4/3051842


FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mat 58/116 Zariroğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir İSTANBUL
Tic. Sic. No: 265534/14 Fax: 0212 551 63 80
İktisadi V.D. 308 006 4638


FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HÖRSİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Zariroğlu Cad.
Olimpa Rezidans Kat:1
Başakşehir İSTANBUL
Tic. Sic. No: 265534/14
Tel: 0212 487 5060 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 308 138 4782

öngörülen masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi Şirket'in kontrolü dışında olan etkenler çerçevesinde Şirket'in faaliyetleri, faaliyetlerinin sonuçları ve finansal durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket'in zararlarının sigorta kapsamında tahsil edilememesi riski bulunmaktadır.

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

Şirket'in planladığı projelere ilişkin inşaatlarda öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

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

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

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

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

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

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

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

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

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mahallesi Sarıyer Şişli Kat: 1
Nispetiye Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 0510427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No:2 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 625 34 04 Fax: 0212 531 63 80
İktisadi V.D.: 380 006 4638

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HİÇ ÖLÜM KESİMLİ SİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
Olimpa Rezidans Blok Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 5850 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 380-133-7742

bütçelenen maliyetlerin altında kalarak Şirket'in karlılığını olumsuz etkilemesine neden olabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

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

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

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

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

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

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, Şirket payları BIST'te işlem görecektir. Şirket'in sınırlı halka açıklık oranı payların likiditesini olumsuz etkileyebilecek, payların alım-satım

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Neşet Şenfoğlu Cad.
No: 102/2 Serinyer / BAŞAKŞEHİR
Mantık V.D.: 368 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. 6. Nispetiye Caddesi
No: 9 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 695 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İktisadi V.D.: 368 006 4638

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HULUSING AYRIMLI ŞİRKETİ
Başakşehir Neşet Şenfoğlu Cad.
Olimpa Rezidans Kat: 6 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 11 22
İktisadi V.D.: 368 138 7382

hacminin düşük olmasına neden olabilecek ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir.

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

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

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

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

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

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

Şirket'in gelirlerinin önemli bir yüzdesi, Şirket'in gerçekleştirdiği projelere ve dolayısıyla ilgili projeler kapsamında yapılan gayrimenkul satışlarına bağlıdır. Dolayısıyla, Şirket tarafından yürütülen faaliyetler ile Şirket'in içinde bulunduğu sektör gereği, Şirket'in senenin her döneminde veya belli dönemlerinde kesin olarak elde edeceği önceden belirlenebilen sabit bir geliri/nakit akışı bulunmamaktadır. Bu minvalde Şirket, geleceğe yönelik gerçekleştirilmeyi planladığı projelerin maliyetlerine ve ilgili projelerden elde edeceği gelirlere/karlara ilişkin varsayımlarda bulunmakta ve bu varsayımlar doğrultusunda projelerini geliştirmektedir.

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

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat:2 Çarşıyer İSTANBUL

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Başakşehir Mah. 662 Z. Y. İş. Bld. Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir İSTANBUL
Tel: 0212 535 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İktisadi V.D.: 388 006 4638

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çarşıyer İş. Bld. Cad.
Olimpia Rez. Kat:1
Başakşehir / İstanbul
Tel: 0212 467 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 388 138 7182

duruma sokarak Şirket'in faaliyetleri ile finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in karlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkilere yaratabilir.

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

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

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

Halka Arz Eden Pay Sahibi, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 12 (on iki) ay boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur. Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 30 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde veya başka bir suretle Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin Halka Arz Edilen Paylar'dan edinebileceği paylar harihtir. Halka Arz Eden Pay Sahibi ilgili sürenin bitiminden sonra Şirket paylarını satma konusunda serbest olacaktır. Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından payların önemli bir kısmının satılması veya satılabileceği yönünde bir algı oluşması, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinin azalmasına yol açabilir.

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

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

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mısır Çarşısı No: 3/10
Kat: 2 Seriye A/1
Mecidiyeköy V.D. 4516018497

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıftıoğlu Cad.
No: 1 Kat: 1 Etiler / BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276353 / 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İktisadi V.D. : 396 006 4638

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL İŞLİDİRE ANONİM ŞİRKETİ

Başakşehir Mah. Cahit Zıftıoğlu Cad.
Çimpa Rezidans No: 8 Kat: 1

Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276353 / 34 34
İktisadi V.D. : 398 138 1182

Tel: 0212 467 50 00 Fax: 0212 460 21 22

Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr dağıtılacağına ilişkin bir garanti bulunmadığı gibi kâr elde edeceğine dair bir taahhüdü de bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Kur riskine ek olarak ihraç edilen paylarda ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler oluşabilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse de Türkiye ekonomisindeki olan olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyet sonuçlarının beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir.

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

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

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

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

- Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı,

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Çiğdem Topya
Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 906016427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çalı Zarfıoğlu Cad.
No:6 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İleteli / D.: 318 006 4638

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOBİ ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çalı Zarfıoğlu Cad.
Olimpiyat Mah. No:8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 451 56 00 Fax: 0212 488 21 22
İleteli V.D.: 358 130 7752

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

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

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

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

Gelecekte gerçekleştirilebilecek bedelli sermaye artırımları sonucu sermayenin sulanma riski oluşabilir.

Şirket, Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 12 (on iki) ay boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına (bedelsiz sermaye artırımları hariç olmak üzere) yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bedelli sermaye artırımını yapılmayacağına, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

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

5.4. Diğer riskler:

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

Covid-19 pandemisi nedeniyle Şirket'in faaliyetleri ve genel olarak Türkiye ekonomisi ve küresel ekonomiler olumsuz etkilenmiş ve etkilenmeye devam etmektedir. Devam eden Covid-19 pandemisi nedeniyle kamu idaresi tarafından salgını kontrol amaçlı olarak sokağa çıkma kısıtlamaları, bazı işyerlerinin kapatılması ve seyahat sınırlamaları da dahil olmak üzere önemli tedbirlerin alınmasına sebep olmuştur. Bu gibi kısıtlamalar ve gelecekte Covid-19

[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevk. No: 27110000000000000000
Sicil No: 27110000000000000000
Müstak V.D. 478051610

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Aral Bulvarı No: 1
Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 457 50 00 Fax: 0212 531 63 80
İktilifi V.D. 0189016 4638

[Handwritten signature]
FUZUL HÖRÜNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Aral Bulvarı No: 1
Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Grupçe Resitliği No: 1
Başakşehir 7 IS/1000000
Tel: 0212 457 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İktilifi V.D.: 388 138 7432

pandemisi ile bağlantılı olarak alınabilecek önleyici tedbirlerinin veya kamu sağlığı ile ilgili yaygın endişelerin Şirket'in faaliyetleri, müşterileri, tedarikçileri ve genel ekonomi üzerinde olumsuz bir etkiye sahip olması muhtemeldir.

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

Makroekonomik riskler

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

Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunduğundan mevzuata uyum konusunda risklerle karşılaşabilir.

Şirket, Kurul'un iznini müteakip 21.03.2023 tarihinde Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin tescili ile GYO'ya dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir GYO niteliğinde faaliyette bulunmaktadır. Kısa süreli faaliyetleri olan şirketler, taşıdıkları faaliyet ve finansal risklere bağlı olarak zarar edebilirler. Şirket çalışanlarının, SPKn ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde, halka açık anonim ortaklıklar için öngörülen yükümlülüklerle uyumu konusundaki mevzuat bilgisinin uygulamaya yönelik tecrübesinin bir ölçüde sınırlı olması, teknik ve yetişmiş personelin yeterli sayıda bulunmaması ve devamlılığının sağlanamaması, hizmet içi ve hizmet dışı eğitimlerle yetkinliğinin artırılmaması gibi risklerin gerçekleşmesi söz konusu olabilir.

GYO tecrübesine ilişkin risklere ek olarak, halka arz öncesinde halka açık olmayan Şirket'in halka açık şirketlerin tabi olduğu mevzuata uyum, raporlama yükümlülükleri, ilişkili taraf işlemlerinin takibi ve kurumsal yönetim ilkelerine uyum konularında sınırlı bir deneyimi bulunmaktadır. Söz konusu düzenlemelere uyum konusunda başarısız olunması halinde, Şirket'in yaptırımlara maruz kalması söz konusu olabilir.

Şirket geliştirdiği projelerin devamında çeşitli hukuki dava ve itaflarla karşılaşabilir.

Şirket, geliştirdiği projelerin yürütülmesine ilişkin ticari ilişki kurduğu üçüncü kişilerle çeşitli hukuki ihtilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Gelecekte başlanması planlanan birçok proje kapsamında; projelerin geliştirilmesi için ticari ilişki kurduğu alt yükleniciler, tedarikçiler veya idari kurumlarla çeşitli hukuki uyuşmazlıklara ve bu uyuşmazlıklar ile bağlantılı yargısal süreçlere maruz kalabilir. Şirket'in aktif bir şekilde faaliyet gösterdiği gayrimenkul ve konut inşaatı sektörleri, kamu otoritelerince sık denetlenen ve regüle edilen bir sektör olması sebebiyle gerek projelerin ilerletilmesi aşamasında gerek projelerin hayata geçirilmesinde sonra gerçekleştirilen faaliyetlere ilişkin süreçlerde düzenleyici otoriteler tarafından uygunsuz veya mevzuata aykırı nitelendirilebilecek durumlar meydana gelebilir. Söz konusu uygunsuzluk durumlarında idare tarafından Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Müşteri Hizmetleri
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Müşteri Hizmetleri

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
No:18 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 633 34 34 Fax: 0212 633 63 80
İletişim V.D.: 306 006 1638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
Çiğdem Rezidans No: 5 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 406 21 22
İletişim V.D.: 306 006 1638

iptal edilebilir, uygunsuz olduğu değerlendirilen hususlar sebebiyle Şirket aleyhine idari para cezası uygulanabilir. Bu tür durumlar neticesinde Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilecek sonuçlar ve operasyonel aksaklıklar meydana gelebilir.

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

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

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

Özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer verilen diğer riskler

- Sermayenin karşılıksız kalması riski gerçekleşebilir (Sermaye Riski)

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

Bireysel (Solo) Finansal Tablolara Göre Net Borç/Özkaynak			
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Borçlar	148.307.251	47.675.172	16.228.621
Nakit ve Nakit Benzerleri	-6.095.963	-4.718.831	-56.881.026
Net Borç	142.211.288	42.956.341	-40.652.405
Özkaynaklar	819.088.528	376.117.806	225.825.439
Net Borç/Özkaynaklar	17%	11%	-18%

Konsolide Finansal Tablolara Göre Net Borç/Özkaynak			
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Borçlar	148.307.251	159.443.874	16.228.622
Nakit ve Nakit Benzerleri	-6.106.382	-355.965.914	-56.881.026
Net Borç	142.200.869	-196.522.040	-40.652.404
Özkaynaklar	1.031.151.457	667.439.878	227.736.874
Net Borç/Özkaynaklar	14%	-29%	-18%

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başkaşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Rezidans No: 8 Kat: 1
Başkaşehir - İSTANBUL
Tel: 0212 467 50 00 - 0212 467 50 01
İktisadi V.D.: 368 133 4692

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Mah. Sarıyer
No: 5 Kat: 2 Seriye
Maslak V.D.: 368 133 4692

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başkaşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başkaşehir - İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 - Faks: 0212 531 63 80
İktisadi V.D.: 368 006 4638

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

- İhraççı vadesi gelen yükümlülüklerini karşılayamayabilir (Likidite Riski)

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

Şirket'in önümüzdeki 0-12 ay arasında vadesi gelecek olan ve ödemesi gereken yükümlülüklerinin toplamı özel bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2022 tarihli bireysel ve konsolide finansal tablo dipnotlarına göre sırasıyla 555.722.915 TL ve 555.762.031 TL seviyesinde olup, Şirket'in önümüzdeki 0-12 ay arasında vadesi gelecek olan finansal yükümlülüklerin detayına aşağıdaki taboda yer verilmektedir.

31.12.2022 Tarihi İtibarıyla Vadesine 12 Aydan Kısa Süre Kalan Finansal Yükümlülükler		
TL	Bireysel (Solo)	Konsolide
Banka Kredileri	146.504.081	146.504.082
Finansal Kiralama Yükümlülükleri	1.714.057	1.714.057
Ticari Borçlar	365.988.125	366.008.037
Diğer Borçlar	41.516.652	41.535.855
Toplam	555.722.915	555.762.031

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

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

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

a) Yabancı Para (Kur) Riski

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

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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mısırk Mah. Sarı Çi. Sine. No: 3
No: 2 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Mersis V.D.: 080618427

FUZUL GAYİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağcılar Mah. Çekirge Çarşısı Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 74 Fax: 0212 531 63 80
İktisadi V.D.: 388 006 4638

FALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL MENKUL DEĞERLER ŞİRKETİ
Bağcılar Mah. Çekirge Çarşısı Cad.
No: 8 Kat: 1
Bağcılar Mah. Çekirge Çarşısı Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 467 50 66 Fax: 0212 467 50 66
İktisadi V.D.: 388 138 7780

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

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

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

b) Faiz Orantı Riski

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

31.12.2022 tarihi itibarıyla özel bağımsız denetimden geçmiş bireysel ve konsolide finansal tablolara göre Şirket'in toplam finansal yükümlülükleri sırasıyla 148.307.251 TL ve 148.307.251 TL seviyesindedir. Söz konusu kredilerin vadeleri geldiğinde yenilenmeleri durumunda Şirket faiz oranlarında dalgalanma riskine maruz kalabilir.

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

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

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

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak V.C. 478051842

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çalınan Çiğdem Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / SİTANUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İletişim V.D.: 388 00 4638

FUZUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG YATIRIM ŞİRKETİ
Başakşehir Merit Mah. Çalınan Çiğdem Cad.
Ofis No: 101
Başakşehir / SİTANUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 24 22
İletişim V.D.: 388 136 7782

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

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

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

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

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

Konsolide Finansal Tablolarda Maruz Kalınan Azami Kredi Riski Tablosu					
(TL)	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	
31.12.2022	106.223.257	32.698.581	0	2.153.494	6.106.382
31.12.2021	472.538	764.029.441	18.617.765	4.470.104	355.965.914
31.12.2020	1.117.616	18.372.486	4.858.893	1.881.745	56.881.026

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

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

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

İNTE
ATIRIM MENKUL
No:5 Kat:2
Maslak V.D.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. 700 Ot. Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 İsk: 0212 551 63 80
İktisadi V.D.: 389 006 4638

FUZUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HESLEN GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Çınpa Rezidans No:5 Kat: 1
Başakşehir / İstanbul
Tic. Sicil No: 285134-0
Tic. Sicil V.D.: 388 138 7 832
Tic. Sicil No: 285134-0
Tic. Sicil V.D.: 388 138 7 832

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

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

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

İhraççının Tabi Olduğu Mevzuat

A. Genel Açıklamalar

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

- TTK, TBK, İş Kanunu, vergi mevzuatı, sosyal güvenlik mevzuatı
- Sermaye piyasası mevzuatı, GYO mevzuatı
- İmar, tapu, kat mülkiyeti, belediyeler mevzuatı
- Çevre mevzuatı
- İş sağlığı ve güvenliği mevzuatı
- Tüketicinin korunması hakkında mevzuat

B. GYO Mevzuatı

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

GYO Tebliği gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini de düzenlemekte ve bunlara ilişkin birtakım sınırlamalar öngörmektedir. Bu kapsamda, GYO alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Bununla birlikte, GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (b) bendi uyarınca GYO'ların portföylerine alacakları her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Plaza No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
E-Posta: info@fuzulgyo.com.tr

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Tel: 0212 485 34 34 Fax: 0212 531 63 80
E-Posta: info@fuzulgyo.com.tr

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat: 2 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 485 34 34 Fax: 0212 531 63 80
E-Posta: info@fuzulgyo.com.tr

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Tel: 0212 485 34 34 Fax: 0212 531 63 80
E-Posta: info@fuzulgyo.com.tr

yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Diğer taraftan, GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (r) bendi uyarınca ortaklıkların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda bu şart aranmaz ve ilgili gayrimenkul ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilir. Bununla birlikte, ortakların söz konusu muafiyetten yararlanabilmesi için (i) söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi ve (ii) varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağına Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

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

GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

- GYO'lar alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
- GYO'ların portföyelerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföyelerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurul'ca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- GYO'lar faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.

INTEGRAL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Cad. SK. Kat: 5
No:5 Kat:5 Sarıyer / İSTANBUL
Tic Sicil No: 270904/05000000000000000000

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Ferit Zorluoğlu Cad.
No:2 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 685 14 34 Fax: 0212 531 63 80
İleteli V.D.: 386 006 4638

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

Başakşehir Mah. Ferit Zorluoğlu Cad.

No: 2 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL

Tic Sicil No: 270904/05000000000000000000

Tel: 0212 451 50 00 Fax: 0212 488 21 22

İleteli V.D.: 386 136 7782

- GYO'lar 3. kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların 3. kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilemez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler.
- GYO'lar hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- GYO'lar altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar. Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.

GYO'ların İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

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

İNTEST
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saadetiye Sok. No: 34
Kat: 7 / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 271115 / Mers: 0817001271115000000
Tic. Sic. No: 271115 / Mers: 08170012711150000000

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çarift Zambolu Cad.
No: 9 Kat: 7 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 487 50 21 22
İntelli V.D.: 388 066 4630

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çarift Zambolu Cad.
Olimpa Rezidans No: B Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 487 50 21 22
İntelli V.D.: 388 138 7190

- Şirket sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.

C. İmar ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı

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

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

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

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

D. Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Mevzuatı

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

E. Çevre Mevzuatı

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

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

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Mersenk V.D. No: 270518/11

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:3 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 661 63 00
İleteli V.D.: 388 006 4038

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Residence No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 487 50 22
İleteli V.D.: 308 135 4782

- Çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararı ("*ÇED Gerekli Değildir*" kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler hakkında yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "*ÇED Gerekli Değildir*" kararı verilen proje için 5 (beş) yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "*ÇED Gerekli Değildir*" kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirmesi gereklidir kararı ("*ÇED Gereklidir*" kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek, çevresel etkilerinin daha detaylı incelenmesi amacıyla çevresel etki değerlendirmesi raporu hazırlanmasının gerektiğini belirten karardır.

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

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

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

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

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği ise Çevre Kanunu uyarınca alınması gereken çevre izin ve lisansları düzenlemekte ve çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride

MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Çk. Katline Katlar
Maslak V.D. 34398/16427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çarşı Zarfıoğlu Cad.
No:8 Kat:1-Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 693 34 34 Faks: 0212 561 63 00
İktisadi V.D.: 388 006 4658

FUZUL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çarşı Zarfıoğlu Cad.
Clirraa Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 457 50 50 Faks: 0212 485 21 22
İktisadi V.D.: 388 133 7782

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

F. İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat

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

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

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

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

G. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik

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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
M.Ş. Şişli/Beşiktaş/İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 478054427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Arf Bulvarı Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 695 34 34 Faks: 0212 532 63 80
Maslak V.D. 3378 066 4638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İZMİR DİNÇ ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Arf Bulvarı Cad.
Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
Maslak V.D. 3378 066 4638

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Şirket "Fuzul Dış Ticaret A.Ş." unvanı ile İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 100.000.000 TL¹ sermaye ile kurulmuş olup, kuruluş esas sözleşmesi 10.03.1992 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket'in kuruluşundan 2000'li yıllara kadar fiili faaliyeti tasarruf finansman modeli ile tasarruf sahiplerinin otomobil edinmesine aracılık edilmesi olmuştur. 07.06.1996 tarihinde tescil edilen esas sözleşme değişikliği ile Şirket'in unvanı faaliyet konusunu tam olarak yansıtabilecek biçimde "Fuzul Otomotiv Dış Ticaret A.Ş." olarak değiştirilmiştir.

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

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

2009 yılına gelindiğinde Şirket katma değeri daha yüksek ve Şirket açısından prestiji daha fazla olan markalı konut projeleri geliştirme alanına yönelmiş ve inşaat faaliyetlerine son vermiştir. Şirket'in geliştirdiği ilk markalı konut projesi olan ve ayrıca İstanbul ili Başakşehir ilçesinin de ilk AVM'si olan Olimpa AVM ve Rezidans Projesi'ne 27.03.2009 tarihinde yapı ruhsatı alınarak başlanılmıştır. Şirket'in, ilgili projenin geliştirildiği dönemdeki unvanı ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan 9.333,15 m² arsa üzerinde geliştirilen Olimpa AVM ve Rezidans Projesi 38.493,89 m² inşaat alanına sahip olup, 2 blokta toplam 161 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. İlgili projede 3+1 daire tipinde 40 adet konut ve 121 adet ticari mağaza bulunmaktadır. Olimpa AVM projesi 2010 yılında tamamlanmıştır.

2011 yılında, Fuzul Yapı ve Necat İnşaat ortaklığı ile T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün mülkiyetinde bulunan İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başakşehir mahallesi 796 numaralı ada ve 1 numaralı parseldeki 17.684,30 m² alanlı arsa üzerinde kat karşılığı modeliyle Kent Evila Projesi'ne başlanılmış, 18.05.2012 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Kent Evila Projesi 40.000 m² inşaat alanına sahip olup, 2 blokta 80 adet daire, 26 adet villa, 12 adet sıra ev ve 27 adet ticari ünitelerden meydana gelen toplam 145 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Kent Evila Projesi 2015 yılında tamamlanmıştır.

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

2013 yılında, Şirket'in mülkiyetinde bulunan İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başakşehir mahallesi 567 numaralı ada ve 3 numaralı parsel ile 566 numaralı ada ve 2 numaralı parsel ve

1 Ocak 2005 tarihi itibarıyla Türk Lirasından altı sıfır atılmış olup, söz konusu tutar eski TL cinsi ile

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak 5. Kat: Sarıyer / İstanbul
Maslak V.D. 4730618427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0312 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80
Tic. Sicil No: 2680064638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

UZUNYOLUNG AKONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Çiftlikçe Rezidans Blok Kat: 1
Başakşehir / İstanbul
Tic. Sicil No: 2680064638
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22

565 numaralı ada ve 12 numaralı parsel arsanın üzerinde Olimpa Park Projesi'ne başlanılmıştır. Olimpa AVM'nin hemen bitişiğinde yer alan 3 farklı parsel üzerinde geliştirilen bu proje, toplam 14.302,57 m² arsa üzerinde 6 blok, 227 konut ve 57 ticari cadde mağaza ünitesinden oluşmaktadır. Olimpa Park Projesi 2017 yılında tamamlanmıştır.

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

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

11.10.2016 tarihinde Şirket, ilgili dönemdeki unvanı ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. (%99,90 ortaklık oranında) ile Yol İnşaat Taahhüt Ltd. Şti. (%0,10 ortaklık oranında) arasında "T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Karayolları mahallesi 6619 numaralı ada ve 8 numaralı parsel ile 10086 numaralı ada ve 1 numaralı parselde Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşini (Tem Avrasya Projesi) yapmak üzere akdedilen ve Bakırköy 39. Noterliğince 36971 yevmiye numarası ile 26.10.2016 tarihinde tasdik edilen adi ortaklık sözleşmesi uyarınca "Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş., Yol İnşaat Taahhüt Ltd. Şti. İş Ortaklığı" kurulmuştur. İlgili adi ortaklığın, Bakırköy 39. Noterliğince 07320 yevmiye numarası ile 24.02.2020 tarihinde tasdik edilen "Ek Tadil Sözleşmesi" ile unvan ve ortaklık yapısı tadil edilmiştir. Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'nin %50 ortaklık oranına, Yol İnşaat Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti.'nin %0,10 ortaklık oranına ve Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin %49,90 ortaklık oranına sahip olacağı şekilde ortaklık yapısı değiştirilerek "Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş., Yol İnş. Taah. Ltd. Şti., Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı" olmuştur. Söz konusu tadil ile birlikte, İzahname tarihi itibarıyla güncel unvanı Fuzul Tasarruf Finansman Anonim Şirketi olan Fuzul Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi de ilgili ortaklığa katılmıştır. Sözleşmeye göre gelir paylaşım oranı TOKİ'nin %36, İş Ortaklığı'nın %64'tür. Projenin yapı ruhsatları 24.03.2017 tarihinde alınmıştır. Tem Avrasya Projesi, 18.621 m²'lik bir alan üzerinde 17 ve 18 katlı 6 adet blokta 612 adet konut, 17 adet ticari mağazadan oluşmaktadır. Proje 2020 yılında tamamlanmış olup, 06.03.2020 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

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

05.02.2020 tarihinde "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap 993 numaralı ada ve 4 numaralı parselde Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşini (Başakşehir Avrasya) yapmak üzere Bakırköy 39. Noterliğince 05045 yevmiye numarası ile 05.02.2020 tarihinde tasdik edilen adi ortaklık sözleşmesi uyarınca Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. (%51) ile İzahname tarihi itibarıyla güncel unvanı Fuzul Tasarruf Finansman Anonim Şirketi olan Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (%49) arasında "Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı" kurulmuştur. Gelir paylaşımı modeli ile Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı tarafından geliştirilen bu proje kapsamında Emlak Konut'un gelir paylaşımı oranı %32 ve Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı'nın gelir paylaşımı oranı %68'dir. Başakşehir Avrasya Projesi 39.000 m² arsa üzerinde 19 blokta 453 adet konut ve 47 adet ticari mağazadan oluşmaktadır. 19.06.2020 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınan bu projenin öngörülen teslim tarihi Nisan 2023'tür. Projenin 31.12.2022 tarihi itibarıyla inşaat ilerleme seviyesi %93'tür.

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Meslek V.D. 4750518427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 435 3474 Fax: 0212 431 63 80
İletişim V.D.: 389 006 7638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Çoközellik Binası No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 437 50 50 Fax: 0212 488 21 22
İletişim V.D.: 383 138 7782

Temmuz 2022 tarihinde Şirket'in İstanbul ili, Fatih ilçesi, Akşemsettin mahallesi 2028 numaralı ada ve 49 numaralı parseldeki maliki olduğu arsası üzerinde Fatih Otel Projesi'ne başlanılmıştır. Projenin 20.10.2008 tarih, 2008/763 numaralı ve 31.12.2021 tarih 2021/400527 numaralı yapı ruhsatları mevcuttur. Söz konusu proje 4 yıldızlı, toplam 47 oda (96 yatak, 96 kişilik), 1 adet lokanta (aynı zamanda kahvaltı salonu), 2 adet 20 kişilik toplantı salonu, 1 adet 18 kişilik çok amaçlı salon, lobi bar, aletli spor salonu, hamam, sauna, 1 adet satış birimi, kat ofisinden meydana gelmektedir. Bu projenin 31.12.2022 tarihi itibarıyla inşaat ilerleme seviyesi %15'tir.

Kasım 2022 tarihinde İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş mahallesi, 1645 numaralı ada ve 55 numaralı parselde bulunan 3.357,46 m² yüzölçümüne sahip Emlak Konut'un maliki olduğu arsa üzerinde Barbaros 48 Projesi'ne başlanılmış, 07.06.2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Şirket ile Emlak Konut arasında 23.02.2021 tarihli "İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım Sözleşmesi" düzenlenmiştir. Sözleşmeye göre Emlak Konut'un hasılat paylaşım oranı %50 ve Şirket'in hasılat paylaşım oranı %50 olarak belirlenmiştir. Projede tek blok bulunmakta olup, söz konusu blok 4 bodrum kat, zemin kat, 10 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 16 kat ve 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projenin 31.12.2022 tarihi itibarıyla inşaat ilerleme seviyesi %7,3'tür.

Aralık 2022 tarihinde Şirket'in İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 1426 numaralı ada ve 10 numaralı parselde maliki olduğu arsası üzerinde Başakşehir Avrasya 2 Projesi'ne başlanılmış, 19.12.2022 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır. Başakşehir Avrasya 2 Projesi 25.028,91 m² arsa üzerinde 7 blok, 410 konuttan meydana gelecektir. Projenin 31.12.2022 tarihi itibarıyla inşaat ilerleme seviyesi %2'dir.

Aralık 2022 tarihinde Şirket'in İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 1426 numaralı ada ve 11 numaralı parselde maliki olduğu arsası üzerinde Başakşehir Avrasya 3 Projesi'ne başlanılmış, 30.12.2022 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır. Başakşehir Avrasya 3 Projesi 20.301,01 m² arsa üzerinde 7 blok, 296 konuttan meydana gelecektir. Projenin 31.12.2022 tarihi itibarıyla inşaat ilerleme seviyesi %2'dir.

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

Artırım Öncesi Sermaye (TL)	Artırım Sonrası Sermaye (TL) (*)	Artırım Kaynağı
100.000.000	1.000.000.000	Nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
1.000.000.000	5.000.000.000	Nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
5.000.000.000	100.000.000.000	Nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
100.000.000.000	500.000.000.000	Artırılan 400.000.000 TL'nin 147.395.296.614 TL'si geçmiş yıl karlarından karşılanmış ve geriye kalan 252.604.703.386 TL ortaklar tarafından taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
500.000	2.000.000	Artırılan 1.500.000 TL'nin 73.778,47 TL'si geçmiş yıl karlarından, 379.938,53 TL'si enflasyon düzeltmesi olumlu farklarından karşılanmıştır ve geriye kalan 1.046.283 TL'si ortaklar tarafından nakden ödenmiştir.
2.000.000	5.000.000	Nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
5.000.000	20.000.000	Nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
20.000.000	35.000.000	Türk Ticaret Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanunu hükümleri uyarınca kolaylaştırılmış birleşme hükümlerine göre şirketin bütün aktifleri ve pasifleri, hakları ve vecibeleriyle birlikte küll olarak devrolunan Olimpa Yönetim Alışveriş Hizmetleri

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zıncıoğlu Cad.
Orduye İşhanı Kat: 8 No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tet 0212 488 30 00 Faks: 0212 488 21 22
İsletme V.D.: 388 156 7782

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Sarıyer / İSTANBUL
No:9 Kat:2 Sanyer / İSTANBUL
Müşlik V.D. 4760 48427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıncıoğlu Cad.
No:9 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 633 34 34 Fax: 0212 631 63 60
İsletme V.D.: 388 006 4638

KYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		A.Ş.'nin birleşmesinden ve bu şirketin öz varlığından karşılanmıştır.
35.000.000	55.000.000	Artırılan 20.000.000 TL'nin 4.250.000 TL'si aynı taahhüt edilmiş ve ödenmiştir ve gerilen kalan 15.750.000 TL ortaklar tarafından nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
55.000.000	180.000.000	Artırılan 125.000.000 TL'nin 99.741.549,18 TL'si ortak alacağından karşılanmış ve geriye kalan 25.258.450,82 TL ortaklar tarafından nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
180.000.000	254.140.000	Artırılan 74.140.000 TL'nin 74.139.452,56 TL'si Fuzul Tasarruf Finansman'ın bilançosunda kayıtlı gayrimenkullerin kısmi bölünme suretiyle Şirket'e devredilmesinden karşılanmıştır. Geriye kalan 542,44 TL ortaklar tarafından nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.

(*) 1 Ocak 2005 tarihi itibarıyla Türk Lirası'ndan altı sıfır atılmış olup, söz konusu tarihe kadar tabloda verilen tüm tutarlar eski TL cinsi ile belirtilmiştir.

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

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

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur

6.2. Yatırımlar:

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

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

No.	Yatırımlar	Tamamlanma Tarihi	Toplam Maliyet (TL) (31.12.2022)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
1	Başakcity Projesi	Haziran 2020	31.557.930	100	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları, Banka Kredileri
2	Tem Avrasya Projesi	Mart 2020	405.987.000	100	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları, Banka Kredileri
3	Başakşehir Avrasya Projesi	Tahmini tamamlanma dönemi Nisan 2023	621.166.761	93	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları, Banka Kredileri
4	Barbaros 48 Projesi	Tahmini tamamlanma dönemi Nisan 2025	68.607.333	7,3	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları, Banka Kredileri
5	Fatih Otel Projesi	Tahmini tamamlanma dönemi Ekim 2023	40.718.529	15	Şirket Özkaynakları, Banka Kredileri

FUZUL HAYAT MENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Başakşehir M81 Cahit Sırtıoğlu Cad.
Cilt: 1 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 292000
Tic. Sicil No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 467 50 00 / Faks: 0212 488 21 22

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Saat Sk. Kat: 1
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 292000

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir M81 Cahit Sırtıoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 39 34 Faks: 0212 631 63 80
İlettili Y.D. 292 006 4638

FUZUL HAYAT MENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

6	Başakşehir Avrasya 2 Projesi	Tahmini tamamlanma dönemi Aralık 2024	539.068.864	2	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları, Banka Kredileri
7	Başakşehir Avrasya 3 Projesi	Tahmini tamamlanma dönemi Şubat 2025	541.532.190	2	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları, Banka Kredileri

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

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

No	Yatırımlar	Coğrafi Konum	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
1	Başakşehir Avrasya Projesi	İstanbul ili Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 993 numaralı ada ve 4 numaralı parsel üzerinde bulunan arsa üzerinde geliştirilen proje	93	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları, Banka Kredileri
2	Barbaros 48 Projesi	İstanbul ili Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş mahallesi 1646 numaralı ve 55 numaralı parsel üzerinde bulunan arsa üzerinde geliştirilen proje	7,3	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları, Banka Kredileri
3	Fatih Otel Projesi	İstanbul ili Fatih ilçesi, Akşemsettin mahallesi 2028 numaralı ada ve 49 numaralı parsel üzerinde bulunan arsa üzerinde geliştirilen proje	15	Şirket Özkaynakları, Banka Kredileri
4	Başakşehir Avrasya 2 Projesi	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 1426 numaralı ada ve 10 numaralı parsel üzerinde bulunan arsa üzerinde geliştirilen proje	2	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları, Banka Kredileri
5	Başakşehir Avrasya 3 Projesi	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 1426 numaralı ada ve 11 numaralı parsel üzerinde bulunan arsa üzerinde geliştirilen proje	2	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları, Banka Kredileri

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

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

Başakşehir Kayabaşı 5 Yıldızlı Otel Projesi

Projenin Başakşehir’de hayata geçirilmesi planlanmakta olup, az katlı yatay mimariye ve çevresinde bulunan geniş ulaşım seçeneklerine sahip olması planlanmaktadır. İşbu projede, büyüklüğü 24,53 m² ile 58,44 m² arasında değişen oda seçenekleri bulunacaktır.

Çevre ve Konum

Başakşehir Kayabaşı 5 Yıldızlı Otel Projesi’nin; Şirket’in maliki olduğu İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 987 numaralı ada ve 4 numaralı parsel üzerinde geliştirilmesi planlanmakta olup, bu projenin bulunacağı parselin yüzölçümü 10.221 m²’dir. İmar durumu T2 Ticaret Alanı olan ilgili arsa, %25’i peşin ve %75’i 60 ay vade ile ödenmek üzere toplam 120.200.000 TL bedel karşılığında 12.11.2021 tarihli Gayrimenkul (Arsa) Satış

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Sırtıoğlu Cad.
Cahit Sırtıoğlu No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 467 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İletişim V.D.: 398 136 7782

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mahallesi Kat: 9 Spine Tower
No: 34 Kat: 9 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. : 4780518427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Sırtıoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İletişim V.D.: 398 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sözleşmesi ile TOKİ'den satın alınmıştır. Şirket, anılan sözleşme hükümlerinin yerine getirilmesi akabinde projeye konu arsanın tapusuna 12.12.2022 tarihinde malik olarak kaydedilmiştir. Başakşehir Kayabaşı 5 Yıldızlı Otel Projesi bu İzahname tarihi itibarıyla henüz projelendirilme aşamasında olup, 2023 yılının ilk yarısı itibarıyla yapı ruhsatı için başvuru yapılması planlanmaktadır.



Proje Adı	Başakşehir Kayabaşı 5 Yıldızlı Otel
Planlanan Başlama Tarihi/Proje Süresi	Tahmini Ekim 2023/36 Ay
Arsanın Yeri	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi, 987 numaralı ada ve 4 numaralı parsel
Arsa Sahibi	Şirket
Paylaşım Oranı	%100 (Şirket)
İnşaat Seviyesi	0%
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	1 Blok/190 Otel Odası
Bağımsız Bölüm Tipleri	188 oda (2 yatak), 2 bedensel engelli odası (2 yatak) - 190 oda-380 yatak, 270 kişilik alakart restoran -180 kişilik lokanta, 170 kişilik kafe, lobi bar, vitamin (havuz) bar, kapalı yüzme havuzu ,100 kişilik çok amaçlı salon,18 kişilik toplantı salonu, spor salonu, türk hamamı, buhar odası, sauna (kadın-erkek), çocuk kulübü, spor salonu, oyun salonu, çocuk oyun merkezi, 110 araçlık üzeri kapalı otopark.



FUZUL HAYRİM ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zariçlioğlu Cad.
Çimpa Beşkatlı No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 531 53 34 / 0212 531 63 80

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4180518/27

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zariçlioğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 531 53 34 / 0212 531 63 80
İdareli Adres: 06 4638

İNTEK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

28.12.2022 Tarih ve 21212 Sayılı Turizm Yatırımı Belgesi

Şirket'in, Başakşehir Kayabaşı 5 Yıldızlı Otel Projesi kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınan 28.12.2022 tarih ve 21212 sayılı turizm yatırımı belgesi bulunmaktadır. Ancak, bu İzahname tarihi itibarıyla Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı nezdinde yatırım teşvik belgesi talebinde henüz bulunulmamıştır.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Saitiye Spine Jw-
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak YD : 780518427

POZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çeltikçi Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 681 34 74 Fax: 0212 531 63 80
İkaleli V.D. : 388 005 4638

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çeltikçi Cad.
Olimpa Rezidans No:1 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 498 21 22
İkaleli V.D. : 388 138 7752

24.01.2023 Tarih ve 21320 Sayılı Turizm Yatırımı Belgesi

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

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Amaç ve Konu" başlıklı 5'inci maddesi uyarınca Şirket, SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli yatırım ortaklığıdır.

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

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

İzahname Tarihi İtibarıyla Tamamlanan Projeler

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket tarafından geliştirilmesi tamamlanan projeler;

- 1) Başakcity Projesi, ve
- 2) Tem Avrasya Projesi

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

Başakcity Projesi

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zafarlıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 / Fax: 0212 537 63 80
İkinci V.D.: 888 406 4 38

85

FUZUL HÖLSEM ENERJİ VE İNŞAAT ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zafarlıoğlu Cad.
Olimpa Rezidans Blok Kat:1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 / Fax: 0212 489 21 22
İkinci V.D.: 388 133 77 22

ALTYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Proje Adı	Başakcity Projesi
Proje Başlama/ Bitiş Tarihi	Ekim 2017/Haziran 2020
Arsanın Yeri	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başakşehir mahallesi 569 numaralı ada ve 13 numaralı parsel
Arsa Sahibi	Şirket
Paylaşım Oranı	%100 (Şirket)
İnşaat İlerleme Seviyesi	100%
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	1 Blok/ 52 Konut- 8 Ticari Mağaza
Bağımsız Bölüm Tipleri	2+1 30 adet/ 3+1 20 adet/ 4+1 2 adet

Bu proje kapsamında alınan ilk yapı ruhsatı, Başakşehir Belediye Başkanlığı'nın 29/09/2017 tarih ve 1292 sayı numaralı ile alınmış olup, şantiye şefi değişikliği sebebiyle ilgili yapı ruhsatında 21/02/2019 tarih ve 67 sayılı tadilat yapılmıştır. Bu proje kapsamında Şirket, 8.959,54 m² inşaat alanına sahiptir ve 7.016,44 m² toplam satılabilir alanı bulunmaktadır. 12/06/2020 tarih ve 134 belge numarası ile yapı kullanma izin belgesi/iskan alınmıştır.

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

Tem Avrasya Projesi

Şirket tarafından geliştirilmesi tamamlanan Tem Avrasya Projesi; TOKİ'nin maliki olduğu ve TEM'in hemen yanında bulunan alan üzerinde geliştirilmiş olup, söz konusu proje 18 bin 621 m²'lik bir alan üzerinde bulunacak 612 adet konut olarak tasarlanmıştır. 17 ve 18 katlı 6 adet blok olarak planlanan bu projede 82 m² ile 201 m²'lik alanlar arasında değişen 2+1, 3+1 ve 4+1 konut seçenekleri yer almaktadır. Ayrıca, bu proje kapsamında 32 derslikli lise, 702 m² inşaat alanına sahip spor salonu ve 171 m² alanda inşa edilen cami ve şadırvan bulunmaktadır. Proje 14 bin m²'lik peyzaj alanına da sahiptir.



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çarşı Zemin Katı Cad.
Olimpa Rezans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 487 50 01

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. No: 3 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 7789518427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çarşı Zemin Katı Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 531 63 80
İtali V.D. 888 005 4638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Proje Adı	Tem Avrasya Projesi
Proje Başlama/ Bitiş Tarihi	Mart 2017/Mart 2020
Arsanın Yeri	İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Karayolları mahallesi 6619 numaralı ada ve 8 numaralı parsel
Arsa Sahibi	TOKİ
Paylaşım Oranı	%32 Toki %68 Fuzul Yapı İş Ortaklığı
İnşaat İlerleme Seviyesi	100%
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	6 Blok/ 612 Konut- 17 Ticari Mağaza
Bağımsız Bölüm Tipleri	2+1 362 adet/ 3+1 233 adet/ 4+1 17 adet

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

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

Geliştirmesi Devam Eden Projeler

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket tarafından geliştirilmesi devam eden projeler;

- 1) Başakşehir Avrasya Projesi
- 2) Fatih Otel Projesi
- 3) Barbaros 48 Projesi
- 4) Başakşehir Avrasya 2 Projesi
- 5) Başakşehir Avrasya 3 Projesi

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

Başakşehir Avrasya Projesi

Avrupa'nın en büyük sağlık kompleksi olan Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi'nin tam karşısında konumlanan Başakşehir Avrasya Projesi 39.000 m²'lik alana sahip arsa üzerinde Emlak Konut ile hasılat paylaşımı modeliyle hayata geçirilecektir. Fuzul Holding'in iştirakleri olan Şirket ve Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında kurulan iş ortaklığı tarafından bu proje yürütülmektedir. 19.06.2020 tarihi itibarıyla yapı ruhsatını alan bu projenin planlanan teslim tarihi Nisan 2023'tür. Yatay mimari ağırlıklı yapısıyla inşaa edilen projede 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut çeşitleri yer almaktadır.

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat:2 Sebil / İSTANBUL
Mimik V.D. 4780318

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zartıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 33 34 Fax: 0212 531 63 80
Mimik V.D.: 368 006 4638
87

FUZUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG AYDINLIK ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çam ve Sakura Şehir Hastanesi Karşısı
Olimpa Rezidans No: 1 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 468 21 22
Mimik V.D.: 368 133 1162

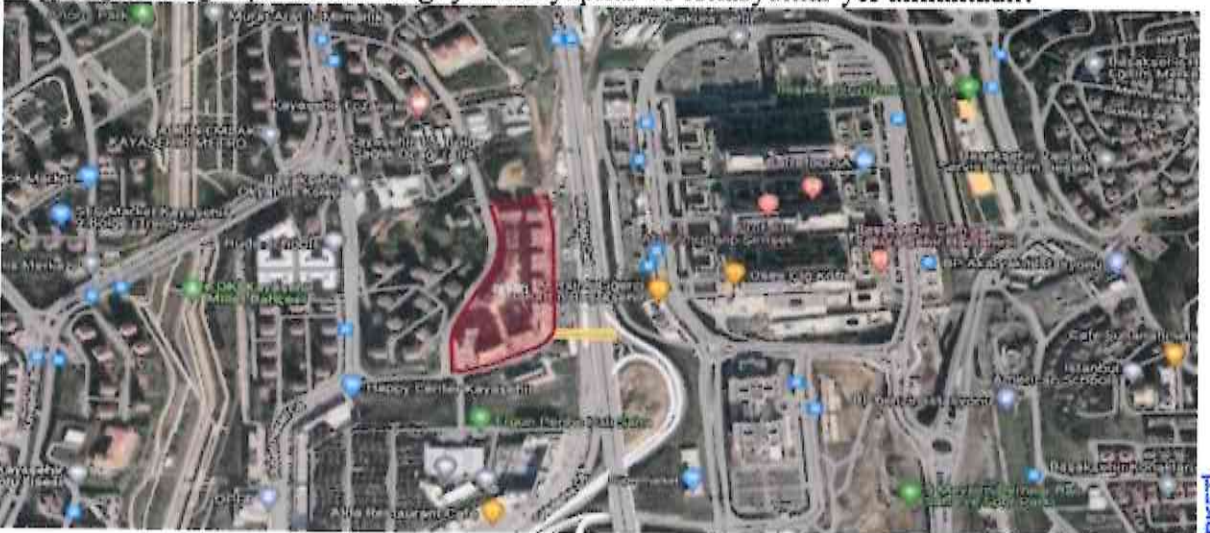


İşbu projenin bulunduğu Başakşehir ilçesi Avrupa Yakası'nda konumlanmakta olup, çevresinde Küçükçekmece, Esenyurt, Sultangazi ve Arnavutköy ilçeleri bulunmaktadır. Başakşehir ilçesi 2021 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 503.243 kişilik nüfusa sahip olup, nüfusun büyük çoğunluğu orta ve üst gelir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

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

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

Projenin bulunduğu Avrasya Konutları, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı'na cepheli olup Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi'nin karşısında konumlanmaktadır. İşbu proje kapsamında geliştirilen taşınmazların yakın çevresinde ise TOKİ Kayaşehir Millet Bahçesi, Bahçetepe İstanbul, Nidapark Başakşehir, Başakşehir Evleri 1. Etap ve Başakşehir Millet Bahçesi gibi bölge içinde bilinirliği yüksek yapılar ve lokasyonlar 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 A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2, D1, D2, E1, E2, E3, E4, T1, T2, T3, T4, T5 ve T6 olmak üzere toplam 19 adet blok bulunmaktadır. Başakşehir Avrasya Konutları içinde toplam 500 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, bu bağımsız bölümlerden 453 adedi konut ve 47 adedi ise dükkan niteliğindedir.

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak V.D. 4760518427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çay Zarfıoğlu Cad.
No: 81 Kat: 8 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 53 34 Fax: 0212 531 63 00
İktisadi V.D.: 399 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çay Zarfıoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 53 00 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 388 138 782

Proje Adı	Başakşehir Avrasya Projesi
Proje Başlama/ Planlanan Bitiş Tarihi	Temmuz 2020/ Nisan 2023
Arsanın Yeri	İstanbul ili Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 993 numaralı ada ve 4 numaralı parsel
Arsa Sahibi	Emlak Konut
Paylaşım Oranı	% 32 (Emlak Konut) % 68 Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı
İnşaat İlerleme Seviyesi	93%
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	19 Blok/ 453 Konut-47 Ticari Mağaza
Bağımsız Bölüm Tipleri	1+1 78 Adet, 2+1 153 Adet, 3+1 118 Adet, 4+1 104 Adet

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

Projenin tüm bağımsız bölümlerinin satışı tamamlanmış olup, inşaatın Nisan 2023 tarihi itibarıyla tamamlanması ve bağımsız bölümlerin teslimlerinin yapılması öngörülmektedir.

Fatih Otel Projesi

Fatih ilçesi, tarihî yarımada (Suriçi) olarak da bilinen İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgede bulunmaktadır. İlgili ilçe içerisinde İstanbul Valiliği, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Emniyet Müdürlüğü ve Vergi Dairesi gibi kurumların yer alıyor olması sebebiyle İstanbul'un merkezi sayılmaktadır. Şirket yönetimi tarafından yapılan varsayımlar çerçevesinde, İstanbul'un Avrupa Yakası'ndaki konaklama tesisleri, sayı bakımından çoktan aza doğru sırasıyla Fatih, Beyoğlu, Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde yer almaktadır. Avrupa Yakası'ndaki konaklama tesislerinin toplam yatak kapasitesi İstanbul'un yatak kapasitesinin %85'ini oluştururken Fatih, Beyoğlu, Şişli ve Beşiktaş ilçelerindeki yatak kapasitesi İstanbul'un toplam yatak kapasitesinin %59'unu oluşturmaktadır. Bu doğrultuda, Şirket tarafından geliştirilmesi devam eden Fatih Otel Projesi'nde tarihi yarımada silüeti ile bütünleşmiş bir mimari anlayış benimsenmektedir.



Proje alanı, geleneksel ticaret merkezi niteliğinde olan Fatih ilçesinde yer almaktadır. İstanbul'un erişimi en kolay ilçelerinden biri olan Fatih'in kimliğini tarihi dokusu ve bu dokuyla bütünleşen turistik yapıları oluşturmakta olup, ilçe merkezinin gelişimi de geleneksel ticarete ve turizmle göre şekillenmiştir. İşbu proje alanı, Akşemsettin mahallesi sınırları dahilinde, Adnan Menderes Vatan bulvarı üzerinde yer almaktadır. İşbu projenin, bölgenin

FUZUL HOLİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Nispetiye Sok. No: 2/1 Kat: 1
Olimpa İşhanı Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278112
Tet 0212 487 50 00 Fax: 0212 487 50 22

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mazaklıoğlu Sk. Sıhhiye
No:5 Kat:5 Şişli/İSTANBUL
Maslak V.D. 47505/8427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Nispetiye Sok. No: 2/1 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 633 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İdareli V.D.: 906 006 4638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ticari, hizmet ve kamu binalarının yoğunlaştığı Adnan Menderes Vatan Bulvarı'nın yakınında yer alması dolayısıyla reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.

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

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



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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zaptıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 407 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İntel V.D: 538 706 4638

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zaptıoğlu Cad.
Oltu Pa Bazıyanı No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 407 00 00 Fax: 0212 408 21 22
İntel V.D: 538 138 7702

İNTEGRAL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. No: 2 Kat: 2
Maslak V.D. 538 138 7702

Proje Adı	Fatih Otel Projesi
Proje Başlama/ Planlanan Bitiş Tarihi	Temmuz 2022/Ekim 2023
Arsanın Yeri	İstanbul ili Fatih ilçesi, Akşemsettin mahallesi 2028 ada ve 49 numaralı parsel
Arsa Sahibi	Şirket
Paylaşım Oranı	%100 (Şirket)
İnşaat İlerleme Seviyesi	% 15
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	1 Blok/ 47 Otel Odası
Bağımsız Bölüm Tipleri	47 adet oda (96 adet yatak, 96 kişilik), 1 adet lokanta (aynı zamanda kahvaltı salonu), 2 adet 20 kişilik toplantı salonu, 1 adet 18 kişilik çok amaçlı salon, lobi bar, aletli spor salonu, hamam, sauna, 1 adet satış birimi, kat ofisi.

İstanbul ili Fatih ilçesi, Akşemsettin mahallesi 2028 numaralı ada ve 49 numaralı parsel üzerinde 446,22 m²'lik yüzölçümüne sahip Şirket'in kendi arsası üzerinde geliştirilen bu proje 4 yıldızlıdır ve toplam 47 adet oda (96 adet yatak, 96 kişilik), 1 adet lokanta (aynı zamanda kahvaltı salonu), 2 adet 20 kişilik toplantı salonu, 1 adet 18 kişilik çok amaçlı salon, lobi bar, aletli spor salonu, hamam, sauna, 1 adet satış birimi, kat ofisinden oluşmaktadır. 3.354,81 m² inşaat alanına sahip olan Fatih Otel Projesi'nin 20.10.2008 tarih ve 2008/763 numaralı ve 31.12.2021 tarih 2021/400527 numaralı yapı ruhsatları mevcuttur.

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

Barbaros 48 Projesi

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



İNTEGRA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer
M. V. No: 1
Etiler Kat: 8
T. No: 0212 486 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çabı Kartıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
T. No: 0212 635 37 37 Fax: 0212 781 63 00
Etiler Mah. No: 388/006 4638

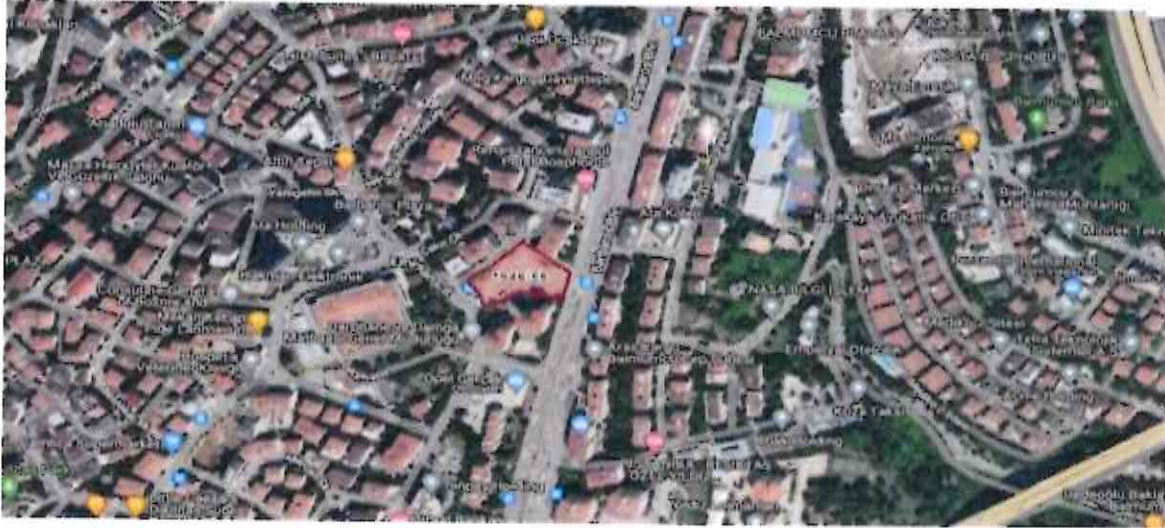
İNTEGRA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çabı Kartıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
T. No: 0212 635 37 37 Fax: 0212 781 63 00
Etiler Mah. No: 388/006 4638

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

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

Projenin üzerinde bulunduğu parsel, 2020 yılı sonunda Mahmutbey-Mecidiyeköy arası kullanıma açılan M7 Metro hattının devamı niteliğinde ve inşaat çalışmaları devam eden ve 2024 yılında açılması planlanan Mecideköy-Kabataş metro hattı güzergahı üzerinde kalan Yıldız Metro İstasyonu'na oldukça yakın bir konumda olup; projeye konu ana taşınmaza otobüs, minibüs ve özel araçlarla ulaşım oldukça rahat bir biçimde sağlanmaktadır. İlgili belediyeden onaylı mimari proje sıfatını haiz, 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 projenin toplam inşaat alanı 18.291,19 m²'dir. Bu projenin 07.06.2022 tarih ve 2022/40279 numaralı yapı ruhsatı mevcuttur.



Proje Adı	Barbaros 48 Projesi
Proje Başlama/ Planlanan Bitiş Tarihi	Kasım 2022/Nisan 2025
Arsanın Yeri	İstanbul ili Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş mahallesi 1646 numaralı ada ve 55 numaralı parsel
Arsa Sahibi	Emlak Konut
Paylaşım Oranı	% 50 (Emlak Konut)- % 50 (Şirket)
İnşaat İlerleme Seviyesi	7,3%
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	1 Blok/ 48 Konut-3 Ticari Mağaza
Bağımsız Bölüm Tipleri	2+1 17 Adet/ 3+1 25 Adet/ 4+1 6 Adet

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Şehit Zekiye Cad.
Çukurova Gazdars No: 8 Kat: 1
Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 84 Fax: 0212 488 21 22
Etiler/İSTANBUL
Tel: 0212 357 35 7782

Maslak Mah. Saat Sk. Spine City
No: 1 Kat: 1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 84 Fax: 0212 488 21 22
Etiler/İSTANBUL
Tel: 0212 357 35 7782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Şehit Zekiye Cad.
No: 1 Kat: 1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 84 Fax: 0212 488 21 22
Etiler/İSTANBUL
Tel: 0212 357 35 7782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Şehit Zekiye Cad.
No: 1 Kat: 1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 84 Fax: 0212 488 21 22
Etiler/İSTANBUL
Tel: 0212 357 35 7782

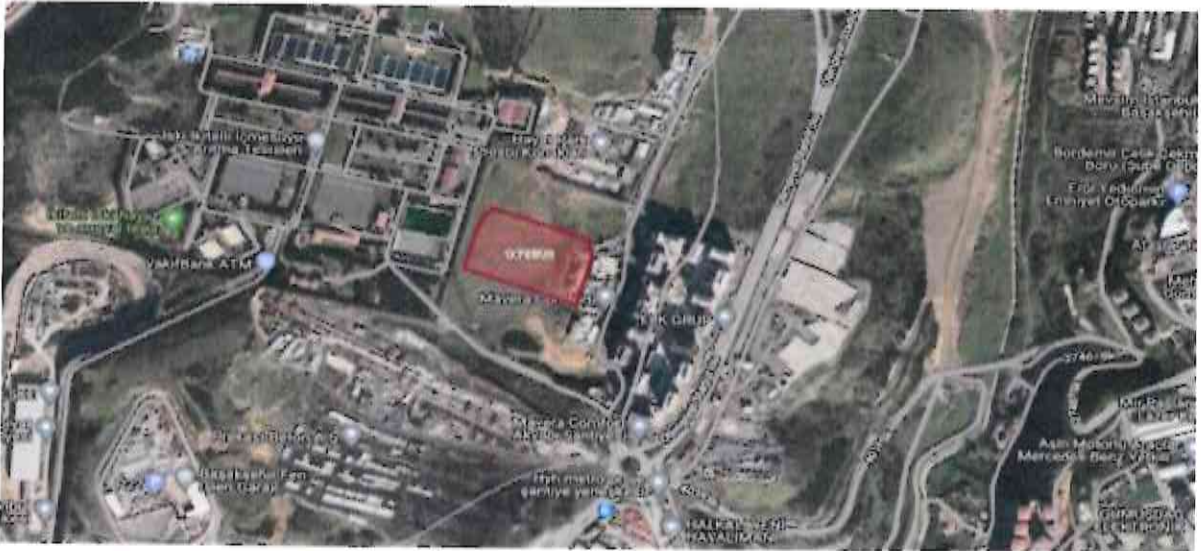
Şirket ile Emlak Konut arasında 23.02.2021 tarih ve 07772 numaralı "İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşım Sözleşmesi" düzenlenmiştir. İlgili sözleşmeye uyarınca Emlak Konut ile Şirket'in hasılat paylaşım oranları %50'dir. Proje kapsamında yürütülen inşaatın Nisan 2025 tarihi itibarıyla tamamlanması ve bağımsız bölümlerin teslimlerinin yapılması öngörülmektedir.

Başakşehir Avrasya 2 Projesi

Başakşehir Avrasya 2 Projesi İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Ziya Gökalp mahallesi 1426 numaralı ada ve 10 numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olup; ilgili alanın yüzölçümü 25.028,91 m²'dir. İmar durumu konut alanı olan bu arsa, %50'si peşin ve %50'si 6 ay vade ile ödenmek üzere toplam 498.026.666,67 TL bedel karşılığında 23.05.2022 tarihli Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Şirket, arsanın tapusunda 11.11.2022 tarihinde malik olarak kaydedilmiştir. İlgili arsa üzerinde geliştirilen Başakşehir Avrasya 2 Projesi'nin, 9 adet blok, 410 adet konuttan oluşması planlanmaktadır.



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



İşbu projenin çevresindeki konut yerleşim yerleri halen gelişmekte olup, bu projeye konu taşınmazların çevresinde Maveria Comfort, Hayat Park Prestij Konakları gibi inşai faaliyetleri devam etmekte olan konut projeleri yer almaktadır. Projeye konu taşınmazların yakın çevresinde Nidapark Başakşehir Sitesi, Bahçetepe İstanbul, Nidapark Başakşehir, Başakşehir Evleri 1. Etap ve Atatürk Olimpiyat Stadyumu gibi bölge içinde bilinirliği yüksek yapılar ve

İNTEGRAL
EMLAK MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer Spine low
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL
Maslak V.D. 4766518/27

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çiğir Zariiflu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273534/34 Fax: 0212 561 6380
Nüfus Sic. No: 388 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG KURUM ŞİRKETİ
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Okulca R/No:15 Kat: 8 Kat: 1
Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273534/34 Fax: 0212 488 21 22

lokasyonlar yer almaktadır. Ek olarak, M3 Metro hattına ait istasyonlardan olan Olimpiyat İstasyonu, işnu projeye konu taşınmazlara yakın bir lokasyonda bulunmaktadır.

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

Geliştirilen bu projenin toplam inşaat alanı 71.18071 m²'dir. İşbu proje kapsamında alınmış 19.12.2022 tarih ve 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418 numaralı yapı ruhsatları mevcuttur. 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. İmar durumu konut alanı olan arsa, %50'si peşin ve %50'si 6 ay vade ile ödenme üzere toplam 532.053.333,33 TL bedel karşılığında 02.08.2022 tarihli Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Şirket, arsanın tapusunda 12.12.2022 tarihinde malik olarak kaydedilmiştir. İlgili arsa üzerinde geliştirilen Avrasya 3 Projesi'nin, 7 adet blok ve 296 adet konuttan oluşması planlanmaktadır.



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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 81 34 Faks: 0212 537 63 40
E-posta: info@fuzul.com.tr

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
Olimpa Residence No:8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 407 50 00 Faks: 0212 488 21 22
E-posta: info@fuzul.com.tr

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak V11



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.

Proje Adı	Başakşehir Avrasya 3 Projesi
Planlanan Başlama Tarihi/Proje Süresi	Aralık 2022/ Şubat 2025
Arsanın Yeri	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 1426 ada ve 11 numaralı parsel
Arsa Sahibi	Şirket
Paylaşım Oranı	Arsa Satın alma- %100 (Şirket)
İnşaat İlerleme Seviyesi	2%
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	7 Blok/ 296 Konut
Bağımsız Bölüm Tipleri	1+1 28 Adet, 2+1 113 Adet, 3+1 117 Adet, 4+1 38 Adet

Geliştirilen bu projenin toplam inşaat alanı 63.867,34 m²'dir. İşbu proje kapsamında alınmış 30.12.2022 tarih ve 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535 numaralı yapı ruhsatları mevcuttur.

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 488 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İkizli V.D. / 388 006 4618

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Residans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 488 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İkizli V.D. / 388 038 7782

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Maslak Mah. Kat: 5 Kat: 5 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. / 388 038 7782

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Olimpa Evleri	5.859.830	5	17.016.154	24	1.745.212	1
Vadiyaka	1.800.020	1	15.252.867	21	4.308.637	2
Başakcity	0	0	4.522.148	6	25.513.517	9
Evila Evleri	1.485.149	1	3.182.178	4	0	0
Tem Avrasya	3.039.983	2	27.960.669	39	238.360.678	88
Başakşehir Avrasya	71.676.220	55	0	0	0	0
Kira Gelirleri	1.823.837	1	2.097.412	3	1.900.065	1
Arsa Satışı	35.101.000	27	0	0	0	0
Diğer Gelirler	8.386.999	6	1.526.099	2	0	0
TOPLAM	129.173.038	100	71.557.527	100	271.828.109	100

Şirket 2022 yılında 1.823.837 TL, 2021 yılında 2.097.412 TL ve 2020 yılında da 1.900.065 TL kira geliri elde etmiştir. Şirket geliştirdiği projelerin ve satış vaadi sözleşmesi ile satın aldığı gayrimenkullerin satışından 2022 yılında 118.962.202 TL, 2021 yılında 67.934.016 TL ve 2020 yılında 269.928.044 TL gelir elde etmiştir. Diğer gelirler ise hurda satışları, danışmanlık ve araç kira gelirlerinden oluşmaktadır.

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

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Olimpa Evleri	5.859.830	5	17.016.154	3	1.745.212	1
Vadiyaka	1.800.020	1	15.252.867	3	4.308.637	2
Başakcity Projesi	-	-	4.522.148	1	25.513.517	9
Evila Evleri	1.485.149	1	3.182.178	1	-	-
Tem Avrasya Konutları	3.039.983	2	28.659.780	5	238.360.678	88
Başakşehir Avrasya	71.676.220	55	-	-	0	0
Kira Gelirleri	1.823.837	1	2.097.412	-	1.900.065	1
Arsa Satışı	35.101.000	27	-	-	-	-
Diğer Gelirler	8.929.525	7	1.526.099	-	-	-
Fuzul Holding (Karşılıklı iştirak nedeniyle konsolide edilen Holding iştiraklerine ait gelirler)	-	-	498.295.189	87	-	-
Gıda Sektörü	-	-	6.533.643	1	-	-
Turizm Sektörü	-	-	7.884.242	1	-	-
Gayrimenkul Yönetim Sektörü	-	-	62.726.027	11	-	-
Sigorta Sektörü	-	-	1.637.282	0	-	-
Otomotiv Sektörü	-	-	55.000	0	-	-
Tasarruf Finansman Sektörü	-	-	419.458.995	74	-	-
TOPLAM	129.715.564	100	570.551.827	100	271.828.109	100

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

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in toplam sermayesinde %99,44 oranında pay sahibi olan Fuzul Holding'in sermayesinde 2021 yılı itibarıyla Şirket'in de %70 oranında pay sahipliği bulunduğundan, söz konusu dönemde karşılıklı iştirak ilişkisi söz konusudur. 2021 yılında karşılıklı iştirak ilişkisi nedeniyle Şirket'in finansal tablolarda konsolide edilen Fuzul Holding

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Müşteri Hizmetleri
0212 457 5100
Maslak V.D. 3318437

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat: Başakşehir - İSTANBUL
Tel: 0212 635 3434 Fax: 0212 531 63 80
Hatteli V.D. 888 006 4638

FUZUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Evleri Blok No: 1 Kat: 1
Başakşehir - İSTANBUL
Tel: 0212 457 5100 Fax: 0212 485 21 22
Hatteli V.D. 888 006 4638

ve iştiraklerine ait toplam hasılat 498.295.189 TL.'dir. Söz konusu karşılıklı iştirak 02.05.2022 tarihi itibarıyla sonlandırıldığından, 01.01.2022 tarihi sonrasında Fuzul Holding ve iştirakleri Şirket'in finansal tablolarında konsolide edilmemiş ve edilmeyecektir.

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

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

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

A) Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörünün Gelişimi

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

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

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

1980'li yıllarda Türkiye'nin yalnızca kentleşme alanında değil, toplumsal yaşamın her alanında da dönüşüm yaşadığı yıllar olmuştur. 1980'lerde bir yandan önceki dönemlerden devreden kentleşme ve konut sorunlarına çözüm aranırken; bir yandan da yeni dönemin sorunlarına çözüm üretilmeye çalışılmıştır. 1980'den sonraki dönemde kentsel alanlarda

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Sahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Residence No: 8 Kat: 1
Başakşehir - İSTANBUL
Tel: 0212 487 5000 Faks: 0212 487 21 22
İletişim V.C.: 038 138 138 2

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Zeytinlik Sok. No: 2 Kat: 2
İstanbul - Türkiye
Tic. Sic. No: 274983
Mers: 0817001274983000000

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Ca 97 Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 463 34 34 Faks: 0212 461 63 80
İletişim V.D.: 388 006 4638

İNTEKRYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

yaşanan değişimlerden birisi gecekondulaşmanın yerini, kullanıcı dışındaki gruplarca üretilen çok katlı yapılaşmanın almasıdır. Bu durum arsa gereksinimini artırmıştır. Bu oluşumların sonucunda şehirler önemli ölçüde büyüme göstermiş ve toplu konut türü yapılaşmalar yaygınlaşmıştır.

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

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

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

B) Gayrimenkul ve İnşaat Sektörünün Genel Görünümü

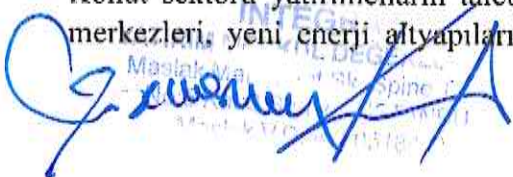
Ticari, endüstriyel, konut ve tarımsal mülklerin geliştirilmesini, değerlendirilmesini, pazarlanmasını, satışını, kiralanması ile yönetimini içeren gayrimenkul ve inşaat sektörünün cari fiyatlarla üretim yöntemine göre hesaplanan ve 2022 yılı itibarıyla yaklaşık 15 trilyon TL olan GSYH içinde 2022 yılı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

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

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

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

Konut sektörü yatırımcıların talebi açısından halen önemini korurken bir yandan da veri merkezleri, yeni enerji altyapıları, yaşam bilimleri ve lojistik sektörü pandemi süreci ile



AYDIN GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir M.Ö. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276353/434156 K:217/531 63 80
İkitelli V.D. No: 006 4638

AYDIN GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUN FULGEN EKONOMİK ŞİRKETİ
Başakşehir M.Ö. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpos Çarşı No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276353/434156 K:217/531 63 80
İkitelli V.D. No: 006 4638

birlikte önemini artırmıştır. Gayrimenkul sektörü yatırımcılarının konuta ve daha geniş yaşam alanlarına sahip varlıklara yatırım yapma isteğinin karşılanması için pandemi sürecinin olumsuz etkilerinin, küresel enflasyonun ve sıcak savaşın ekonomik olumsuzluklarının sektör tarafından iyi analiz edilmesi ve yerinde çözüm üretilmesi daha önemli hale gelmiştir. Bu bağlamda, sektör tarafından göz önünde bulundurulması gereken trendler aşağıdaki gibi sıralanabilir.

- TÜİK verilerine göre İnşaat maliyet endeksi Kasım 2022 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %103,4 oranında artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 108,5, işçilik maliyetlerinin de yüzde 87,9 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm gayrimenkul fiyatlarını artıran bir etmendir.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi olumsuz yönde etkilemektedir.
- Üretimin azalması talebin ise fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm fiyatlamaları yükseltmiştir. Ülkemizin yoğunlukla 11 ilini etkileyen Kahramanmaraş merkezli iki deprem sonucunda yaşanan yıkım nedeniyle dönemsel göç etmek zorunda kalan kişilerin talebi göç edilen illerdeki konut ve kira fiyatlarının artmasına sebep olmuştur.
- Yabancı talebi devam etmekte olup, özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi talebi olumlu yönde etkilemektedir.
- Maliyet artışı yanında tedarik zincirinde pandemi nedeniyle yaşanan bozulmalar iç piyasada maliyetleri daha da hızlı artırmaktadır.
- Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabılır yerlerin değerleri de hızla yükselmektedir.
- Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşaması piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.

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

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

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

Bununla birlikte, iklim değişikliği senaryoları nedeniyle beklenen deniz seviyesi yükselişi kıyı bölgelerinde yaşamayı doğrudan engelleyecek ve sel ile fırtına gibi olayların artması kıyı kesimlerindeki yaşamı olumsuz yönde etkileyecektir. Yaşanabilecek göçler nedeniyle de kıydan uzaktaki diğer topluluklar da bu aşırı hava olaylarından etkilenebilecektir. Deniz seviyelerindeki artışın, önümüzdeki yıllarda öncelikle gayrimenkul ve inşaat sektörlerini etkileyeceği, bu sektörlerin karşılaşacağı ekonomik zararın çok büyük olacağı tahmin


Mustafa Kemal
Müşteri Temsilcisi
Müşteri Temsilcisi
Müşteri Temsilcisi


FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çamlıca Ziraatçuluğu Cad.
No:9 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 531 63 00
Tic. Sic. No: 298 006 4638


MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çamlıca Ziraatçuluğu Cad.
Çiftlik Mah. Kat:1 No:9 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 531 63 00
Tic. Sic. No: 298 006 4638

edilmektedir. Şehirler, altyapılar, binalar ve yapı malzemeleri artık değişen koşullara göre tasarlanmalı ve artan aşırı hava olaylarının oluşturacağı olumsuz dışsallıklar gözetilerek şekillendirilmelidir.

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

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

C) Gayrimenkul ve İnşaat Sektörüne İlişkin Veriler

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

a) Konut Satış İstatistikleri

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

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

Kaynak: TÜİK

2019 yılında bir önceki yıla göre %1,9 azalarak 1.348.729 adet olan konut satışları, 332.508 ipotekli, 1.016.221 diğer satış türünde gerçekleşmiştir. Konut satışlarında 2019 yılında İstanbul 237.675 konut satışı ve %17,6 pay ile ilk sırayı almıştır. İstanbul'u, 132.486 konut

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer
Maslak V.D. 478

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başşehir Mah. Cahit Zırlıoğlu Cad.
No: Kat:1 Başşehir/100/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 263534/84 Fax: 0212 531 63 80
Etilerli V.D.: 388 006 4638

UZUN HOLLİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başşehir Mah. Cahit Zırlıoğlu Cad.
Çimpa Rakıtarı No: 3 Kat: 1
Başşehir/İSTANBUL
Etilerli V.D.: 355 038 1782

Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22

satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 79.221 konut satışı ve %5,9 pay ile İzmir izlemiştir. En az satış ise 185 konut ile Ardahan'da olmuştur.

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

b) Ofis ve Ticari Gayrimenkul

Şirket bu İzahname tarihi itibarıyla İstanbul ilinde faaliyet göstermekte olduğundan, ofis ve ticari gayrimenkul verilerinde İstanbul ili esas alınmıştır. Pandemi ile birlikte, İnşaat maliyetlerinin yükselmesi ile ofis ve ticari gayrimenkullere olan ilk yatırım maliyetleri artış


MUSTAFA KEMAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Söğütözü
Kat: 5/5 Maslak - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275051/01


FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 6 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 34 34 Fax: 0212 487 31 63 80
İktisadi V.D.: 380 006 4638


FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Çimnisa Mah. No: 5 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275051/01
İktisadi V.D.: 380 006 4638

Tel: 0212 487 34 34 Fax: 0212 487 31 63 80
İktisadi V.D.: 380 006 4638

göstermiş ve bunun sonucunda yatırımcılar ve kullanıcılar hazır veya ikinci el dekorasyonlu ofislere olan talebini artırmıştır. Ancak, yeterli hazır ofis stoğu bulunmaması kiralar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yaratmıştır.

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

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

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

Kaynak: GYODER

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

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat İşhanı Kat: 7
Maslak V.B. No: 34/8051847

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: iletisim@fuzul.com.tr

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Çiğdem Rezidans No: 7 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 467 50 00 Fax: 0212 496 21 22
E-Posta: iletisim@fuzul.com.tr

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. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; PWC (8.600 m², Galataport), Estetik Merkezi (7.500 m², Cityist Beyoğlu), Mayat İnşaat (7.420 m², A+Live), Serviced Office (7.200 m², Quasar), Eren Holding (5.050 m², Metropol Eren), Tam Faktoring (3.913 m², Quasar), Bilgili Holding (3.500 m², Galataport) ve GSK (1.750 m², River Plaza) bulunmaktadır.

c) AVM'ler

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

Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



Kaynak: GYODER

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

C) İhraççının Sektör İçerisindeki Yeri

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarfıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 84 34 Faks: 0212 731 63 80
İktisadi V.D. 388 006 4638

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarfıoğlu Cad.
Çiğdemler Mah. No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İstanbul
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 485 21 22
İktisadi V.D.: 388 154 7732

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 5 Kat: 5
Maslak Mah. Kat: 5 No: 5

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

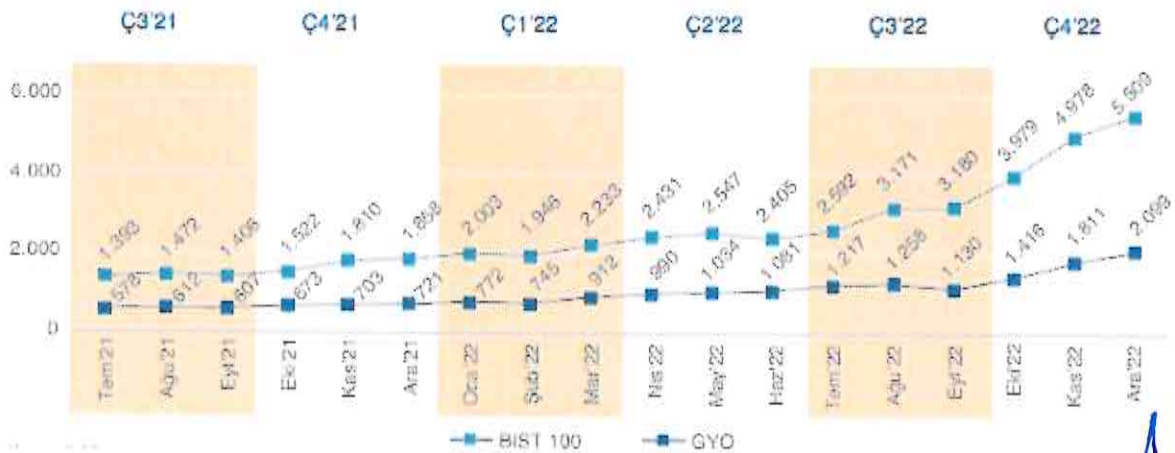
Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı (Adet)								
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
31	31	32	31	33	33	33	37	39
Fiili Dolaşım (%)								
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
37,3	42,4	38,8	38,9	37,8	36,5	32,1	26,6	33,5
Piyasa Değerleri (Milyon TL)								
2014	2015	2016	2017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

Kaynak: MKK

2022'de toplam piyasa değeri 245,2 Milyar TL'ye yükselen GYO'ların değeri ABD Doları bazında da 13,12 milyar ABD Dolarına yükselmiştir. Uruk bazında yerli ve yabancı yatırımcı sayısı artmaya devam ederken; GYO'ların yerli ve yabancı yatırımcı oranları sırasıyla %75 ve %25 olarak gerçekleşerek bir önceki yıla göre yabancı girişi olmuştur. Uruk 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.

BIST GYO Endeks Performansı* (TL)



Kaynak: GYODER 2022 Yılı 4. Çeyrek Raporu

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

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul
No:5 Kad2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 470 051842

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORAKLIĞI A.Ş.
Bağcılar / Beşiktaş / İstanbul
No:8 Kat:3 Bağcılar / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 62 80
İktisadi V.D.: 388 006 4638

MEKTA YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Bağcılar / Beşiktaş / İstanbul
No:8 Kat:3 Bağcılar / İSTANBUL
Tel: 0212 457 50 50 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 388 006 4638

%191'lik bir getiri ile yılı 2.099 puandan kapatmıştır. Endeks sadece son çeyrekte %85'lik bir getiri sağlamıştır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla payları Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'ların 31.12.2022 tarihi itibarıyla net aktif değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Sıra	GYO Unvanları	Net Aktif Değer (TL)
[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]

31.12.2022 tarihli finansal tabloların ve güncel varlık değerlemelerinin esas alınması suretiyle hesaplanan net aktif değerlere göre Şirket payları borsada işlem gören [•] ortaklık arasında [•]'nci sıradadır.

D) Şirket'in Stratejik Planları

Fuzul GYO, geçmişinden gelen marka gücü, tanınırlığı ve güvenilirliği ile geliştirdiği projelerini özkaynaklarının yanı sıra ön satışlarla ve banka kredileri ile finanse etmektedir. Gelecekte de özkaynak ağırlıklı finansman yapısının sürdürülmesi planlanmaktadır.

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

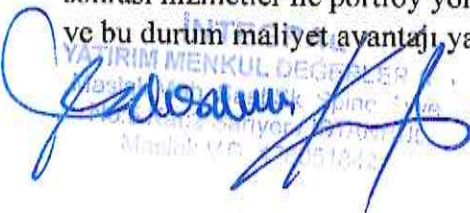
Ekonomik, sosyal ve çevresel değişimlerin toplumların ihtiyaç ve beklentilerini nasıl şekillendireceğini ve bunların gayrimenkul sektörüne yansıtacağını öngörmeye çabalayarak, toplum üyelerinin beklentilerine, yatırım hedeflerine göre projeler tasarlamakta ve geliştirmektedir. Gayrimenkul projelerinin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

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

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

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

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


YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Başakşehir Mah. Lehit Zarifoglu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 637 3134 Fax: 0212 574 63 80
E-Posta: info@fuzul.com.tr

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Lehit Zarifoglu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 637 3134 Fax: 0212 574 63 80
E-Posta: info@fuzul.com.tr


FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Lehit Zarifoglu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 457 50 00 Fax: 0212 468 21 22
E-Posta: info@fuzul.com.tr

Şirket portföyünün tamamı, İstanbul bölgesinde konut-ticari alan satış ve kiralama alanını 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 finansmanı imkanlarına erişilmesi ve böylelikle yeni projelerin finansmanının sağlanması, daha güçlü bir mali yapı oluşturulması, kredibilite artışı ve vergi avantajları ile sektördeki rekabet gücünün artırılması ve istikrarlı bir şekilde büyüme sağlanması hedeflenmektedir.

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

Şirket'in doğrudan ve iştirakleri ile bağlı ortaklıkları ve iş ortaklıkları vasıtasıyla geliştirdiği projeler ile yatırımlarının tamamı İstanbul ilinde konumlanmıştır. Şirket'in sıkı düzenlemeye tabi olmayan ülkelerden elde ettiği geliri bulunmamaktadır. Şirket'in faaliyet alanları kapsamında İzahname'de yer alması gereken bireysel (solo)² finansal tablo dönemleri itibarıyla elde ettiği gelirlerin kırılımı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

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

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

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

Şirket'in bireysel finansal tablolarına göre elde ettiği diğer gelirlerin toplam hasılat içindeki payı 2022 yılında %6, 2021 yılında %2 ve 2020 yılında %0'dır.

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

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

Risk Faktörleri başlıklı 5. bölümde İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler, ihraç edilecek paylara ilişkin riskler ve bu kapsam dışında kalan diğer riskler ile bu risklerin olası etkileri detaylı olarak açıklanmıştır. İlgili bölümde yer alan risk faktörleri dışında yukarıda 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenmesine sebep olacak bir unsurun mevcut olmadığı düşünülmektedir.

² 2021 yılında Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak ilişkisinin bulunması nedeniyle Şirket'in finansal tablolarında Fuzul Holding konsolide edilmiştir. Fuzul Holding ve bağlı ortaklıkları ile iştiraklerinin gelirlerini ayırtmak ve İhraççının faaliyetlerinin coğrafi dağılımını net bir şekilde verebilmek amacıyla bireysel (solo) finansal tablo verilerine yer verilmiştir.

FUZUL HOLDİNG GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Nispeti Zaimoğlu Cad.
Çilingir Çarşaması No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tet: 0212 487 00 00 Faks: 0212 488 21 22

Maslak V.D. 3518427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir / 06 Cahit Zaimoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tet: 0212 435 34 34 Faks: 0212 434 63 80
V.D. İktelli V.D.: 398 006 4638

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İzahname'nin 7.2.1 numaralı bölümünde yer alan açıklamalar;

Kaynak: İnşaat Sektörünün Ekonomideki Yeri ve Önemi_M. Can Hozan_Yüksek Lisans Tezi_Internet adresi:

<https://acikerisim.dicle.edu.tr/xmlui/bitstream/handle/11468/2988/%C4%B0n%C5%9Faat%20sekt%C3%B6r%C3%BCn%C3%BCn%20ekonomideki%20yeri%20ve%20%C3%B6nm%20i.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Kaynak: Ankara Kentindeki Alışveriş Merkezlerinin Yer Seçim Tercihleri ve Mekansal Etkileri_Özlem Erdoğan_Yüksek Lisans Tezi_Internet adresi:

<https://dspace.ankara.edu.tr/xmlui/bitstream/handle/20.500.12575/31588/TEZ.pdf?sequence=1>

Kaynak: İstanbul'da Yüksek Konut İmgesinin Gelişimi: Politikalar ve Mimari-iz(m)ler_Tüba Sarı ve Yudanur Dülgeroğlu_Megaron_Internet adresi:

https://jag.journalagent.com/megaron/pdfs/MEGARON-24654-ARTICLE_%28THESIS%29-SARI.pdf

Kaynak: 2000 Sonrası İstanbul Konut Mimarlığında Düşey Yoğun Yapılaşma Karakteri ve İmge Arayışları_Tüba Sarı_Doktora Tezi_Internet adresi:

<file:///C:/Users/deniztunca/Downloads/465411.pdf>

Kaynak: Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4. Çeyrek Rapor_Sayı: 30_GYODER_Internet adresi: <https://www.gyoder.org.tr/files/202303/d5121603-1b41-413d-b3ac-26a7201eadcb.pdf>

Kaynak: Dönemsel GSYH_IV. Çeyrek_TÜİK_Internet adresi: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-İci-Hasila-IV.-Ceyrek:-Ekim---Aralik,-2022-49664#:~:text=%C3%9Cretim%20y%C3%B6ntemiyle%20Gayrisafi%20Yurt%20%C4%B0%C3%A7i,milyar%20669%20milyon%20olarak%20ger%C3%A7ekle%C5%9Fti.>

7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarı Sok. Sarı Tower
Maslak - KATILIM MENKUL DEĞERLERİ
Maslak V.D. 4706518427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zalfinoğlu Cad.
No:8 Kat: T Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 37 Fax: 0212 536 63 00
İkitheli V.D.: 388 006 630

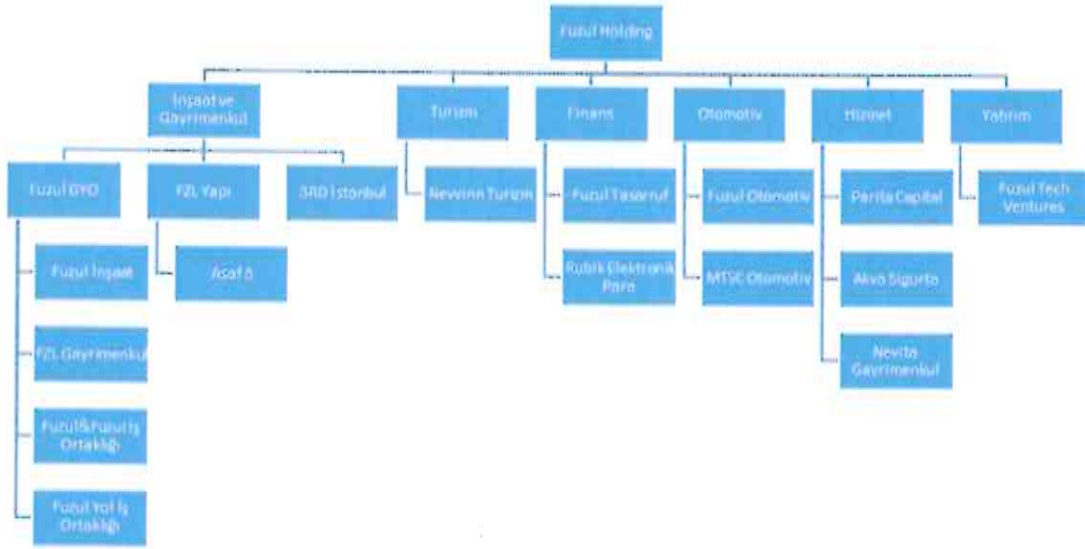
FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zalfinoğlu Cad.
Olimpia Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İkitheli V.D.: 388 136 7782

HAEKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri

İzahname tarihi itibarıyla, Fuzul GYO'nun yönetim kontrolü oy hakkının çoğunluğuna sahip olunması nedeniyle (toplam oy hakkının %99,48'i) tek başına Fuzul Holding'e aittir. Halka arz sonrasında, toplam oy hakkı içerisindeki Fuzul Holding'in oy hakkı oranı %74,27'ye gerilese de toplam oy hakkının çoğunluğuna sahip olması devam edeceğinden dolayı Şirket'in yönetim kontrolünü sürdürmeye de devam edecektir. Bununla birlikte, mevcut durumda Fuzul GYO Akbal Ailesi tarafından kontrol edilen Fuzul Holding Grubu'na dahildir. Fuzul Holding Grubu altında faaliyet gösteren tüm ortaklıklara aşağıdaki şemada yer verilmektedir.



Fuzul Holding ile Fuzul Holding Grubu bünyesinde faaliyet gösteren Fuzul GYO ve bağlı ortaklıkları dışındaki ortaklıklara ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda sunulmaktadır.

Ticaret Unvanı	Fuzul Holding A.Ş.
Kuruluş Tarihi	13.02.2020
Filili Faaliyet Konusu	Yurt içinde ve yurt dışında kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak bu şirketlerin yatırım, Finansman, organizasyon ve yönetim işlevlerini toplu bir bünye içerisinde ve modern işletmecilik esasları dahilinde gerçekleştirmektir.
Sermayesi	100.000.000 TL
Ortaklık Yapısı	Mahmut Akbal (%40,00) Eyüp Akbal (%30,00) Zeki Akbal (%30,00)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Eyüp Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi
Adresi	Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Rezidans Apt. No:8/1 Başakşehir/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	235376-5
Vergi Dairesi	İkitelli

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 487 8111 Faks: 0212 488 21 22

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mahallesi Sarıyer Şişli Çarşısı
No: 33 Kat: 3301/3301/1 İSTANBUL
Maslak V.D. 4780 118427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat: 8 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 685 34 34 Faks: 0212 587 63 80
İkitelli V.D.: 388 006 1658

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Vergi Kimlik Numarası	3881387782
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket'in ve Fuzul Holding Grubu'nun hâkim ortağı ve yönetim merkezidir.

İnşaat ve Gayrimenkul

Ticaret Unvanı	FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.
Kuruluş Tarihi	15.11.2022
Fiili Faaliyet Konusu	Yapı, altyapı şehir planlaması ve inşaat sektörü ile ilgili olarak projelendirme, imalat, pazarlama, satış, taahhüt karşılığı inşaat ve imalat hususlarında yurt içinde ve yurt dışında faaliyet göstermektedir.
Sermayesi	100.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul Holding (%100,00)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Eyüp Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi
Adresi	Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Rezidans Blok No:8 İç Kapı No:1 Başakşehir/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	421639-5
Vergi Dairesi	İkitelli
Vergi Kimlik Numarası	3881713579
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket'in projelerinin yüklenici ve müteahhitlik faaliyetlerini yürüten/yürütecek ortaklıktır. Her iki ortaklığın da hâkim ortağı Fuzul Holding'tir.

Ticaret Unvanı	Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.
Kuruluş Tarihi	31.03.2016
Fiili Faaliyet Konusu	Alzamil Gayrimenkul İnş. Turz. San. ve Tic. Ltd. Şti., Seha İnş. Müh. Madencilik Turz. San. ve Tic. A.Ş. ve Adese Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi arasında 02.03.2016 tarihinde imzalanan "Asaf İş Adi Ortaklığı Ticaret İşletmesi" sözleşmesi uyarınca Başakşehir Belediyesi ile "1401 Ada 20 Parsel, 1408 Ada 3 Parsel, 1409 Ada 1 ve 4 Parsel Sayılı Taşınmazların arsa satış karşılığı Hasılat Paylaşımı Yöntemiyle Satılması" işini müştereken birlikte yapmak üzere Asaf İş Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi kurulmuştur. 04.04.2019 tarihli genel kurul kararı ile Asaf İş Adi Ortaklığı Ticaret İşletmesi'nin tür değişikliğine karar verilmiş ve Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş. kurulmuştur. Asaf 3 İstanbul 3. İstanbul Moda Evleri, 3. İstanbul Grand Rezidans, 3. İstanbul İstanbul Hasbahçe ve 3. İstanbul Air Başakşehir etaplarından meydana gelen 116 bin metrekare arsa alanına sahip olan 3. İstanbul Projesini gerçekleştirmektedir.
Sermayesi	75.000.000 TL
Ortaklık Yapısı	FZL Yapı (%30,00) Al Zamil Gayrimenkul İnş.Turz.San.ve Tic.Ltd.Şti. (%45,00) Adese Alışveriş Merkezleri Tic.A.Ş. (%24,00) Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turz. San. ve Tic.A.Ş. (%1,00)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı MHD Hassan Jabri Tabrizi – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Ömer Saylık – Yönetim Kurulu Üyesi
Adresi	Başakşehir Mahallesi Gazi Mustafa Kemal Bulvarı T3 Blok Apt. No:7 Y Başakşehir/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul

Maslak Mah. Saat Sk. Sine Tower
No:5 Kat:5 Maslak/İSTANBUL
Maslak V.D.: 421639518427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 665 34 33 Fax: 0212 531 63 80
İkitelli V.D.: 388 004 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22

Ticaret Sicil Numarası	439429-0
Vergi Dairesi	Zincirlikuyu
Vergi Kimlik Numarası	6311653891
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket'in gayrimenkullerinin kiralanması veya kiralanmasına aracılık edilmesi hususlarında hizmet alınmaktadır. Her iki ortaklığın da hâkim ortağı Fuzul Holding'tir.

Finans

Ticaret Unvanı	Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.
Kuruluş Tarihi	29.08.2014
Fiili Faaliyet Konusu	6361 Sayılı Kanun başta olmak üzere, yürürlükte olan veya yürürlüğe girecek ilgili diğer mevzuat hükümleri ile BDDK tarafından yapılan düzenlemeler çerçevesinde konut, çatılı iş yeri veya taşıtın edinimi ile ilgili mevzuat gereği mümkün olması kaydı ile diğer hizmet ve varlıkların edinimi için faizsiz finansman esaslarına göre belirli bir süre tasarruf edilmesi, müşterilere finansman kullandırılması ve toplanan tasarrufların yönetimini sağlamak olan tasarruf finansman faaliyetini gerçekleştirmektir.
Sermayesi	350.000.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul Holding (%100,00%)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Yunus Furkan Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi Aydın Özkan – Yönetim Kurulu Üyesi Sait Aytaç – Yönetim Kurulu Üyesi Eyüp Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi
Adresi	Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:100/1 Beşiktaş/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	936439-0
Vergi Dairesi	Beşiktaş
Vergi Kimlik Numarası	3880730442
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket'in süreklilik arz eden ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Her iki ortaklığın da hakim ortağı Fuzul Holding'tir.

Ticaret Unvanı	Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hiz. A.Ş.
Kuruluş Tarihi	03.11.2020
Fiili Faaliyet Konusu	6493 sayılı Ödeme ve Menkul Kıymet Mutabakat Sistemleri Odeme Hizmetleri ve Elektronik Para Kuruluşları Hakkında Kanun'un ödeme hizmetlerini içeren 12. Maddesinin 1. Fıkrasının; (a) bendindeki, ödeme hesabına para yatırılması ve ödeme hesabından para çekilmesine imkân veren hizmetler de dâhil olmak üzere ödeme hesabının işletilmesi için gerekli tüm işlemler, (b) bendindeki, ödeme hizmeti kullanıcısının ödeme hizmeti sağlayıcısı nezdinde bulunan ödeme hesabındaki fonun aktarımını içeren, bir defaya mahsus olanlar da dâhil doğrudan borçlandırma işlemi, ödeme kartı ya da benzer bir araçla yapılan ödeme işlemi ile düzenli ödeme emri dâhil para transferi, (c) bendindeki, ödeme aracının ihraç veya kabulü, (ç) bendindeki, para havalesi, (e) bendindeki, fatura ödemelerine aracılık edilmesine yönelik hizmetler, Faaliyetlerini yürütmek ve elektronik para ihracı faaliyetlerini yürütmektir.
Sermayesi	50.000.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul Holding (%100,00)

FUZUL HOLDING AY ÇIĞINA ŞİRKETİ
Beşiktaş Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
Olimpa Rez. Kat:1
Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22

[Handwritten signature]
Müşak V.D. 3880730442

FUZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 4635 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İleteli V.D. 388 000 4638

[Handwritten signature]
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yönetim Kurulu Üyeleri	Reşit Yusuf Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Yunus Furkan Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Ekrem Semih Baştağ – Yönetim Kurulu Üyesi İbrahim Avşar Dirgin – Yönetim Kurulu Üyesi
Adresi	Mecidiyeköy Mahallesi Büyükdere Caddesi Stad Han Blok No:85/5 Şişli/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	274823-5
Vergi Dairesi	İkitelli
Vergi Kimlik Numarası	7351635203
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket'in süreklilik arz eden ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Her iki ortaklığın da hakim ortağı Fuzul Holding'tir.

Otomotiv

Ticaret Unvanı	Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Pazarlama A.Ş.
Kuruluş Tarihi	13.08.2007
Fiili Faaliyet Konusu	Otomobil ve hafif ticari araçların toptan ve perakende alım satım işleri ile iştigal etmektedir.
Sermayesi	1.000.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul Holding (%100,00)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Eyüp Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi
Adresi	Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi No 8 Kat 1 Başakşehir/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	635508-0
Vergi Dairesi	İkitelli
Vergi Kimlik Numarası	3880585711
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket'in süreklilik arz eden ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Her iki ortaklığın da hakim ortağı Fuzul Holding'tir.

Ticaret Unvanı	MTSC Otomotiv Makine ve Metalurji Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Kuruluş Tarihi	13.09.2010
Fiili Faaliyet Konusu	Otomotiv yedek parçası alım-satımı ile iştigal etmektedir.
Sermayesi	1.000.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul Holding (%5,00) Hıfı Soydemir (%50,00) Faruk Soydemir (%45,00)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Hıfı Soydemir – Yönetim Kurulu Başkanı Faruk Soydemir – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Adresi	Büyükkayacak Mah. Konya Organize Sanayi Bölgesi İhsan Dede Cad. 9.Sokak No: 39 Selçuklu / Konya
Ticaret Müdürlüğü	Konya
Ticaret Sicil Numarası	37929
Vergi Dairesi	Selçuk
Vergi Kimlik Numarası	6220571514
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket'in süreklilik arz eden ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Fuzul Holding'in %5 oranında doğrudan ortaklığı bulunmaktadır.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Çarşı Kat: No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tet: 0212 467 50 00 Fax: 0212 467 50 22

MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak V.D. 4730111470

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Hizmet

Ticaret Unvanı	Parita Capital Gayrimenkul Danışmanlık A.Ş.
Kuruluş Tarihi	04.06.2021
Fiili Faaliyet Konusu	Menkul kıymet danışmanlığı ve diğer yatırım bankacılığı kapsamındaki faaliyetler hariç olmak üzere; sınai, ticari, zirai, gıda, mali, menkul, gayrimenkul, inşaat, taahhüt, petrol, petrol ürünleri, telekomünikasyon ile her türlü taşımacılık, otomotiv, madencilik, reklamcılık, bankacılık, sigortacılık, enerji üretimi, enerji dağıtımı, doğalgaz dağıtımı, enerji ve doğalgaz toptan satışı, turizm, hizmet, finans sektörü konuları ile iştigal eden şirketler ile her türlü banka, finansal kurum, aracı kurum, sigorta, yatırım ortaklığı, faktoring, ve finansal kiralama ve diğer alanlarda danışmanlık hizmeti vermek ile yönetim danışmanlığı yapmak, finansal ve teknik danışmanlık hizmeti vermek, yurt içinde ve yurt dışında her türlü gayrimenkul projeleri geliştirmek, arsalar temin etmek, bunlar üzerinde kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapmak suretiyle projeler gerçekleştirmek ve payına düşen gayrimenkulleri tek tek veya toptan satmak, kamu ve özel sektörde açılan ihalelere katılmaktır.
Sermayesi	100.000 TL
Ortaklık Yapısı	Nevita Gayrimenkul (%100,00)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Ömer Faruk Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Reşit Yusuf Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Adresi	Mecidiyeköy Mahallesi Büyükdere Caddesi Stad Han.Blok No:85/4 Şişli/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	311864-5
Vergi Dairesi	Fatih
Vergi Kimlik Numarası	3881496492
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket'in süreklilik arz eden ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Her iki ortaklığın da hâkim ortağı Fuzul Holding'tir.

Ticaret Unvanı	Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.
Kuruluş Tarihi	21.12.1994
Fiili Faaliyet Konusu	Hayat sigortası dışındaki sigortacılık faaliyetlerini (sağlık, yangın, motorlu taşıt, konut, tarım, denizcilik, havacılık, kaza, doğal afet, ulaştırma, nakliyat, para kaybı, borçlanma, mali sorumluluk) yürütmektir.
Sermayesi	100.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul Holding (%100,00)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Eyüp Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi
Adresi	Nispetiye Mahallesi Gazi Güçnar Sokak No:5 Beşiktaş/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	322017-0
Vergi Dairesi	Fatih
Vergi Kimlik Numarası	0430026464
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket varlıklarına ilişkin olarak sigortalama hizmetinin alındığı sigorta acentasıdır. Her iki ortaklığın da hakim ortağı Fuzul Holding'tir.

Ticaret Unvanı	Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.
Kuruluş Tarihi	16.02.2011

Maslak Mah. Saat Sk. Sipler Tower
Kat:11 Kat:11 Maslak/İSTANBUL
Maslak V.D. 475018427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfırcı Caddesi
No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İktisadi V.D.: 309 046 4638

İNTEK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zıfırcı Caddesi
Olimpik Blok Kat: 8 Kat: 1
Başakşehir/İSTANBUL
Tet: 0212 467 60 90 - 0212 468 21 22

Fiili Faaliyet Konusu	Gayrimenkul alım-satım, kiralama, otomobil alım-satım, kiralama ve yabancılara gayrimenkul satış danışmanlığı alanlarında faaliyet göstermektedir.
Sermayesi	5.000.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul Holding (%100,00%)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Ömer Faruk Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Reşit Yusuf Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi Yunus Furkan Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Zahit Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi Murat Altay – Yönetim Kurulu Üyesi
Adresi	Mecidiyeköy Mahallesi Büyükdere Caddesi Stad Han Blok No:85/4 Şişli/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	765712-0
Vergi Dairesi	Zincirlikuyu
Vergi Kimlik Numarası	6311653921
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket'in geliştirdiği projelerin satışı konusunda aracılık hizmeti alınmaktadır. Her iki ortaklığın da hâkim ortağı Fuzul Holding'tir.

Yatırım

Ticaret Unvanı	Fuzul Tech Ventures Teknoloji Yatırım A.Ş.
Kuruluş Tarihi	12.12.2022
Fiili Faaliyet Konusu	Yeni gelişen teknolojilere en uygun ticari enstrümanlar vasıtasıyla yatırımlar yapmak, teknolojik ve bilimsel bilgiye ulaşmaya aracılık etmek, teknolojik bilgiyi ticarileştirmek, teknoloji transferine yardımcı olmak, teknoloji yoğun üretim ve girişimciliği desteklemek, bu amaçla oluşacak fikirleri değerlendirmek ticarileştirilmesine destek vermek ve ticarileştirmektir.
Sermayesi	100.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul Holding (%100,00)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Yunus Furkan Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Ömer Faruk Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Mehmet Zahit Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi Reşit Yusuf Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi
Adresi	Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No 100 İç Kapı No 1 Beşiktaş/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	427871-5
Vergi Dairesi	Beşiktaş
Vergi Kimlik Numarası	3881718875
Fuzul GYO ile İlişkisi	Şirket'in süreklilik arz eden ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Her iki ortaklığın da hâkim ortağı Fuzul Holding'tir.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü

İzahname tarihi itibarıyla Şirket sermayesinde %99,44 oranında pay sahibi olan Fuzul Holding'in sermayesinde 2021 yılı itibarıyla Fuzul GYO'nun da %70 oranında pay sahipliği bulunduğundan, işbu İzahname'nin 8.1 numaralı bölümde yer verilen Fuzul Holding Grubu ortaklıkları 2021 yılı içerisinde Fuzul GYO'nun da dolaylı bağlı ortaklığı olarak faaliyet göstermiştir. Ancak işbu İzahname tarihi öncesinde 02.05.2022 tarihi itibarıyla Fuzul Holding ile Fuzul GYO arasındaki karşılıklı iştirak sonlandırıldığından aşağıdaki tablolarda sadece

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Y.Ş. 3/300510-27

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağcısahir Mah. Çahit Zeki Toprak Cad.
No:8 Kat:1 Bağcısahir / İSTANBUL
Tel: 0212 695 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İktisadi Sicil No: 398 006 4638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Bağcısahir Mah. Çahit Zeki Toprak Cad.
Olimpa Kat:8 Kat:1
Bağcısahir / İSTANBUL
Tel: 0212 407 50 00 Fax: 0212 486 21 22
Etiler V.D. No: 398 006 7757

İzahname tarihi itibarıyla Fuzul GYO'nun bağlı ortaklık ve iş ortaklıklarına dair bilgilere yer verilmiştir.

Ticaret Unvanı	Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Kuruluş Tarihi	23.05.2019
Fiili Faaliyet Konusu	Yapı, altyapı, şehir planlaması ve inşaat sektörü ile ilgili olarak projelendirme, imalat, pazarlama, satış, taahhüt karşılığı inşaat ve imalat hususlarında yurt içinde ve yurt dışında her türlü faaliyet ile iştigal etmektedir.
Sermaye Tutarı	35.036.168 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul GYO (%98,64) Fuzul Holding (%1,36)
Etkin Pay Oranı (%)	98,64
Yönetim Kurulu Üyeleri	Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Adresi	Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Rezidans Sitesi A Blok No 8/1 Başakşehir/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	193993-5
Vergi Dairesi	İkitelli
Vergi Kimlik Numarası	3881297676
Yedekleri	-
Faaliyet Kar/Zararları	118.189 TL /Kar (31.12.2022)
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Sermaye Taahhüdü	35.036.168 TL
Fuzul GYO ile İlişkisi	GYO portföyünde yer alamayacak nitelikteki gayrimenkullerin devredilmesi amacıyla kurulan şirkettir. Şirket merkezinin maliki olup, Şirket'e kira faturası düzenlemektedir.

Ticaret Unvanı	FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.
Kuruluş Tarihi	30.12.2022
Fiili Faaliyet Konusu	Yapı, altyapı, şehir planlaması ve inşaat sektörü ile ilgili olarak projelendirme, imalat, pazarlama, satış, taahhüt karşılığı inşaat ve imalat hususlarında yurt içinde ve yurt dışında her türlü faaliyet ile iştigal etmektedir.
Sermaye Tutarı	20.110.693,60 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul GYO (%100,00)
Etkin Pay Oranı (%)	100,00
Yönetim Kurulu Üyeleri	Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Eyüp Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi
Adresi	Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Rezidans Blok 8/1 Başakşehir/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	433352-5
Vergi Dairesi	İkitelli
Vergi Kimlik Numarası	3881732660
Yedekleri	-
Faaliyet Kar/Zararları	412.157 /Zarar (31.12.2022)
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Sermaye Taahhüdü	20.110.693,60 TL
Fuzul GYO ile İlişkisi	GYO'ya dönüşüm öncesi yürütülen yeniden yapılandırma çalışmaları kapsamında 30.12.2022 tarihinde kısmi bölünme ile Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.'den aktarılan 20.110.693,60 TL maliyet değerindeki gayrimenkullerin aynı sermaye olarak konulması suretiyle

FUZUL GYO'YUN ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 33 33 Fax: 0212 486 21 22
Fuzul GYO 0212 487 33 33

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maaşıköy Mah. Çarşı Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 273105
Vergi No: 3300000000

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 273105
Vergi No: 3300000000

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	kurulmuş olup, Fuzul GYO'nun bağlı ortaklığıdır. Aralarında herhangi bir ticari ilişki bulunmamaktadır.
--	---

Ticaret Unvanı	Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı
Kuruluş Tarihi	05.02.2020
Fiili Faaliyet Konusu	İstanbul ili Başakşehir ilçesi Kayabaşı mahallesinde kain tapunun 993 numaralı ada ve 4 numaralı parsel üzerinde bulunan kayıtlı taşınmaz veya bu taşınmazların gerektiğinde ifraz ve tevhidî sonucu teşekkül edecek parsel yada parseller olarak kaydedilecek taşınmaz üzerine yapılacak inşaatların; arsa sahibi Emlak Konut ile Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i sözleşmesine uygun olarak proje, ruhsat, yapım, teknik şartname, iskan, pazarlama, satış, harcamaların finansman ve temini vb.tüm işler de dahil olmak üzere yerine getirilmesi ve tarafların görev, yetki ve sorumluluk paylaşımları ile iş sonunda ortaya çıkacak karın dağıtımını gerçekleştirilmesidir.
Sermaye Tutarı	500.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul GYO (%51,00) Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (%49,00)
Etkin Pay Oranı (%)	51,00
Adresi	Başakşehir Mah.Cahit zarifoğlu Cad.No:8 Kat:1 Başakşehir/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	-
Ticaret Sicil Numarası	-
Vergi Dairesi	İkitelli
Vergi Kimlik Numarası	3881390746
Yedekleri	-
Faaliyet Kar/Zararları	95.761/ Kar
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Sermaye Taahhüdü	500.000 TL
Fuzul GYO ile İlişkisi	Başakşehir Avrasya Projesinin geliştirilmesi için oluşturulan iş ortaklığıdır.

Ticaret Unvanı	Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş.-Yol İnş. Taah. Ltd. Şti.-Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı
Kuruluş Tarihi	11.10.2016
Fiili Faaliyet Konusu	Münhasıran belirlenen faaliyet konusunu gerçekleştirmek suretiyle elde edilecek karı (veya zararı) belirli ortaklık payları oranında ortaklarına paylaşmaktadır. İşveren tarafından ihale edilen İstanbul ili Gaziosmanpaşa ilçesi Karayolları mahallesi 6619 numaralı ada ve 8 numaralı parsel, 10086 numaralı ada ve 1 numaralı parsel üzerinde bulunan arsa satış karşılığı gelir paylaşım işini tamamlamaktadır.
Sermaye Tutarı	25.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul GYO (%50,00) Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (%49,90) Yol İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. (%0,10)
Etkin Pay Oranı (%)	50,00
Adresi	Başakşehir Mah.Cahit zarifoğlu Cad.No:8 Kat:1 Başakşehir/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	53785-5
Vergi Dairesi	İkitelli
Vergi Kimlik Numarası	3880801635
Yedekleri	-
Faaliyet Kar/Zararları	3.023 TL/Zarar
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Sermaye Taahhüdü	25.000 TL
Fuzul GYO ile İlişkisi	Tem Avrasya Projesinin geliştirilmesi için oluşturulan iş ortaklığıdır.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
 Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
 Gaziosmanpaşa Mahallesi No: 8 Kat: 1
 Başakşehir / İSTANBUL
 Tel: 0212 487 53 50 Fax: 0212 458 21 22


 Emlak Mah. Sanat Sk.
 No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
 Tel: 0212 487 53 50 Fax: 0212 458 21 22

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
 No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
 Tel: 0212 487 53 50 Fax: 0212 531 63 80
 İkitelli V.D.: 398 006 4638


EMLAK YATIRIM
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

İzahname'de yer alan son konsolide finansal tablo tarihi olan 31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir.

Maliyet değeri	31.12.2022
Taşıtlar	3.571.845
Demirbaşlar	4.088.815
Özel maliyetler	166.360
Maliyet değeri toplamı	7.827.019
Birikmiş amortismanlar:	
Taşıtlar	-2.075.482
Demirbaşlar	-1.644.456
Özel maliyetler	-5.052
Birikmiş amortismanlar toplamı	-3.724.990
Net defter değeri	4.102.028

İzahname'de yer alan son finansal tablo tarihi olan 31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket ve bağlı ortaklıklarının sahip olduğu "Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere" ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Malik	Ada/Parsel /Blok/No	Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Defter Değeri- 31.12.2022 (TL)	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Şirket	1416/1	Dükkan	2017	178,62	İstanbul Başakşehir	9.720.000	-	-	-
Şirket	1416/1	Dükkan	2017	78,09	İstanbul Başakşehir	3.480.000	-	-	-
Şirket	1416/1	Dükkan	2017	145,72	İstanbul Başakşehir	6.810.500	-	-	-
Şirket	1416/1	Dükkan	2017	131,18	İstanbul Başakşehir	5.876.000	Fitstart Spor Salonu İç ve Dış Tic.Ltd.Şti.	Yıllık	60.000
Şirket	1416/1	Dükkan	2017	121,85	İstanbul Başakşehir	5.482.500	Karahan Tıp Sanayi ve Tic.Ltd.Şti.	Yıllık	60.000
Şirket	1416/1	Dükkan	2017	247,68	İstanbul Başakşehir	11.656.000	-	-	-
Şirket	369/1	Dükkan	2017	150	İstanbul Başakşehir	7.425.000	-	-	-
Şirket	566/1	Stand	2016	8	İstanbul Başakşehir	816.000	-	-	-
Şirket	566/1	Stand	2016	8	İstanbul Başakşehir	816.000	-	-	-

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çarık Zar Koşu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 31 34 Fax: 0212 531 63 80
İktisadi V.D.: 398 006 4638

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket	566/1	Stand	2016	8	İstanbul Başakşehir	958.000	-	-	-
Şirket	569/13	Dükkan	2020	54,59	İstanbul Başakşehir	3.329.542	Gülcan Berberci	Yıllık	60.000
Şirket	569/13	Dükkan	2020	53,29	İstanbul Başakşehir	3.303.532	Gülcan Berberci	Yıllık	60.000
Şirket	569/13	Dükkan	2020	59,5	İstanbul Başakşehir	3.480.302	Sırma Tepe	Yıllık	60.000
Şirket	566/1	Rezidans	2016	131	İstanbul Başakşehir	4.847.000	-	-	-
Şirket	566/1	Rezidans	2016	131	İstanbul Başakşehir	4.847.000	Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	Yıllık	197.100
Şirket	566/1	Rezidans	2016	131	İstanbul Başakşehir	4.847.000	Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	Yıllık	197.100
Şirket	6619/8	Konut	2022	87	İstanbul Gaziosmanpaşa	3.988.250			
Şirket	6619/8	Konut	2022	87	İstanbul Gaziosmanpaşa	3.986.750			
Şirket	803/1	Arsa	2015	1011,45	İstanbul Başakşehir	26.070.000	-	-	-
Şirket	812/3	Arsa	2015	726,62	İstanbul Başakşehir	21.799.000	-	-	-
Şirket	814/1	Arsa	2015	7.916,20	İstanbul Başakşehir	217.696.000	-	-	-
Şirket	816/1	Arsa	2015	1.293,88	İstanbul Başakşehir	36.876.000	-	-	-
Şirket	816/2	Arsa	2015	1.939,34	İstanbul Başakşehir	58.179.000	-	-	-
Şirket	1956/1	Arsa	2021	392,35	İstanbul Başakşehir	5.392.725	-	-	-
Şirket	1907/2	Arsa	2021	99,85	İstanbul Başakşehir	1.148.275	-	-	-
Şirket	134/1	Arsa	2022	5.691,10	İstanbul Beykoz	16.790.000	-	-	-
Şirket	987/4	Arsa	2022	10.221,00	İstanbul Başakşehir	245.304.000	-	-	-
Şirket	2028/49	Proje	2022	446,22	İstanbul Fatih	40.718.529	-	-	-
Fuzul İnşaat	0/1743	Arsa	2022	5.357,93	İstanbul Başakşehir	4.285.000	-	-	-
Fuzul İnşaat	1416/1	Konut	2022	109,1	İstanbul Başakşehir	5.015.000	-	-	-
Fuzul İnşaat	552/7	Konut	2022	100	İstanbul Başakşehir	2.358.500	-	-	-
Fuzul İnşaat	552/7	Konut	2022	100	İstanbul Başakşehir	2.358.500	-	-	-
Fuzul İnşaat	552/7	Konut	2022	120	İstanbul Başakşehir	2.834.000	Ahmad Adbelrahman	Yıllık	39/612
Fuzul İnşaat	552/7	Konut	2022	100	İstanbul Başakşehir	2.475.000	-	-	-
Fuzul İnşaat	552/7	Konut	2022	120	İstanbul Başakşehir	2.834.000	FUZUL HOLDING MENKUL DEĞERLER A.Ş. Başakşehir Mah. Çanık Zariifçü Cad. Olimpa Rezidans Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 407 50 00 Fax: 0212 488 21 22 İletişim No: 388 138 7782		
Fuzul İnşaat	552/7	Konut	2022	95	İstanbul Başakşehir	2.263.100			
Fuzul İnşaat	552/7	Konut	2022	95	İstanbul Başakşehir	2.263.100			

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mısır Mah. Saat Sk. Şişli İst. No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270842

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çanık Zariifçü Cad. No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270842 Tlx: 0212 636 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İletişim No: 388 006 4638

FUZUL HOLDING MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çanık Zariifçü Cad. Olimpa Rezidans Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 407 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İletişim No: 388 138 7782

Fuzul İnşaat	566/1	Rezidans	2022	131	İstanbul Başakşehir	4.650.000	Şirket & Fuzul Holding & Fuzul Otomotiv & Fuzul & Fuzul İş Ortaklığı & FZL Yapı İnşaat	Yıllık	1.500.474 & 129.690 & 43.230 & 43.230 & 43.230
Fuzul İnşaat	566/1	Rezidans	2022	131	İstanbul Başakşehir	4.650.000			
Fuzul İnşaat	566/1	Rezidans	2022	131	İstanbul Başakşehir	4.650.000			
Fuzul İnşaat	566/1	Rezidans	2022	131	İstanbul Başakşehir	4.650.000			
Fuzul İnşaat	566/1	Rezidans	2022	131	İstanbul Başakşehir	4.781.500			
Fuzul İnşaat	566/1	Rezidans	2022	131	İstanbul Başakşehir	4.781.500			
Fuzul İnşaat	566/1	Rezidans	2022	131	İstanbul Başakşehir	4.781.500			
Fuzul İnşaat	566/1	Rezidans	2022	131	İstanbul Başakşehir	4.781.500			
Fuzul İnşaat	566/1	Rezidans	2022	131	İstanbul Başakşehir	4.978.000			
Fuzul İnşaat	566/1	Rezidans	2022	131	İstanbul Başakşehir	5.109.000			
Fuzul İnşaat	576/4	Konut	2022	115	İstanbul Başakşehir	2.881.500	-	-	-
Fuzul İnşaat	796/1	Konut	2022	401	İstanbul Başakşehir	15.732.780	-	-	-
Fuzul İnşaat	796/1	Konut	2022	401	İstanbul Başakşehir	15.732.780	-	-	-
Fuzul İnşaat	202/187 No.1	Dubleks Mesken	2022	756,92	İstanbul Arnavutköy	6.576.712	-	-	-
Fuzul İnşaat	202/187 No.2	Dubleks Mesken	2022	756,92	İstanbul Arnavutköy	6.576.712	-	-	-
Fuzul İnşaat	202/187 No.3	Dubleks Mesken	2022	756,92	İstanbul Arnavutköy	2.073.587	-	-	-
Fuzul İnşaat	202/187 No.4	Dubleks Mesken	2022	756,92	İstanbul Arnavutköy	2.073.587	-	-	-
Fuzul İnşaat	202/187 No.5	Dubleks Mesken	2022	2270,77	İstanbul Arnavutköy	4.547.587	-	-	-
Fuzul İnşaat	202/187 No.6	Dubleks Mesken	2022	3027,69	İstanbul Arnavutköy	3.481.845	-	-	-
Fuzul İnşaat	202/187 No.7	Dubleks Mesken	2022	2270,77	İstanbul Arnavutköy	8.992.310	-	-	-
Fuzul İnşaat	202/187 No.8	Dubleks Mesken	2022	2270,77	İstanbul Arnavutköy	4.547.587	-	-	-
Fuzul İnşaat	202/187 No.9	Dubleks Mesken	2022	1513,85	İstanbul Arnavutköy	1.740.924	-	-	-
Fuzul İnşaat	202/187 No.10	Dubleks Mesken	2022	2270,77	İstanbul Arnavutköy	2.611.384	-	-	-
Fuzul İnşaat	202/187 No.11	Dubleks Mesken	2022	1513,85	İstanbul Arnavutköy	1.740.923	-	-	-
Fuzul İnşaat	202/187 No.12	Dubleks Mesken	2022	1513,85	İstanbul Arnavutköy	1.740.923	-	-	-
Fuzul İnşaat	202/187 No.13	Dubleks Mesken	2022	756,92	İstanbul Arnavutköy	870.461	-	-	-
Fuzul İnşaat	202/187 No.14	Dubleks Mesken	2022	756,92	İstanbul Arnavutköy	870.461	-	-	-
FZL Gayrimenkul	1409-4	Dükkan	2022	126,73	İstanbul Başakşehir	6.400.000	FUZUL HOLDİNGE BAĞLI ŞİRKETİ Başakşehir Mah. Çeliktan Çarşı Çolu Cad. Olimpia Rezidans No: 8 Kat: 1 Başakşehir İSTANBUL Tel: 0212 407 50 00 Fax: 0212 488 21 22 Kurum V.D.: 38A 138 2782	-	-
FZL Gayrimenkul	1409-4	Dükkan	2022	125,26	İstanbul Başakşehir	6.326.000		-	-
FZL Gayrimenkul	1409-4	Dükkan	2022	62,38	İstanbul Başakşehir	3.556.000		-	-

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mah. Çamlık Sok. No: 19 Kat: 10 İstanbul

Maslak V.D. 431 5182

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Başakşehir Mah. Çeliktan Çarşı Çolu Cad. No: 8 Kat: 1 Başakşehir İSTANBUL

Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 90

İktisadi V.D.: 38A 006 1638

FALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FZL Gayrimenkul	1409-4	Dükkan	2022	61,89	İstanbul Başakşehir	3.528.000	-	-	-
FZL Gayrimenkul	1409-4	Dükkan	2022	125,26	İstanbul Başakşehir	6.639.000	-	-	-
FZL Gayrimenkul	1408-3	Dükkan	2022	159,2	İstanbul Başakşehir	7.482.000	-	-	-
FZL Gayrimenkul	1408-3	Dükkan	2022	153,36	İstanbul Başakşehir	7.208.000	-	-	-
FZL Gayrimenkul	1408-3	Dükkan	2022	157,88	İstanbul Başakşehir	7.420.000	-	-	-
FZL Gayrimenkul	1408-3	Dükkan	2022	211,36	İstanbul Başakşehir	9.511.000	-	-	-
FZL Gayrimenkul	1408-3	Dükkan	2022	155,81	İstanbul Başakşehir	7.323.000	-	-	-
FZL Gayrimenkul	1408-3	Dükkan	2022	213,06	İstanbul Başakşehir	9.588.000	-	-	-
FZL Gayrimenkul	1408-3	Dükkan	2022	222,31	İstanbul Başakşehir	10.004.000	-	-	-
FZL Gayrimenkul	1408-3	Dükkan	2022	167,58	İstanbul Başakşehir	7.709.000	-	-	-
FZL Gayrimenkul	1408-3	Dükkan	2022	232,33	İstanbul Başakşehir	10.223.000	-	-	-
FZL Gayrimenkul	1408-3	Dükkan	2022	245,94	İstanbul Başakşehir	10.821.000	-	-	-
FZL Gayrimenkul	1408-3	Dükkan	2022	236,58	İstanbul Başakşehir	10.410.000	-	-	-
FZL Gayrimenkul	1408-3	Dükkan	2022	166,2	İstanbul Başakşehir	7.479.000	-	-	-
FZL Gayrimenkul	1401-20	Dükkan	2022	116,27	İstanbul Başakşehir	5.348.000	-	-	-
FZL Gayrimenkul	1401-20	Dükkan	2022	98,49	İstanbul Başakşehir	4.580.000	-	-	-
FZL Gayrimenkul	1401-20	Dükkan	2022	115,86	İstanbul Başakşehir	5.214.000	-	-	-
FZL Gayrimenkul	1401-20	Dükkan	2022	63,18	İstanbul Başakşehir	3.349.000	-	-	-
FZL Gayrimenkul	1401-20	Dükkan	2022	97,39	İstanbul Başakşehir	4.529.000	-	-	-
FZL Gayrimenkul	1401-20	Dükkan	2022	129,86	İstanbul Başakşehir	6.103.000	-	-	-

İzahname'de yer alan son finansal tablo tarihi olan 31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklarında yer alan gayrimenkullere aşağıda yer verilmiştir.

Malik	Proje	m ²	Cinsi	Mevkii	Defter Değeri (TL)
Şirket	Vadiyaka	141,47	Konut	İstanbul Başakşehir	541.848
Şirket	Olimpa Park	194	Konut	İstanbul Başakşehir	560.185
Şirket	Olimpa Park	146	Konut	İstanbul Başakşehir	280.093
Şirket	Olimpa Park	175	Konut	İstanbul Başakşehir	280.093
Şirket	Olimpa Park	195	Konut	İstanbul Başakşehir	611.111
Şirket	Olimpa Park	195	Konut	İstanbul Başakşehir	611.711

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarı Lale Sok. Kat: 5
34398 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL
Maslak V.D. : 389 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 835 34 34 Fax: 0212 531 93 80
İktisadi V.D.: 389 006 4638

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir/İSTANBUL
Olimpa Park Mah. Kat: 5
Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 487 50 00
İktisadi V.D.: 389 006 4638

Şirket	Olimpa Park	197,5	Konut	İstanbul Başakşehir	636.574
Şirket	Olimpa Park	197,5	Konut	İstanbul Başakşehir	565.278
Şirket	Başakcity Projesi	203,56	Konut	İstanbul Başakşehir	965.335
Şirket	Başakcity Projesi	177,13	Konut	İstanbul Başakşehir	839.997
Şirket	Barbaros 48 Projesi	-	Proje	İstanbul Beşiktaş	68.607.333
Şirket	Başakşehir Avrasya Projesi	-	Proje	İstanbul Başakşehir	178.235.482
Şirket	Başakşehir-Avrasya 2 Projesi	-	Proje	İstanbul Başakşehir	539.068.864
Şirket	Başakşehir Avrasya 3 Projesi	-	Proje	İstanbul Başakşehir	541.532.190
Toplam					1.333.336.094

İhraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş gayrimenkulü bulunmamakla birlikte, İhraççının yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli bir varlık bulunmamaktadır.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in Başakşehir Avrasya Projesi için Çevre Bakanlığı'nın 18.06.2020 tarihli kararı ile ilgili projenin tanıtım dosyası incelenmiş ve "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilmiş olup; Şirket'in Başakşehir Avrasya 2 Projesi için Çevre Bakanlığı'nın 30.12.2022 tarihli kararında ilgili projenin tanıtım dosyasının incelendiği ve 26.12.2022 tarihli "ÇED Gerekli Değildir" kararının verildiği belirtilmiştir.

İlaveten, Şirket'in Başakşehir Avrasya 3 Projesi, 296 adet konuttan oluşan bir konut projesi olması sebebiyle ÇED Yönetmeliği tahtında çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler kapsamında bulunmaktadır ve bu doğrultuda ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından Çevre Bakanlığı'na başvuruda bulunulmuştur. İzahname tarihi itibarıyla ilgili başvuru üzerindeki değerlendirmeler devam etmekte olup, anılan proje için de "ÇED Gerekli Değildir" kararının verilmesi beklenmektedir.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Şirket'in 31.12.2022 tarihli finansal tablolarında raporlanan maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir kısıtlama, aynı hak veya ipotek bulunmamakla birlikte, İzahname tarihi itibarıyla aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkuller (tamamı İstanbul ili Başakşehir ilçesinde bulunan) ile stoklara ilişkin kendi lehine verdiği ipotek bilgileri aşağıdaki gibidir. Bunların dışında portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerinde üçüncü kişiler lehine verilen herhangi bir kısıtlama, aynı hak veya ipotek bulunmamaktadır.

Malik	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm	Nitelik	Kısıtlamanın/ Aynı Hakların Türü	İpotek Alacaklısı	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)	İpotek Derecesi
Şirket	565	12	1	Konut	İpotek	Halk Bankası	26.11.2020	27.000.000	1
Şirket	565	12	2	Konut	İpotek	Halk Bankası	26.11.2020	27.000.000	1

PUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. 21 Nispetiye Cad.
C Blok Kat: 5 Kat: 1
Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 457 50 00 Fax: 0212 488 21 22
Etil: 0212 457 50 00

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KARAKÖY SİTE 2
KARAKÖY SİTE 2 SAKIYI YANINDA
MERSİS NO: 08330000000000000000

PUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. 21 Nispetiye Cad.
No: Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 31 31 Fax: 0212 531 63 00
İkitelli Yolu: 389 00 4638

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket	565	12	4	Konut	İpotek	Halk Bankası	26.11.2020	27.000.000	1
Şirket	565	12	62	Konut	İpotek	Halk Bankası	26.11.2020	27.000.000	1
Şirket	567	3	1	Konut	İpotek	Halk Bankası	26.11.2020	27.000.000	1
Şirket	567	3	4	Konut	İpotek	Halk Bankası	26.11.2020	27.000.000	1
Şirket	569	13	3	Konut	İpotek	Halk Bankası	10.10.2017	20.000.000	1
Şirket	569	13	3	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	200.000.000	2
Şirket	569	13	15	Konut	İpotek	Halk Bankası	10.10.2017	20.000.000	1
Şirket	569	13	15	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	200.000.000	2
Şirket	569	13	20	Konut	İpotek	Halk Bankası	10.10.2017	20.000.000	1
Şirket	569	13	20	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	200.000.000	2
Şirket	569	13	30	Konut	İpotek	Halk Bankası	10.10.2017	20.000.000	1
Şirket	569	13	30	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	200.000.000	2
Şirket	569	13	51	Konut	İpotek	Halk Bankası	10.10.2017	20.000.000	1
Şirket	569	13	51	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	200.000.000	2
Şirket	569	13	58	Dükkan	İpotek	Halk Bankası	10.10.2017	20.000.000	1
Şirket	569	13	58	Dükkan	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	200.000.000	2
Şirket	569	13	59	Dükkan	İpotek	Halk Bankası	10.10.2017	20.000.000	1
Şirket	569	13	59	Dükkan	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	200.000.000	2
Şirket	569	13	60	Dükkan	İpotek	Halk Bankası	10.10.2017	20.000.000	1
Şirket	569	13	60	Dükkan	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	200.000.000	2
Şirket	987	4		Arsa	İpotek	Toki	12.12.2022	132.828.982	1
Şirket	1416	1	5	Dükkan	İpotek	Halk Bankası	14.08.2015	100.000.000	1
Şirket	1416	1	8	Dükkan	İpotek	Halk Bankası	14.08.2015	100.000.000	1
Şirket	1416	1	9	Dükkan	İpotek	Halk Bankası	14.08.2015	100.000.000	1
Şirket	1416	1	11	Konut	İpotek	Halk Bankası	14.08.2015	100.000.000	1
Şirket	1416	1	14	Konut	İpotek	Halk Bankası	14.08.2015	100.000.000	1
Şirket	1416	1	31	Konut	İpotek	Halk Bankası	14.08.2015	100.000.000	1
Şirket	1416	1	32	Konut	İpotek	Halk Bankası	14.08.2015	100.000.000	1

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Başakşehir Mah. 1022 Zariye Sok. Cad.
 No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
 Tel: 0212 636 34 34 Fax: 0212 631 63 00
 İletişim V.D. 368 145 7706

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Maslak Mah. Sarıyer / İstanbul

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Başakşehir Mah. 1022 Zariye Sok. Cad.
 No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
 Tel: 0212 636 34 34 Fax: 0212 631 63 00
 İletişim V.D. 368 006 4638

FALKYATIRIM
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket	1416	1	37	Konut	İpotek	Halk Bankası	14.08.2015	100.000.000	1
Şirket	1416	1	68	Konut	İpotek	Halk Bankası	14.08.2015	100.000.000	1
Şirket	2028	49		Arsa/Proje	İpotek	Kuveyt Türk Katılım	9.11.2022	250.000.000	1
Fuzul İnşaat	552	7	1	Konut	İpotek	Halk Bankası	8.01.2019	795.000	1
Fuzul İnşaat	552	7	1	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	30.000.000	2
Fuzul İnşaat	552	7	2	Konut	İpotek	Halk Bankası	8.01.2019	795.000	1
Fuzul İnşaat	552	7	2	Konut	İpotek	Halk Bankası	8.01.2019	855.000	1
Fuzul İnşaat	552	7	2	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	30.000.000	2
Fuzul İnşaat	552	7	2	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	30.000.000	2
Fuzul İnşaat	552	7	36	Konut	İpotek	Halk Bankası	8.01.2019	1.050.000	1
Fuzul İnşaat	552	7	40	Konut	İpotek	Halk Bankası	8.01.2019	870.000	1
Fuzul İnşaat	566	1	2	Konut	İpotek	Halk Bankası	7.11.2018	10.000.000	1
Fuzul İnşaat	566	1	2	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	120.000.000	2
Fuzul İnşaat	566	1	3	Konut	İpotek	Halk Bankası	7.11.2018	10.000.000	1
Fuzul İnşaat	566	1	3	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	120.000.000	2
Fuzul İnşaat	566	1	4	Konut	İpotek	Halk Bankası	7.11.2018	10.000.000	1
Fuzul İnşaat	566	1	4	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	120.000.000	2
Fuzul İnşaat	566	1	5	Konut	İpotek	Halk Bankası	7.11.2018	10.000.000	1
Fuzul İnşaat	566	1	5	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	120.000.000	2
Fuzul İnşaat	566	1	6	Konut	İpotek	Halk Bankası	12.11.2018	10.000.000	1
Fuzul İnşaat	566	1	6	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	120.000.000	2
Fuzul İnşaat	566	1	7	Konut	İpotek	Halk Bankası	12.11.2018	10.000.000	1
Fuzul İnşaat	566	1	7	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	120.000.000	2
Fuzul İnşaat	566	1	8	Konut	İpotek	Halk Bankası	12.11.2018	10.000.000	1
Fuzul İnşaat	566	1	8	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	120.000.000	2
Fuzul İnşaat	566	1	9	Konut	İpotek	Halk Bankası	12.11.2018	10.000.000	1
Fuzul İnşaat	566	1	9	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	120.000.000	2

İNTEC
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Vadii No: 1 Kat: 3 Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270903
Mersis No: 08030012709030000001

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağakşehir Mah. Çalılık 23. Aralık Cad.
No: 8 Kat: 1 Bağakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270903
Tic. Sic. No: 270903
Tic. Sic. No: 270903

FALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağakşehir Mah. Çalılık 23. Aralık Cad.
No: 8 Kat: 1 Bağakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270903
Tic. Sic. No: 270903
Tic. Sic. No: 270903

Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 2 222
E-Posta: info@fuzul.com.tr

Fuzul İnşaat	576	4	1	Konut	İpotek	Halk Bankası	8.01.2019	780.000	1
Fuzul İnşaat	576	4	1	Konut	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	10.000.000	2
Fuzul İnşaat	796	1	1	Dubleks Mesken	İpotek	Halk Bankası	8.01.2019	8.100.000	1
Fuzul İnşaat	796	1	1	Dubleks Mesken	İpotek	Halk Bankası	1.08.2022	30.000.000	2
Fuzul İnşaat	1416	1	26	Konut	İpotek	Halk Bankası	14.08.2015	100.000.000	1
FZL Gayrimenkul	1409	4	68	Dükkan	İpotek	Vakıfbank	1.02.2023	40.000.000	1
FZL Gayrimenkul	1409	4	210	Dükkan	İpotek	Vakıfbank	1.02.2023	40.000.000	1
FZL Gayrimenkul	1409	4	215	Dükkan	İpotek	Vakıfbank	1.02.2023	40.000.000	1
FZL Gayrimenkul	1409	4	216	Dükkan	İpotek	Vakıfbank	1.02.2023	40.000.000	1

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2022 ve 13.01.2023 tarihli değerleme raporlarına göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değerlerine aşağıda yer verilmiştir.

Malik	Ada/Parsel/ Blok/No	Cinsi	Edinildiği Yıl	Mevkii	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz Rapor No.
Şirket	1416/1	Dükkan	2017	İstanbul Başakşehir	9.720.000	31.12.2022	2022REV946
Şirket	1416/1	Dükkan	2017	İstanbul Başakşehir	3.480.000	31.12.2022	2022REV946
Şirket	1416/1	Dükkan	2017	İstanbul Başakşehir	6.810.500	31.12.2022	2022REV946
Şirket	1416/1	Dükkan	2017	İstanbul Başakşehir	5.876.000	31.12.2022	2022REV946
Şirket	1416/1	Dükkan	2017	İstanbul Başakşehir	5.482.500	31.12.2022	2022REV946
Şirket	1416/1	Dükkan	2017	İstanbul Başakşehir	11.656.000	31.12.2022	2022REV946
Şirket	369/1	Dükkan	2017	İstanbul Başakşehir	7.425.000	31.12.2022	2022REV949
Şirket	566/1	Stand	2016	İstanbul Başakşehir	816.000	31.12.2022	2022REV960
Şirket	566/1	Stand	2016	İstanbul Başakşehir	816.000	31.12.2022	2022REV960
Şirket	566/1	Stand	2016	İstanbul Başakşehir	958.000	31.12.2022	2022REV960
Şirket	569/13	Dükkan	2020	İstanbul Başakşehir	3.329.542	31.12.2022	2022REV947
Şirket	569/13	Dükkan	2020	İstanbul Başakşehir	3.303.532	31.12.2022	2022REV947
Şirket	569/13	Dükkan	2020	İstanbul Başakşehir	3.480.302	31.12.2022	2022REV947

İNTEGRA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat:2 Şişli
Maslak V.D. 8/000

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Ç24 Zariççe Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 633 34 34 Fax: 0212 531 63 00
İktisadi V.D. 788 006 4638

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Ç24 Zariççe Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 40 00 Fax: 0212 487 40 00
İktisadi V.D. 368 138 4762

Şirket	566/1	Rezidans	2016	İstanbul Başakşehir	4.847.000	31.12.2022	2022REV955
Şirket	566/1	Rezidans	2016	İstanbul Başakşehir	4.847.000	31.12.2022	2022REV955
Şirket	566/1	Rezidans	2016	İstanbul Başakşehir	4.847.000	31.12.2022	2022REV955
Şirket	6619/8	Konut	2022	İstanbul Gaziosmanpaşa	3.988.250	31.12.2022	2023A33
Şirket	6619/8	Konut	2022	İstanbul Gaziosmanpaşa	3.986.750	31.12.2022	2023A33
Şirket	803/1	Arsa	2015	İstanbul Başakşehir	26.070.000	31.12.2022	2022REV953
Şirket	812/3	Arsa	2015	İstanbul Başakşehir	21.799.000	31.12.2022	2022REV953
Şirket	814/1	Arsa	2015	İstanbul Başakşehir	217.696.000	31.12.2022	2022REV953
Şirket	816/1	Arsa	2015	İstanbul Başakşehir	36.876.000	31.12.2022	2022REV953
Şirket	816/2	Arsa	2015	İstanbul Başakşehir	58.179.000	31.12.2022	2022REV953
Şirket	1956/1	Arsa	2021	İstanbul Başakşehir	5.392.725	31.12.2022	2022REV954
Şirket	1907/2	Arsa	2021	İstanbul Başakşehir	1.148.275	31.12.2022	2022REV954
Şirket	134/1	Arsa	2022	İstanbul Beykoz	16.790.000	31.12.2022	2022REV958
Şirket	987/4	Arsa	2022	İstanbul Başakşehir	245.304.000	31.12.2022	2022REV954
Şirket	2028/49	Proje	2022	İstanbul Fatih	228.690.000	31.12.2022	2022REV944
Fuzul İnşaat	0/1743	Arsa	2022	İstanbul Başakşehir	4.285.000	31.12.2022	2022REV956
Fuzul İnşaat	1416/1	Konut	2022	İstanbul Başakşehir	5.015.000	31.12.2022	2022REV961
Fuzul İnşaat	552/7	Konut	2022	İstanbul Başakşehir	2.358.500	31.12.2022	2022REV952
Fuzul İnşaat	552/7	Konut	2022	İstanbul Başakşehir	2.358.500	31.12.2022	2022REV952
Fuzul İnşaat	552/7	Konut	2022	İstanbul Başakşehir	2.834.000	31.12.2022	2022REV952
Fuzul İnşaat	552/7	Konut	2022	İstanbul Başakşehir	2.475.000	31.12.2022	2022REV952
Fuzul İnşaat	552/7	Konut	2022	İstanbul Başakşehir	2.834.000	31.12.2022	2022REV952
Fuzul İnşaat	552/7	Konut	2022	İstanbul Başakşehir	2.263.100	31.12.2022	2022REV952
Fuzul İnşaat	552/7	Konut	2022	İstanbul Başakşehir	2.263.100	31.12.2022	2022REV952
Fuzul İnşaat	566/1	Rezidans	2022	İstanbul Başakşehir	4.650.000	31.12.2022	2022REV948
Fuzul İnşaat	566/1	Rezidans	2022	İstanbul Başakşehir	4.650.000	31.12.2022	2022REV948
Fuzul İnşaat	566/1	Rezidans	2022	İstanbul Başakşehir	4.650.000	31.12.2022	2022REV948
Fuzul İnşaat	566/1	Rezidans	2022	İstanbul Başakşehir	4.650.000	31.12.2022	2022REV948

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çiğdemli Sokak No: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 531 63 80
İktisadi V.D.: 308 006 4638

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İktisadi V.D.: 308 136 782

Fuzul İnşaat	566/1	Rezidans	2022	İstanbul Başakşehir	4.781.500	31.12.2022	2022REV948
Fuzul İnşaat	566/1	Rezidans	2022	İstanbul Başakşehir	4.781.500	31.12.2022	2022REV948
Fuzul İnşaat	566/1	Rezidans	2022	İstanbul Başakşehir	4.781.500	31.12.2022	2022REV948
Fuzul İnşaat	566/1	Rezidans	2022	İstanbul Başakşehir	4.781.500	31.12.2022	2022REV948
Fuzul İnşaat	566/1	Rezidans	2022	İstanbul Başakşehir	4.978.000	31.12.2022	2022REV962
Fuzul İnşaat	566/1	Rezidans	2022	İstanbul Başakşehir	5.109.000	31.12.2022	2022REV962
Fuzul İnşaat	576/4	Konut	2022	İstanbul Başakşehir	2.881.500	31.12.2022	2022REV952
Fuzul İnşaat	796/1	Konut	2022	İstanbul Başakşehir	15.732.780	31.12.2022	2022REV950
Fuzul İnşaat	796/1	Konut	2022	İstanbul Başakşehir	15.732.780	31.12.2022	2022REV950
Fuzul İnşaat	202/187 No.1	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	6.576.712	31.12.2022	2022REV959
Fuzul İnşaat	202/187 No.2	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	6.576.712	31.12.2022	2022REV959
Fuzul İnşaat	202/187 No.3	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	2.073.587	31.12.2022	2022REV959
Fuzul İnşaat	202/187 No.4	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	2.073.587	31.12.2022	2022REV959
Fuzul İnşaat	202/187 No.5	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	4.547.587	31.12.2022	2022REV959
Fuzul İnşaat	202/187 No.6	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	3.481.845	31.12.2022	2022REV959
Fuzul İnşaat	202/187 No.7	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	8.992.310	31.12.2022	2022REV959
Fuzul İnşaat	202/187 No.8	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	4.547.587	31.12.2022	2022REV959
Fuzul İnşaat	202/187 No.9	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	1.740.923	31.12.2022	2022REV959
Fuzul İnşaat	202/187 No.10	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	2.611.384	31.12.2022	2022REV959
Fuzul İnşaat	202/187 No.11	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	1.740.923	31.12.2022	2022REV959
Fuzul İnşaat	202/187 No.12	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	1.740.923	31.12.2022	2022REV959
Fuzul İnşaat	202/187 No.13	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	870.461	31.12.2022	2022REV959
Fuzul İnşaat	202/187 No.14	Dubleks Mesken	2022	İstanbul Arnavutköy	870.461	31.12.2022	2022REV959
FZL Gayrimenkul	1409-4	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	6.400.000	13.01.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	1409-4	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	6.326.000	13.01.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	1409-4	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	3.556.000	13.01.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	1409-4	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	3.528.000	13.01.2023	2022REV942
FZL Gayrimenkul	1409-4	Dükkan	2022	İstanbul Başakşehir	6.639.000	13.01.2023	2022REV942

[Handwritten signature]
Maslak V.D.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çiğdem Orman Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 61 31 Fax: 0212 531 63 80
İktisadi V.D. 388 006 4638

[Handwritten signature]
FUZUL HAYAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çiğdem Orman Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 96 00 Fax: 0212 531 63 80
İktisadi V.D. 388 006 4638

Şirket	Olimpa Park	197,5	Konut	İstanbul Başakşehir	6.814.000,00	13.01.2023	2022REV951
Şirket	Olimpa Park	197,5	Konut	İstanbul Başakşehir	7.643.500,00	13.01.2023	2022REV951
Şirket	Başakcity Projesi	203,56	Konut	İstanbul Başakşehir	6.007.680,00	13.01.2023	2022REV947
Şirket	Başakcity Projesi	177,13	Konut	İstanbul Başakşehir	6.909.840,00	13.01.2023	2022REV947
Şirket	Barbaros 48 Projesi	-	Proje	İstanbul Beşiktaş	491.076.513,00	13.01.2023	2022REV945
Şirket	Başakşehir Avrasya Projesi	-	Proje	İstanbul Başakşehir	115.308.245,49	13.01.2023	2022REV943
Şirket	Başakşehir Avrasya 2 Projesi	-	Proje	İstanbul Başakşehir	1.773.817.133,00	31.12.2022	2022A957
Şirket	Başakşehir Avrasya 3 Projesi	-	Proje	İstanbul Başakşehir	1.406.713.467,00	31.12.2022	2022A957
Toplam					3.855.270.878,49		

Şirket'in maddi duran varlıklarının rayiç değerinin belirlenmesi hususunda ise herhangi bir değer tespiti raporu hazırlanmamıştır.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

İzahname'de yer alan son konsolide finansal tablo tarihi olan 31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir.

<u>Maliyet değeri</u>	<u>31.12.2022</u>
Haklar	643.006
Maliyet değeri toplamı	643.006
Birikmiş amortismanlar:	
Haklar	(397.762)
Birikmiş amortismanlar toplamı	(397.762)
Net defter değeri	245.244

245.244 TL tutarındaki haklar program yazılım lisansından oluşmaktadır.

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

Yoktur. **INTEGRAL**
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak V.D. 450 118 11

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273534 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273534 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273534 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
Olimpa Park Kat: 8 No: 1
Başakşehir / İstanbul
Tic. Sic. No: 273534 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273534 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273534 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL

Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İletişim V.D.: 398 138 7782

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 hesap dönemlerine ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolarındaki varlıklarının detayı ve bu varlıklara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6.106.382	355.965.914	56.881.026
Ticari Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	70.067.236	472.538	1.117.616
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	32.698.581	764.029.441	18.372.486
Diğer Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	18.617.765	4.858.893
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	2.153.494	4.470.104	1.881.746
Stoklar	1.333.336.094	315.530.084	85.251.892
Peşin Ödenmiş Giderler	215.266.041	332.783.883	47.966.436
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	1.652.162	1.519.224	159.433
Diğer Dönen Varlıklar	36.535.398	39.559.055	6.903.812
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	1.697.815.388	1.832.948.008	223.393.340
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	36.156.021	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	-	102.925.229	62.486.483
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.073.684.166	406.564.200	139.280.000
Maddi Duran Varlıklar	4.102.028	174.737.997	7.194.318
Şerefiye	-	181.102.687	-
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	245.244	9.126.575	184.589
Kullanım Hakkı Varlıkları	4.083.429	96.029.267	125.861
Peşin Ödenmiş Giderler	52.314.725	61.138.965	31.174.784
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	1.170.585.613	1.031.624.920	240.446.035
TOPLAM VARLIKLAR	2.868.401.001	2.864.572.928	463.839.375

Dönen Varlıklar:

Dönen varlıklar 31.12.2021 tarihinde 31.12.2020 dönem sonuna göre %720 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)

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maelek V.D. 4780518427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zantoplu Cad.
No:1 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27120358934 Fax: 0212 531 63 80
İktisadi V.D.: 388 006 4638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zantoplu Cad.
Olimpik Meydanı Kat:1
Başakşehir / İSTANBUL

gerçekleşen artışın ana nedeni karşılıklı iştirak ilişkisi nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının Şirket'in finansal tablolarında konsolide edilmesidir.

Şirket'in müşterek faaliyeti olan Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı'nın yürüttüğü Başakşehir Avrasya Projesi ile Şirket ve Emlak Konut arasında düzenlenen İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım Sözleşmesi kapsamında yürütülen Barbaros 48 Projesi'ne ait gerçekleşen proje maliyetleri 2021 yılında stoklar kaleminde bir önceki yıla göre %270 oranında artışa, peşin ödenmiş giderler kaleminde ise %594 oranında artışa neden olmuştur.

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

2022 yılında stoklar kalemi 2021 yılına göre %323 oranında artmıştır. Bu artış proje geliştirmek üzere satın alınan arsalar için yapılan ödemelerden ve geliştirilen projelerin inşaat ilerlemelerine göre maliyetlerinin artışından kaynaklanmıştır.

2022 yılında 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.

Duran Varlıklar:

Duran varlıklar 2021 yılında 2020 yılına göre %329 oranında artmıştır. 2021 yılı itibarıyla duran varlıklardaki artış, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, şerefiye 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 yılı itibarıyla 2020 yılına göre peşin ödenmiş giderlerdeki %96 oranındaki artış Başakşehir Avrasya projesi için tedarikçilere ödenen avanslar ile projenin idare gelir payındaki artıştan kaynaklanmaktadır. 2021 yılı itibarıyla 2020 yılına göre yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki %192 oranındaki artış Şirket'in satın aldığı gayrimenkullerden ve gerçeğe uygun değer artışlarından kaynaklanmaktadır.

Duran varlıklar 2022 yılında 2021 yılına göre %13 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 yılı itibarıyla 2021 yılına göre yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki %164 oranındaki artış Şirket'in kısmi bölünme yoluyla devraldığı ve satın aldığı gayrimenkullerden ve gerçeğe uygun değer artışlarından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 hesap dönemlerine ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolardaki yükümlülüklerinin detayı ve bu yükümlülüklerle ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak V.D.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zırfıoğlu Cad.
No: 5 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 633 34 34 Fax: 0212 331 61 00
E-Posta: iletisim@fuzul.com.tr
Tic. Sic. No: 388 006 1638

EMLAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çaltı Zarfıoğlu Cad.
Çimnisa Rezidans No: 5 Kat: 1
Başakşehir / İstanbul
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 338 71 22

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	77.342.780	10.697.340	1.244.166
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	65.135.259	68.083.936	5.555.161
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	3.546.138	39.686.037	166.517
Ticari Borçlar			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	61.896.525	226.697	60.890.594
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	267.124.974	44.825.783	17.477.051
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.573.513	11.349.923	729.907
Diğer Borçlar			
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	36.698.022	767.090	59.191
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	4.837.833	14.528.496	3.875.570
Ertelenmiş Gelirler	356.064.650	1.576.826.252	92.881.384
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	6.279.894	-
Kısa Vadeli Karşılıklar			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	663.237	6.492.297	320.179
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	1.478.253	542.247	332.159
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.530.210	9.560.885	189.934
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	878.891.394	1.789.866.877	183.721.813
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5.829.212	80.662.598	9.429.295
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü	-	71.327.420	-
Ticari Borçlar			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	36.986.538	-	-
Diğer Borçlar			
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	154.151.586	9.597.485
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	14.000	-
Ertelenmiş Gelirler	812.882.830	31.603.865	6.565.650
Uzun Vadeli Karşılıklar			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	4.465.520	2.369.558	1.212.646
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	98.194.050	67.137.146	25.575.612
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	958.358.150	407.266.173	52.380.688
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.837.249.544	2.197.133.050	236.102.501

Kısa Vadeli Yükümlülükler:

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

İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki %496 oranındaki artış ise Şirket'in satış vaadi sözleşmesi ile satın aldığı arsaların henüz ödenmemiş kısa vadeli borç tutarlarından

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevlak Mah. Sarıgül Çiğdem Tower
No:10 Kat:1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900/0101
Etiler V.D. 43795 8427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Arf Bulvarı Cad.
No:3 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 487 34 34 Fax: 0212 487 34 80
Etiler V.D.: 988 006 4638

FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG İÇİMLERİ ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Arf Bulvarı Cad.
Olimpa Residence Kat:10
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
Etiler V.D.: 928 155 7790

kaynaklanmaktadır. Kısa vadeli borçlanmalardaki %619 oranındaki artış Şirket'in kredi kullanımından kaynaklanmaktadır.

İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış, Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 02.05.2022 tarihinde sonlandırılması nedeniyle tam konsolide edilen iştirak ve bağlı ortaklıkların konsolidasyon kapsamı dışında kalması sonucunda yeniden borç olarak gösteriminden kaynaklanmaktadır.

İlişkili taraflara diğer borçlardaki artış önceki dönemde uzun vadeli olan tutarların kısa vadeye dönüşmesinden kaynaklanmaktadır. Diğer kısa vadeli karşılıklardaki artış ise dava ve icra karşılıklarındaki artıştan kaynaklanmaktadır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler:

Uzun vadeli yükümlülükler 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.

Uzun vadeli yükümlülükler 2022 yılında 2021 yılına göre %135 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 yılında 2021 yılına göre ertelenmiş gelirler kalemindeki %2472 oranındaki artış Şirket'in devam eden projeleri için müşterilerden tahsil ettiği avans tutarlarından oluşmaktadır.

İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış Şirket'in satış vaadi sözleşmesi ile satın aldığı arsaların henüz ödenmemiş uzun vadeli borçlarından kaynaklanmaktadır.

2022 yılında 2021 yılına göre ertelenmiş vergi yükümlülüğündeki %46 oranındaki artış, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışı nedeniyle oluşan ertelenmiş vergi yükümlülüğüdür.

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 hesap dönemlerine ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolarındaki özkaynakların detayı ve özkaynaklara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

ÖZKAYNAKLAR	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.029.325.193	589.056.545	227.736.874
Ödenmiş Sermaye	254.140.000	180.000.000	180.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	-	232.474	-
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	-	-179.000.000	-
Diğer Sermaye Yedekleri	-	371.266.876	-
Diğer Kazanç/Kayıplar	-427.584	-453.975	-43.235
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	24.908	44.321	24.908
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	205.829.411	-75.584.494	78.601.376
Net Dönem Karı/Zararı	569.758.458	292.551.343	-30.846.175
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	1.826.264	78.383.333	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	1.031.151.457	667.439.878	227.736.874
TOPLAM KAYNAKLAR	2.868.401.001	2.864.572.928	463.839.375

Özkaynaklar:

Şirket'in özkaynakları 2021 yılında 2020 yılına göre %193 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

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 hesap dönemlerine ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolarındaki özkaynakların detayı ve özkaynaklara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başkaşehir Mah. Çalıy. Zatiye Cad.
No: 5 Kat: 5 Başkaşehir / 157 ANKARA
Tel: 0212 645 54 31 Faks: 0212 531 63 80
İntelli V.D.: 358 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Başkaşehir Mah. Çalıy. Zatiye Cad.
No: 5 Kat: 5 Başkaşehir / 157 ANKARA
Tel: 0212 645 54 31 Faks: 0212 531 63 80
İntelli V.D.: 358 138 7752

karşılıklı iştirak nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının finansal tablolarda konsolide edilmesinden kaynaklanmıştır.

Şirket'in özkaynakları 2022 yılında 2021 yılına göre %54 oranında azalmıştır. Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 02.05.2022 tarihinde sonlandırılması özkaynaklarda sermaye düzeltme farkları, diğer sermaye yedekleri, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıllar karları/zararları ve net dönem karı/zararı kaleminde azalışlara neden olmuştur.

Şirket'in 2021 yılı sonu itibariyle 180.000.000 TL olan ödenmiş sermayesi 25.08.2022 tarihli genel kurul kararı ile 74.139.452,56 TL'si Fuzul Tasarruf'un bilançosunda kayıtlı gayrimenkullerin Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. ve 20. maddeleri hükümlerine göre kısmi bölünme suretiyle Şirket'e devredilmesiyle, 542,44 TL'si ise ortaklar tarafından nakden karşılanmak üzere 254.140.000 TL'ye yükseltilmiştir.

2022 yılında 2021 yılına göre geçmiş yıllar karları/zararları, net dönem karı/zararlarındaki artış, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışlarından kaynaklanmaktadır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 hesap dönemlerine ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolardaki gelir ve giderlerin detayı ve bunlara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

	01.01- 31.12.2022	01.01- 31.12.2021	01.01- 31.12.2020
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	129.715.564	570.551.827	271.828.109
Satışların Maliyeti (-)	(53.398.096)	(281.799.660)	(247.742.264)
BRÜT KAR/ZARAR	76.317.468	288.752.167	24.085.845
Genel Yönetim Giderleri (-)	(26.113.067)	(80.975.931)	(13.215.404)
Pazarlama Giderleri (-)	(4.397.079)	(105.395.580)	(13.942.945)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	37.517.098	26.902.829	15.955.871
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(12.116.467)	(39.822.444)	(50.200.336)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	71.207.953	89.461.041	(37.316.969)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	543.911.661	220.192.901	16.985.518
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(6.518.951)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	-	46.174.812	435.265
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	615.119.614	349.309.803	(19.896.186)
Finansman Gelirleri	27.735.737	50.852.655	8.701.225
Finansman Giderleri (-)	(44.105.765)	(28.284.269)	(11.496.324)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	598.749.586	371.878.189	(22.691.282)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	(27.641.804)	(30.943.512)	(8.154.893)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	(9.783.580)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(27.641.804)	(21.159.932)	(8.154.893)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	571.107.782	340.934.677	(30.846.175)

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:10 Kat:10 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 487 50 21
İletmeli V.D.: 388 138 7782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 535 31 31 Fax: 0212 531 63 80
İletmeli V.D.: 388 006 4638

UZU HÜKÜMLÜ FAALİYET
Başakşehir Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:10 Kat:10 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 487 50 21
İletmeli V.D.: 388 138 7782

Uzun Hükümlü Faaliyet
Başakşehir Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:10 Kat:10 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 487 50 21
İletmeli V.D.: 388 138 7782

DÖNEM KARI/ZARARI

Dönem Karı/Zararının Dağılımı	571.107.782	340.934.677	(30.846.175)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	1.349.324	48.383.334	-
Ana Ortaklık Payları	569.758.458	292.551.343	(30.846.175)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	26.391	(410.740)	(43.235)
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	32.989	(526.590)	(55.429)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(6.598)	115.850	12.194
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	571.134.173	340.523.937	(30.889.410)
Ana Ortaklık Payları			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	1.348.412	48.300.331	-
Ana Ortaklık Payları	569.785.761	292.223.606	(30.889.410)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	2,2419	1,6253	(0,1714)
DÖNEM KARI/ZARARI	569.774.104	343.787.700	(31.089.049)

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 tablolarında 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 itibariyle sonlandırıldığından 2022 yılına ait finansal tablolarında Fuzul Holding ve iştiraklerine ait hasılat bulunmamaktadır.

Rasyolar	01.01. 31.12.2022	01.01. 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Brüt Kar Marjı	59%	51%	9%
Faaliyet Kar Marjı	55%	16%	(14%)
Net Kar Marjı	440%	60%	(11%)

Şirket'in net kar marjı 2020 yılında %-11, 2021 yılında %60 ve 2022 yılında %440 oranında gerçekleşmiştir.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Şirket'in hasılatı 2021 yılında 2020 yılına göre %110 oranında artmıştır. 2021 yılı itibarıyla hasılat kaleminde gerçekleşen artışlar karşılıklı iştirak nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının finansal tablolarında 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Z. Çifçioğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 571 63 00
İktilifi V.D.: 388 006 4638

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgileri:

Yoktur.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

31.12.2022 tarihli konsolide finansal tablolar itibarıyla Şirket'in borçluluk durumuna aşağıdaki tablolarda yer verilmektedir.

Konsolide TL	
Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	878.891.394
Garantili	0
Teminatlı	142.478.039
Garantisiz/Teminatsız	736.413.355
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	958.358.150
Garantili	0
Teminatlı	5.829.212
Garantisiz/Teminatsız	952.528.938
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	1.837.249.544
Özkaynaklar	1.031.151.457
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	254.140.000
Yasal yedekler	24.908
Diğer yedekler	0
TOPLAM KAYNAKLAR	2.868.401.001

Konsolide TL	
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	0
B. Nakit Benzerleri	6.106.382
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	6.106.382
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	77.342.780
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	65.135.259
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	142.478.039
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	136.371.657
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	5.829.212
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

Bağcışehir Mah. Çarşı Zaferan Cad.

Olunca Rezidans No: 8/Kat: 1

Bağcışehir / İSTANBUL

Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22

İnternet: www.fuzul.com.tr

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mah. Sarı Sk. 34 No: 27

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak V.D. 4780613427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağcışehir Mah. Çarşı Zaferan Cad.

No: 8/Kat: 1 Bağcışehir / İSTANBUL

Tel: 0212 635 74 34 Fax: 0212 581 03 00

İnternet V.D.: 388 006 4338

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	5.829.212
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	142.200.869

Garantisiz/Teminatsız bölümünde belirtilen tutarlar Şirket'in finansal borçlanmaları dışında kalan yükümlülüklerinden oluşmaktadır. Söz konusu yükümlülükler için verilmiş bir teminat bulunmamaktadır. Garantisiz/Teminatsız yükümlülüklerin %69'unu ertelenmiş gelirler, %18'sini ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar, %6'sını ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemi oluşturmaktadır.

Bireysel TL	
Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	878.827.540
Garantili	0
Teminatlı	142.478.039
Garantisiz/Teminatsız	736.349.501
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	905.222.874
Garantili	0
Teminatlı	5.829.212
Garantisiz/Teminatsız	899.393.662
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	1.784.050.414
Özkaynaklar	819.088.528
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	254.140.000
Yasal yedekler	24.908
Diğer yedekler	
TOPLAM KAYNAKLAR	2.603.138.942

Bireysel TL	
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	0
B. Nakit Benzerleri	6.095.963
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	6.095.963
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	75.539.610
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	65.135.259
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	1.803.170
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	142.478.039
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	136.382.076
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	5.829.212
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

Başakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.

Olimpa Rezidans No:1 Kat:1

Başakşehir / İSTANBUL

Tel: 0212 487 60 00 Fax: 0212 488 21 22

İkitelli V.D. 388 137 1782

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mah. Sait Sk. No:1 Kat:1

Maslak V.D. 47 50 1447

FUZUL GİRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Başakşehir Mah. 36. Cad. Zarifoğlu Cad.

No:1 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL

Tel: 0212 635 34 14 Fax: 0212 531 63 80

İkitelli V.D. 388 004 4538

FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	5.829.212
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	142.211.288

Garantisiz/Teminatsız bölümünde belirtilen tutarlar Şirket'in finansal borçlanmaları dışında kalan yükümlülüklerinden oluşmaktadır. Söz konusu yükümlülükler için verilmiş bir teminat bulunmamaktadır. Garantisiz/Teminatsız yükümlülüklerin %52,66'sını ertelenmiş gelirler, %37,01'ini ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar kalemi oluşturmaktadır.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirket faaliyetlerinin finansmanı öncelikle faaliyetlerin karlı bir şekilde sonuçlandırılması suretiyle otofinansman yoluyla sürdürülmektedir. Faaliyetlerin finansmanında diğer önemli bir unsur ise müşterilerden alınan ön satış bedelleridir.

Bunların haricinde Şirket çoğunlukla banka kredileri ve ticari borçlarla finansman sağlamaktadır. Bu minvalde oluşan finansal yükümlülüklerinin konsolide finansal tablolarda raporlanan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

31.12.2022

	Defter Değeri	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Finansal Yükümlülükler	555.762.031	463.154.318	49.791.963	42.815.750
Banka kredileri	146.504.082	90.882.906	49.791.963	5.829.212
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.714.057	1.714.057		0
Ticari borçlar	366.008.037	329.021.499	0	36.986.538
Diğer borçlar	41.535.855	41.535.855	0	0

31.12.2021

	Defter Değeri	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Finansal Yükümlülükler	373.957.526	60.348.066	78.781.276	234.828.184
Banka kredileri	152.034.157	0	73.694.873	78.339.284
Finansal kiralama yükümlülükleri	7.409.717	0	5.086.403	2.323.314
Ticari borçlar	45.052.480	45.052.480	0	0
Diğer borçlar	169.461.172	15.295.586	0	154.165.586

31.12.2020

	Defter Değeri	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Finansal Yükümlülükler	108.128.513	82.302.406	6.799.327	19.026.780
Banka kredileri	16.228.622	0	6.799.327	9.429.295
Ticari borçlar	78.367.645	78.367.645	0	0
Diğer borçlar	13.532.246	3.934.761	0	9.597.485

Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi hakkında ayrıntılı bilgiye bağımsız denetimden geçen finansal tabloların dipnotlarında yer verilmektedir.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Şirket'in bağımsız denetimden geçen 2020, 2021 ve 2022 yıllarına ait nakit akış tablosundan seçilen kalemlere aşağıda yer verilmektedir.

[Signature]
Maslak V.D. 36184/27

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Maslak Mahallesi, Cahit Zarifoğlu Cad.
No:1 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275 34 34 / Tck: 0 12 521 63 80
İkitelli V.D.: 598 001 638

[Signature]
FUZUL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş. ŞİRKETİ
Başakşehir Maslak Mahallesi, Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 6 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 / Faks: 0212 488 21 22
İkitelli V.D.: 381 138 7782

ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları	285.932.135	382.677.162	34.513.678
Dönem Karı/(Zararı)	571.107.782	340.934.677	-30.846.175
Dönem Net Karı/(Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	28.950.961	-127.366.605	55.629.549
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	-314.126.608	169.109.090	9.730.304
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	-468.585.100	-419.074.133	-115.081.117
İştirakler ve/veya Bağlı Ortaklıklar Pay Alımı Sebebiyle Nakit Girişi/Çıkışı	102.925.230	102.925.229	2.382.769
Maddi veya Maddi Olmayan Duran Varlık Alım/Satımı	3.663.797	-158.811.755	1.500.255
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alım/Satımından Kaynaklanan Nakit Girişi/Çıkışı	-667.119.966	-267.284.200	-118.848.604
Kullanım Hakkı Varlıklarına İlişkin Giriş/Çıkışlar	91.945.839	-95.903.407	-115.537
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	-167.206.568	335.481.859	130.413.178
Sermaye Artışı	74.140.000	0	125.000.000
Karşılıklı İştirak Paylarındaki Değişim	-192.266.876	192.266.876	0
Borçlanmalardan Kaynaklanan Nakit Girişi/Çıkışı	-49.079.692	143.214.983	5.413.178
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	-349.859.533	299.084.888	49.845.739

Şirket İzahname'de yer verilen her bir finansal tablo dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinden nakit girişi yaratırken; özellikle yatırım amaçlı gayrimenkul alımı nedeniyle yatırım faaliyetlerinden nakit çıkışı yaratmaktadır. Söz konusu nakit giriş ve çıkışlarını dengelemek için de finansman faaliyetlerinden nakit girişi ya da çıkışı yaratabilmektedir.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket fon durumunu ve borçlanma ihtiyacını net borçlanma/toplam özkaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net borç hazır değerlerin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Toplam finansal borçlanmalar	148.307.251	159.443.874	16.228.621
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	-6.106.382	-355.965.914	-56.881.026
Net borç	142.200.869	-196.522.040	-40.652.405
Özkaynaklar	1.031.151.457	667.439.878	227.736.874
Net borçlanma/Özkaynaklar oranı	14%	-29%	-18%

Şirket'in net borçlanma/özkaynaklar oranı 31.12.2022 tarihi itibarı ile %14, 31.12.2021 tarihi itibarı ile, %-29, 31.12.2020 tarihi itibarı ile %-18 oranında gerçekleşmiştir. Şirket yönetimi işbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in mevcut borç ve yükümlülüklerini zamanında yerine getirilmesi için gereken likiditeye ve finansman imkanlarına sahip olduğunu düşünmektedir.

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2021, 31.12.2020 tarihleri itibarı ile işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Finansal Kalemler (TL)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	1.697.815.388	1.932.948.008	223.393.340
Kısa Vadeli Yükümlülükler	878.891.394	1.789.866.877	183.721.813
İşletme Sermayesi	818.923.994	43.081.131	39.671.527

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başşehir Mahallesi Çarşıoğlu Cad.
No:1 Kat:1 Başşehir / İZMİR
Tic. Sic. No: 27.635/34/34 Fax: 0212 531 63 80
İleteli V.D.: 388 000 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başşehir Mahallesi Çarşıoğlu Cad.
No:1 Kat:1 Başşehir / İZMİR
Tic. Sic. No: 27.635/34/34 Fax: 0212 531 63 80
İleteli V.D.: 388 000 4638

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

Yoktur.

11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Bu İzahname’de yer verilen son finansal tablo tarihi olan 31.12.2022 tarihinden sonra gayrimenkul sektöründe görülen eğilimlere aşağıda başlıklar halinde yer verilmekte olup, Şirket’te bu eğilimlere tabidir.

Üretim

Belediyeler tarafından 2019, 2020 ve 2021 yılları ile 2022 yılının ilk üç çeyreklik döneminde verilen yapı ruhsatı izinleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 169	72,6	555 132	73,6	112 621 366	53,5
	I	14 164	3,9	80 537	4,8	17 560 075	-9,9
	II	19 616	119,1	137 812	207,4	27 492 577	142,5
	III	25 309	132,3	141 076	154,6	27 871 271	99,1
2021	IV	37 080	66,8	195 707	37,2	39 697 443	39,2
		138 533	44,1	723 201	30,3	151 102 968	34,2
	I	33 611	137,3	174 709	116,9	34 370 948	95,7
	II	30 532	55,6	157 507	14,3	31 752 163	15,5
2022	III	30 441	20,3	149 509	6,0	33 302 656	19,5
	IV	43 949	18,5	241 476	23,4	51 677 202	30,2
		122 231	-11,8	652 677	-9,8	137 733 983	-8,8
	I	26 117	-22,3	128 643	-26,4	27 159 251	-21,0
	II	28 957	-5,2	142 702	-9,4	30 552 565	-3,8
	III	28 169	-7,5	144 964	-3,0	32 039 026	3,8
	IV	38 988	-11,3	236 368	-2,1	47 983 140	-7,1

Kaynak: TÜİK

Yapı ruhsatlarının sayısı;

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:6 Kat:2 Sarıyer / ÜSTANLIU
Maslak V.D. 4 505 8427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:6 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İktisadi V.D.: 388 006 4638

139

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:6 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 55 00 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 388 006 4638

- 2020 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %72,6, yüzölçümünde %53,5, daire sayısında %73,6 artış,
- 2021 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %44,1, yüzölçümünde %34,2, daire sayısında %30,3 artış,
- 2022 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %11,8, yüzölçümünde %8,8, daire sayısında %9,8 azalma,

göstermiştir.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2022 yılındaki toplam yüzölçümü 137,7 milyon m² iken; bunun 74,50 milyon m²'si konut, 35,65 milyon m²'si konut dışı ve 27,59 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Satış

TCMB tarafından açıklanan Aralık 2022 yılı verilerine göre konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %167,8; reel olarak ise %58,7 oranında artış göstermiştir. Türkiye genelinde ortalama birim metrekare fiyatı 17.752,2 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise Şirket'in de projelerinin yer aldığı İstanbul ilinde gerçekleşmiş olup 27.882,9 TL olmuştur.

Stoklar

Belediyeler tarafından 2020, 2021 ve 2022 yıllarında verilen ve inşaat sürecinin tamamlandığını belirten; tapu kaydını, bağımsız bölümlerin cinslerini, numaralarını, metrekarelerini, sınıflarını ve mal sahiplerini gösteren yapı kullanma izin belgelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 847	-17,1	599 999	-18,8	122 182 967	-18,6
	I	18 597	-41,0	155 963	-37,6	31 810 601	-39,4
	II	14 490	-25,5	114 973	-21,2	23 566 831	-18,5
	III	21 100	8,8	153 572	3,8	30 996 993	3,6
2021	IV	23 660	0,6	175 491	-10,1	35 808 542	-7,6
		92 173	18,4	626 967	4,5	127 756 838	4,6
	I	20 975	12,8	159 127	2,0	33 035 805	3,9
	II	18 514	27,8	120 994	5,2	24 297 934	3,1
2022	III	21 946	4,0	138 581	-9,8	28 271 784	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 265	18,7	42 151 315	17,7
		97 810	6,1	632 174	0,8	126 855 057	-0,7
	I	22 490	7,2	155 527	-2,3	30 457 102	-7,8
2022	II	22 989	24,2	149 547	23,6	29 478 193	21,3
	III	22 798	3,9	137 608	-0,7	27 531 799	-2,6
	IV	29 533	-3,9	189 492	-9,0	39 387 962	-6,6

Kaynak: TÜİK

Yapı kullanma izin belgelerinin sayısı;

- 2020 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %17,1, yüzölçümünde %18,6, daire sayısında %18,8 azalma,
- 2021 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %18,4, yüzölçümünde %4,6, daire sayısında %4,5 artış,

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Akmerkez Kat: 5
Maslak V.D. 47000/İST

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir M140/İt. Karşıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 3434 Fax: 0212 531 63 80
İktisadi D.D.: 388 006 4638

ALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir M140/İt. Karşıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi D.D.: 368 006 4638

- 2022 yılında bir önceki yıla göre bina sayısı %6,1, daire sayısı %0,8 artarken yüzölçümü de %0,7 azalma

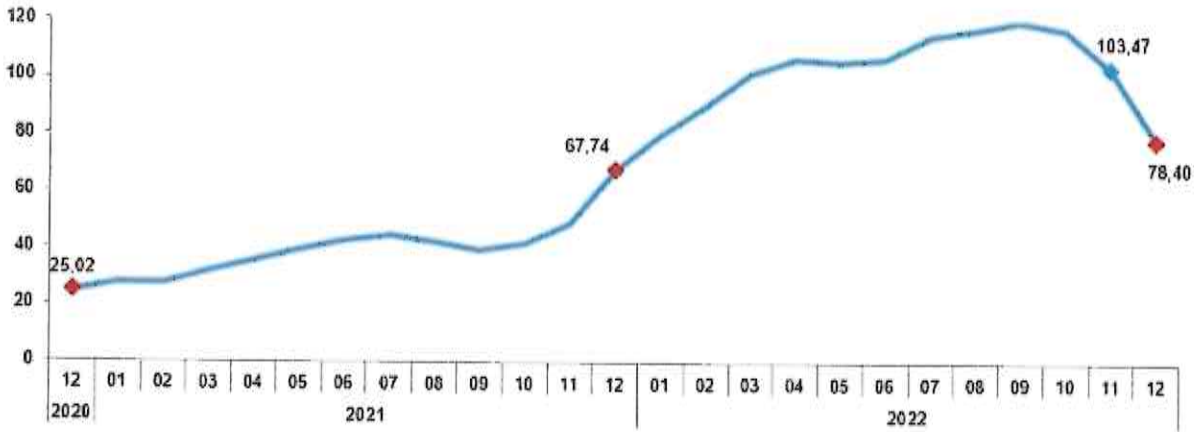
göstermiştir.

2022 yılında yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 126,9 milyon m² iken; bunun 72,9 milyon m²'si konut, 27,6 milyon m²'si konut dışı ve 26,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Maliyetler

Döviz kurlarında yaşanan yükselişle birlikte yüksek enflasyon, başta emtia fiyatları ve işçilik olmak üzere gayrimenkul sektöründeki girdi maliyetlerinin artmasına neden olmaktadır. TÜİK verilerine göre İnşaat maliyet endeksi Aralık 2022 de yıllık olarak %78,40 oranında artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda isc malzeme fiyatlarının aynı dönemde %75,93, işçilik maliyetlerinin de %87,41 olarak artış gösterdiği görülmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Aralık 2022



Kaynak: TÜİK

TÜİK verilerine göre inşaat maliyet endeksi;

- 2020 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %2,68 bir önceki yılın aynı ayına göre %25,02 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,34, işçilik endeksi %13,74 artmıştır.
- 2021 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %15,70, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,74 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %85,77, işçilik endeksi %24,01 artmıştır.
- 2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,40 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %75,93, işçilik endeksi %87,41 artmıştır.

Satış Fiyatları

GYODER'in Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 3.Çeyrek Raporu'nda yer verilen Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2022 Eylül ayında bir önceki aya göre 3,39%, geçen yılın aynı dönemine göre 94,75% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise 308,4 % oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

İNTEGPAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak 2. Kat: Nispetiye / İSTANBUL
Maslak V.D. 388 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM BİRLİĞİ A.Ş.
Başakşehir Mah. Cadıt 7. Kat: 1 / İSTANBUL
No: 8 Kat: 1 / 11411 / İSTANBUL
Tel: 0212 635 84 74 / Faks: 0212 531 63 80
İktisadi V.D.: 388 006 4638

ALTYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cadıt 7. Kat: 1 / İSTANBUL
No: 8 Kat: 1 / 11411 / İSTANBUL
Tel: 0212 487 58 00 / Faks: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 388 138 762

Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 ay kredi vadesi için) Türkiye ortalaması ise bir önceki çeyreğe göre %4,8 azalış, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %43,1 oranında azalış göstermiş olup, 2022 yılı üçüncü çeyreğinde 52,5 olarak açıklanmıştır.

13.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

Risk Faktörleri başlıklı 5. bölümde belirtilen riskler dışında, İhraççının finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

14.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri

Yoktur.

14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

14.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama

Yoktur.

14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

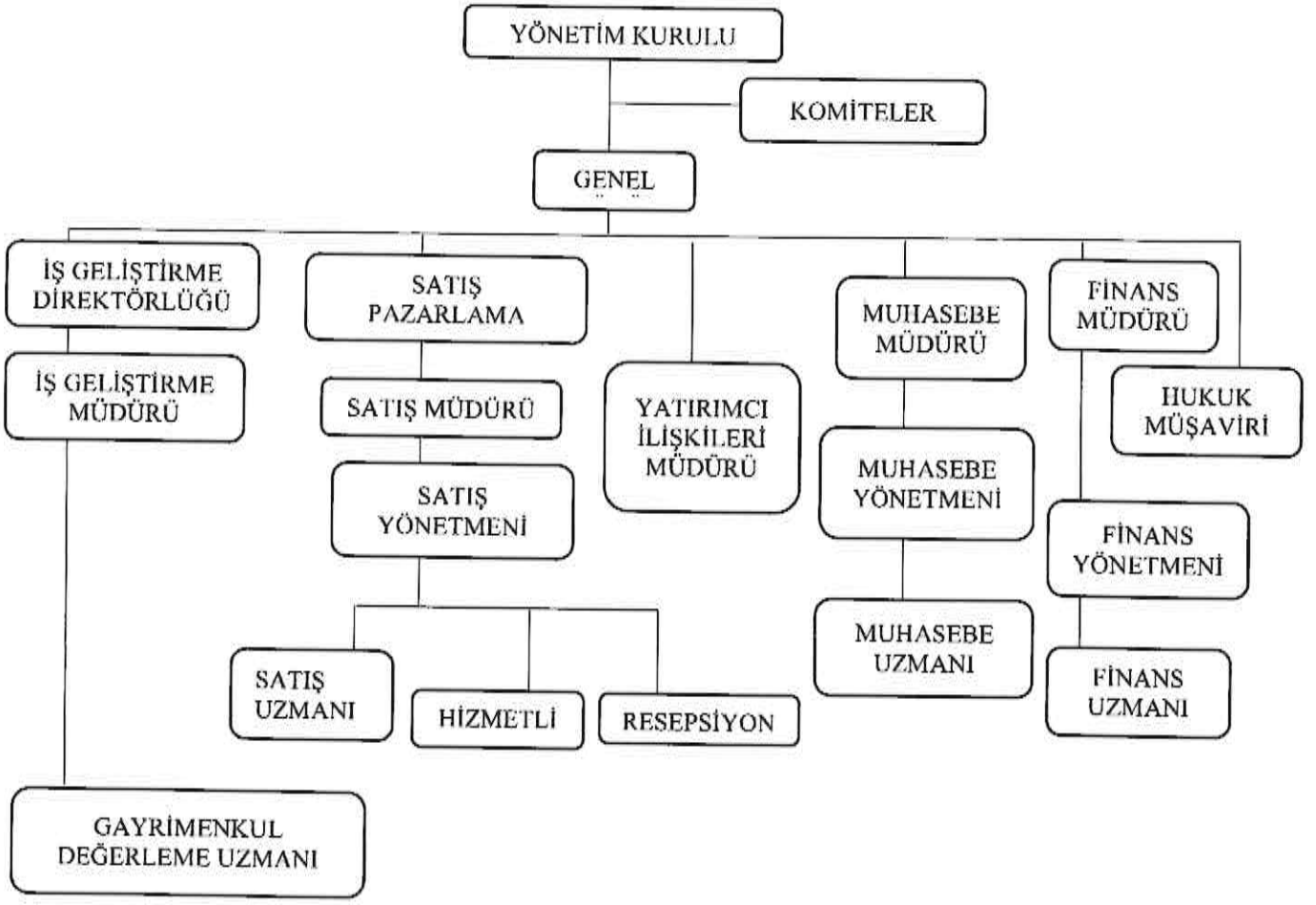
15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

İhraççı'nın organizasyon şemasına aşağıda yer verilmektedir.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarıfoğlu Cad.
No:9 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 531 63 80
İkithali V.D.: 398 006 7639

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarıfoğlu Cad.
Olimpa Residence No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 486 21 22
İkithali V.D.: 369 738 7762

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevlak Men Saat Kuleli Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Tel: 0212 478 03 11



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (TL/%)
Mahmut Akbal	Yönetim Kurulu Başkanı	Cahit Zarifoğlu Cad.Olimpa Rezidans No:8/1 Başakşehir / İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	20.03.2023- 20.03.2026	508.280 TL (%0,20)
Eyüp Akbal	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı		Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	20.03.2023- 20.03.2026	406.625 TL (%0,16)
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi		Yönetim Kurulu Üyesi	20.03.2023- 20.03.2026	406.625 TL (%0,16)
Mehmet Zahit Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi		-	20.03.2023- 20.03.2026	-
İsmail Tuğrul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi		-	20.03.2023- 20.03.2026	-

[Signature]
FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 263534/37 Fax: 0212 531 63 80
İletişim V.D.: 387 006 4638

[Signature]
FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 263534/37 Fax: 0212 531 63 80
İletişim V.D.: 387 006 4638

[Signature]
FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 263534/37 Fax: 0212 531 63 80
İletişim V.D.: 387 006 4638

[Signature]
FUZUL HONORİNG ARAÇLARI VE HİZMETLERİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8/1
Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 263534/37 Fax: 0212 531 63 80
İletişim V.D.: 387 006 4638

Hasan Kara	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	20.03.2023- 20.03.2026	-
------------	-------------------------------	---	---------------------------	---

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı (TL/%)
Murat Altay	Genel Müdür	Başakşehir mahallesi Cahit Zarifoğlu caddesi Olimpa Rezidans No:8/1 Başakşehir / İstanbul	Mali İşler Koordinatörü	-
Ümit Bozkurt	Satış Pazarlama Direktörü		Satış Pazarlama Direktörü	-
Güven İlgün	İş Geliştirme Direktörü		İş Geliştirme Direktörü	-
Mustafa Top	Proje Direktörü		Proje Direktörü	-

15.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

İhraççının kuruluş tarihi 10.03.1992 olup, son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

15.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

İhraççının Yönetim Kurulu üyelerinden Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal kardeştir ve Mehmet Zahit Akbal, Eyüp Akbal'ın oğludur. Diğer yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personellerin birbirileri ile akrabalık ilişkisi bulunmamaktadır.

15.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu

Mahmut Akbal- Yönetim Kurulu Başkanı

Mahmut Akbal, 3 Mayıs 1965 tarihinde Konya'nın Kulu ilçesine bağlı Tavşançalı beldesinde doğdu. İlkokul ve ortaokul eğitimini Konya'da, lise eğitimini İstanbul'da tamamladı ve İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi'nden mezun oldu. 1988 yılında İSPA Turizm Taşımacılık ve Ticaret A.Ş. bünyesinde yönetici olarak göreve başladı.

1992 yılında Fuzul Otomotiv'i kurarak aile şirketinin temellerini atan Mahmut Akbal, sektörde edindiği bilgi birikimi ve tecrübesini kardeşleriyle birlikte yatırımlara dönüştürdü. Böylelikle Şirket, Fuzul Holding, Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı, Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş., Fuzul Tasarruf, Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. ve Nevinn Turizm ve Otelcilik Ltd. Şti. şirketleri kuruldu. Bugüne kadar önemli liderlik pozisyonlarını üstlenen Mahmut Akbal, bu İzahname tarihi itibarıyla Fuzul Holding'te yönetim kurulu başkanlığı görevini ve Fuzul Holding iştiraklerinin yönetim kurullarında sahip olduğu çeşitli görevleri yürütmektedir. Arapça ve İngilizce bilen Mahmut Akbal, evli ve dört çocuk babasıdır.

Eyüp Akbal- Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Eyüp Akbal, 3 Mart 1966 tarihinde Konya'da doğdu. Vefa Lisesi'ndeki eğitimin ardından 1989 yılında Gazi Üniversitesi Eczacılık Fakültesi'nden mezun oldu. 2003'te İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Bölümü'nden de lisans derecesini aldı ve İstanbul Gelişim Üniversitesi'nde işletme yüksek lisansını tamamladı.

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Men. Serm. Sığ. Sp. No:5 Kat:2 Seri:1 İSTANBUL
Müh. V.D. 4

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:1 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0812 635 3134 / 0812 531 63 80
İkt. V.D. 268 066 4638

AKVA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG YATIRIM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 5060 Faks: 0212 488 21 22
İkt. V.D.: 388 438 7782

İş yaşamına, 1988 yılında eczacılık mesleği ile başladı. 1992 yılında aile grubu olan Fuzul Holding Grup bünyesine dâhil oldu ve farklı kademelerde görev aldı. Bu İzahname tarihi itibarıyla Fuzul Holding'te yönetim kurulu başkan yardımcısı olan Eyüp Akbal, 2014 yılından bu yana Fuzul Tasarruf'ta yönetim kurulu üyesi görevini sürdürmektedir.

Fuzul Holding'e bağlı şirketler; Şirket (Markalı Konut Projesi Üreticisi), Fuzul Tasarruf (Tasarruf Finansman Şirketi), Olimpa AVM (Alışveriş Merkezi), Fuzul Otomotiv (Autocity-2. El Otomotiv Pazarı), Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. (Sigorta Acentesi), Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. (Gayrimenkul Yatırım Şirketi), Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hiz. A.Ş. (Elektronik Ödeme Yöntemi) ve Nevinn Turizm ve Otelcilik Ltd. Şti. (Serviced Apartment) olmak üzere ülke ekonomisine büyük katkı sunmaktadır.

Yirmiye yakın sivil toplum kuruluşunun yönetiminde ve yüksek istişare kurullarında yer alan Eyüp Akbal, hâlihazırda aktif olarak birçok sivil toplum kuruluşu bünyesinde sahip olduğu çeşitli görevleri sürdürmektedir.

Eyüp Akbal, Türkiye'nin en yaygın ve aktif iş örgütlerinden biri olan Müstakil Sanayici ve İş Adamları Derneği'ni temsilen İslam Dünyası Sivil Toplum Kuruluşları Birliği'nde genel sekreter olarak ve Türkiye Gönüllü Teşekküller Vakfı'nda başkan yardımcısı olarak görev yapmaktadır. Kültürlü Gençlik Derneği bünyesinde yüksek istişare kurulu üyesi ve Konyalı Sanayici ve İş Adamları Derneği bünyesinde yüksek istişare kurulu başkanı olan Eyüp Akbal'ın, Finansal Kurumlar Birliği'nde tasarruf finansman şirketleri sektör kurulu başkanlığı vazifesi de bulunmaktadır.

Eyüp Akbal ayrıca Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu'nun Bahreyn, Lübnan ve Danimarka İş Konseylerinde yönetim kurulu üyesi, AmCham Türk Amerikan İş Adamları Derneği'nde ise başkan yardımcısı olarak görev almaktadır. Dünyanın birçok ülkesine seyahat eden Eyüp Akbal, Türkiye Gezinler Derneği'ne de üyedir. İngilizce ve Arapça bilen Eyüp Akbal, evli ve üç çocuk babasıdır.

Zeki Akbal- Yönetim Kurulu Üyesi

Zeki Akbal 1969 yılında Konya'da doğdu. Lise eğitimini Türkiye'de tamamlamasının ardından lisans eğitimi için İsviçre'ye gitti. Basel Üniversitesi İşletme Bölümü'nde bir yıl okuduktan sonra İsviçre'de ticaret hayatına başlayan Zeki Akbal, burada otomotiv, gastronomi, toptan ve perakende yiyecek içecek gibi sektörlerde ticari faaliyetlerde bulundu. Fuzul Otomotiv'in kurulmasıyla 1992 yılında İstanbul'a dönen Zeki Akbal, yurt dışında edinmiş olduğu ticari tecrübelerini Fuzul Holding çatısı altındaki şirketlere entegre etmiştir.

Fuzul Holding yönetim kurulu üyeliğini ve Fuzul Holding iştiraklerinin yönetim kurullarında sahip olduğu çeşitli görevlerini yürüten Zeki Akbal aynı zamanda, Gyoder yönetim kurulu üyesi, Konyalı Sanayici ve İş Adamları Değeri yönetim kurulu üyesi, Müstakil Sanayici ve İş Adamları Derneği üyesi, Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği yönetim kurulu üyesi, İstanbul Ticaret Odası yönetim kurulu üyesi, Meclis Üyesi ve Meslek Komitesi Üyesi, TOBB Delegesi, İstanbul Ticaret Odası Eğitim ve Sosyal Hizmetler Vakfı yönetim kurulu üyesidir. Almanca ve İngilizce bilen Zeki Akbal, evli ve altı çocuk babasıdır.

Mehmet Zahit Akbal- Yönetim Kurulu Üyesi

Mehmet Zahit Akbal, Konya'nın Selçuklu ilçesinde doğmuştur. Ortaokul ve lise eğitimini Asfa Koleji'nde tamamlamıştır. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinde kendini geliştirmek isteyen Zahit Akbal, 2019 yılında İstanbul Aydın Üniversitesi Mimarlık ve Tasarım Fakültesi İç Mimarlık Bölümü'nden lisans derecesini almıştır. İş dünyasında uluslararası anlamda kendisini geliştirmek amacıyla İngiltere'nin başkenti Londra'da Regent's University London'da Uluslararası İşletme Bölümü'nde tezli yüksek lisansını 2021 yılında tamamlamıştır.

İNTEGRA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevlânâ Mah. Çarşı Sk. S. No: 1
Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274977
Mühür No: 145434

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Arıoğlu Cad.
No: 1 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274977
Mühür No: 145434

İNTEGRA
YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Arıoğlu Cad.
No: 1 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274977
Mühür No: 145434

Tel: 0212 497 50 00 Faks: 0212 488 21 22
İletişim V.D. No: 135 7782

İş hayatına 2016 yılında Şirket'in marka konut projelerinde staj yaparak başlayan Zahit Akbal, 2020 yılından itibaren Fuzul Holding bünyesine dahil olmuş ve gayrimenkul geliştirme işbirliğinde yöneticilik yapmaya başlamıştır. Bu dönemde birçok devam eden ve yeni başlanan projelerde iş geliştirme, pazarlama ve şantiye süreçlerinde faaliyet göstermiştir. Halen Fuzul Tech Ventures Teknoloji Yatırım A.Ş. ve Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. bünyesinde yönetim kurulu üyeliği görevine devam etmektedir.

Birçok sivil toplum kuruluşlarında, derneklerde ve odalarda yer alan Zahit Akbal bu İzahname tarihi itibarıyla aktif olarak DEİK Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu'nun Kuzey Makedonya Yürütme kurulunda ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nde 3G ve GYO Komitelerinde yer almaktadır.

Evli olan Mehmet Zahit Akbal iyi derecede de İngilizce bilmektedir.

İsmail Tuğrul- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İsmail Tuğrul, ilk ve orta öğrenimini tamamladığı Akhisar ilinde 1963 yılında doğdu. 1982 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'ne kaydoldu ve öğrenciliği sırasında Boğaziçi Üniversitesi Kütüphanesi'nde memur olarak çalıştı.

Hukuk fakültesini tamamlamasından sonra 1990 yılında İstanbul Barosuna kayıtlı avukatlığa başladı ve arkadaşları ile birlikte Berat Hukuk Bürosunu kurdu. Çeşitli şirketlerde hukuk müşaviri ve yönetici olarak görev aldı.

1994 ile 2021 yılları arasında Emin Evim Tasarruf Finansman A.Ş. bünyesinde hukuk müşaviri, risk kurulu, iç denetim ve kontrol kurulu ile yönetim kurullarında üye ve yönetici olarak görev yaptı. Tasarruf finansman şirketlerinin gelişmesine ve yasal mevzuata kavuşmasına katkı verdi.

Katılmış olduğu birçok eğitim programında aldığı sertifikalar gibi İsmail Tuğrul, 2015 yılında, Boğaziçi Üniversitesi Yaşamboyu Eğitim Merkezinde "Leadership Academy Of Business" uzmanlık programına katılarak uzmanlık sertifikası aldı. 2016 yılında Ticaret Üniversitesi'nde Hukuk Uyuşmazlıkların Arabuluculuk eğitimi aldı ve Adalet Bakanlığı'nın 2017 yılında açtığı arabuluculuk sınavını kazanarak arabulucu oldu. 2020 yılında arabuluculuk siciline kaydoldu.

2021 yılında, İstanbul Gedik Üniversitesi "İş Hukukunda Uzman Arabuluculuk Eğitimi", İstanbul Kültür Üniversitesi'nde "Ticaret Hukuku Genel Uzmanlık Alanı Arabuluculuk Eğitimi" ve "Tüketici Hukukunda Uzman Arabuluculuk Eğitimi" olarak uzmanlık sertifikası aldı. Arabuluculuk merkezine bağlı ticari, tüketici ve işçi-işveren uyuşmazlıklarında uzman arabulucu yetkisine sahiptir.

Birçok sivil toplum kuruluşunun yönetim kurulunda görev aldı. Bu sivil toplum kuruluşlarında bazıları Hukukçular Derneği, Manisalılar Derneği ve Türkiye Gönüllü Teşekküller Vakfı'dır. Türkiye Gönüllü Teşekküller Derneği bünyesinde yönetim ve icra kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Evli ve iki çocuk babasıdır.

Hasan Kara- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Hasan Kara 1 Ocak 1969 tarihinde Kilis'te doğdu ve Yavuzlu İlköğretim Okulu, Atatürk Ortaokulu ve Kilis Lisesi'ndeki eğitimlerinden sonra 1989 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun oldu.

1989 yılından sonra önce zorunlu avukatlık stajını yapan Hasan Kara askeri görevini yaptıktan sonra hakimlik stajı yapmış ve hakimlik stajının tamamlanması ile 1994 yılında Antakya Altınözünde hâkim olarak çalışma hayatına başlamıştır. 1994 ile 1999 yılları arasında Ümraniye Belediyesi hukuk işleri müdürlüğü ve özel kalem müdürlüğü yapan Hasan Kara 1999 ile 2002 yılları arasında özel sektöre geçiş yaparak hukuki danışmanlık vermiş aynı zamanda birçok sivil toplum kuruluşlarında yöneticilik görevini üstlenmiştir. 2002 ile 2007 yılları arasında yirmi ikinci dönem ve 2007 ile 2011 yılları arasında da yirmi üçüncü dönem


FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Maslak Mah. 51. Kat Sk. No: 100
Maslak V.D. 81618/12

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başkaşehir Mah. Çarşı Zemin Katı
No: 1 Kat: 1 Başkaşehir - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 263561/31 Pafta: 0212/531 63 80
İkitelli V.D. 388 006 4638


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başkaşehir Mah. Çarşı Zemin Katı
No: 1 Kat: 1 Başkaşehir - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 263561/31 Pafta: 0212/531 63 80
İkitelli V.D. 388 006 4638

Kilis Milletvekilliği yapan Hasan Kara 2014 ile 2019 yılları arasında Kilis Belediye Başkanlığı yapana kadar yeniden özel sektörde avukat olarak birçok şirkete hukuki danışmanlık vermiştir. 2019 yılı sonrasında tamamen özel sektöre dönen Hasan Kara yıllar boyunca hem kamuda birçok farklı alanda görev alarak hem de özel sektörde birçok farklı sektörde yer alan şirketlere hukuki danışmanlık vererek çok ciddi bir deneyim ve tecrübe kazanmış olup halen birçok sivil toplum kuruluşunda yer almaktadır.

Evlü ve 4 çocuk babası olan Hasan Kara, proje yönetimi, süreç iyileştirme, işletme kaynak planlaması, personel ve kullanıcı eğitimi, hukuki danışmanlık konusunda deneyim ve tecrübelerine sahiptir.

Yönetimde Söz Sahibi Personel

Murat Altay- Genel Müdür

Murat Altay 1971 yılında Kars/Sarıkayış'ta doğdu ve ilk ve orta öğrenimini bu şehirde tamamladıktan sonra 1996 yılında Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü'nü bitirdi. İlk profesyonel iş deneyimine 1999 yılında İrfan Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'de denetçi yardımcısı olarak başladı ve sırasıyla denetçi ve kıdemli denetçilik yaptı.

Denetçilik deneyiminde; sigorta şirketleri, faktöring şirketleri, holdingler ve TTK hükümlerine göre kurulan şirketlerde tam tasdik denetimi, KDV denetimi, bağımsız denetimlerde bulundu ve bu dönemde serbest muhasebeci mali müşavirlik belgesi aldı.

2003 ile 2004 yılları arasında Aydınli Grup'ta, 2004 ile 2005 yılları arasında İsc Aydınli Giyim A.Ş.'de iç denetim ve kontrol müdürü olarak görev yapan Murat Altay, her iki grupta da iç denetim biriminin kurulması ve grup şirketleri ile tüm şubelerin denetime hazır hale getirilmesi ve denetlenmesini başarı ile yürütmüştür. 2005 yılında Kiler Holding iştiraklerinden olan Biskon Yapı A.Ş. bünyesinde mali işler müdürü olarak göreve başlayan Murat Altay, 2008 yılında Biskon Yapı A.Ş.'nin, GYO'ya dönüşmesi projesini ve 2011 yılında aynı şirketin halka arzı projesini proje yöneticisi olarak yürütmüştür. Söz konusu dönemde Kiler Holding bünyesindeki inşaat grubunun tüm muhasebe finans süreçlerinden sorumlu olarak çalışmıştır. Daha sonra bir yıl Kahramanmaraş Kağıt A.Ş.'de denetim direktörlüğü görevi yapan Murat Altay, denetim biriminin kurulması, şirketin yurt dışı ve yurt içi iştiraklerinin denetlenmesi süreçlerini takip etmiş ve grubun ERP süreçlerinde de ortak proje yöneticisi olarak görev almıştır. Murat Altay, 2012 yılında Kiler Holding İnşaat Grubu bünyesinde mali işler koordinatörü olarak çalışmaya başlamış inşaat grubuna bağlı tüm şirketlerin muhasebe ve finans süreçlerinden sorumlu olmuştur. İlgili grup bünyesinde yönetim kurulu üyelikleri ve denetim kurulu üyelikleri görevi almıştır. 2016 yılında Fuzul Holding Grup bünyesinde mali işler koordinatörü olarak göreve başlamıştır. Mart 2020 yılında Fuzul Holding'in kurulması ile birlikte, holding mali işler başkanı olarak atanmıştır. 30.09.2022 tarihi itibarıyla Şirket'te genel müdür olarak atanmıştır ve ilgili görevine bu İzahname tarihi itibarıyla da devam etmektedir. İngilizce ve Arapça bilen Murat Altay, evli ve 3 çocuk sahibidir.

Ümit Bozkurt- Satış Pazarlama Direktörü

Ümit Bozkurt 16 Ağustos 1964 yılında Adapazarı'nda doğdu. Adapazarı Ticaret Lisesi'ni bitirdikten sonra Anadolu Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden 1987 yılında mezun oldu. 1989 yılında Sabah Pazarlama A.Ş. bünyesinde çalışmaya başladı ve ilgili şirketin satış müdürü olarak 2003 yılına kadar görevini yürütmeye devam etmiştir.

2003 yılında Şirket'te satış ve pazarlama müdürü olarak başladığı görevine satış ve pazarlama direktörü olarak bu İzahname tarihi itibarıyla devam etmektedir.


INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul
Maliye Bakanlığı Sicil No: 27


FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 30 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 637 34 34 Faks: 0212 537 63 80
İktilid V.D.: 288 006 4636


MALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG ANOLİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Mahallesi No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 467 50 00 Faks: 0212 486 21 22
İktilid V.D.: 388 132 7782

Eyüp Akbal	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Şirket	0,16	Devam Etmekte
Eyüp Akbal	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Fuzul Otomotiv	-	Devam Etmekte
Eyüp Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Fuzul Tasarruf	-	Devam Etmekte
Eyüp Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	Devam Etmekte
Eyüp Akbal	Ortak	Meç Gıda Restaurant İşletmecilik Ltd. Şti.	90	Devam Etmekte
Eyüp Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Fuzul Holding	30	Devam Etmekte
Eyüp Akbal	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	FZL Yapı İnşaat	-	Devam Etmekte
Eyüp Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	FZL Gayrimenkul	-	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Şirket	0,16	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Fuzul Otomotiv	-	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Fuzul Tasarruf	-	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Ortak	Seyret Lezzet Grubu Gıda ve Turizm Sanayive Ticaret Ltd. Şti.	18	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Başkan	3RD İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	-	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Fuzul İnşaat	-	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Fuzul Holding	30	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Kuzey Marmara Kooperatifi	-	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Ortak	Meç Gıda Restaurant İşletmecilik Ltd. Şti.	10	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Çerkezköy Özel Endüstri Bölgesi Yönetim A.Ş.	-	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Kuzey Marmara Özel Endüstri Bölgesi Yönetim A.Ş.	-	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	Devam Etmekte

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başşehir Mah. Şehit Zeki Toğlu Cad.
Çarşı Sok. Kat:1 No: 6 Kat: 1
Başşehir / İS/ İZMİR
Tel: 0212 487 34 00 Fax: 0212 488 21 22
E-posta: V7@fuzul.com.tr

[Signature]
FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak V.D. No: 18427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başşehir 149. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 74 Fax: 0212 631 63 80
İktisadi V.D. No: 338 000 4638

[Signature]
FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	FZL Yapı İnşaat	-	Devam Etmekte
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	FZL Gayrimenkul	-	Devam Etmekte
Mehmet Zahit Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Fuzul Tech Ventures	-	Devam Etmekte
Mehmet Zahit Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	Devam Etmekte
Murat Altay	Yönetim Kurulu Üyesi	Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	Devam Etmekte
Murat Altay	Yönetim Kurulu Üyesi	Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	-	Devam Etmekte

15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçaklığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

15.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

15.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

FUZUL FİNANSMAN YATIRIM ŞİRKETİ
Başkaşehir Mah. Çiğdem Ziya Çelebi Cad.
Oluşturma Ziraat No: 6 Kat: 1
Başşehir / İS / MMBUL
Tel: 0212 407 50 60 Faks: 0212 488 21 22
E-Posta: V.D. 331 33 7782

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak V.D. 473 85 842

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI A.Ş.
Başkaşehir Mah. Çiğdem Ziya Çelebi Cad.
No:8/Kat:1 Başkaşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 531 63 80
İkitelli 50. : 338 006 4638

MAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

15.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Şirket'in yönetim kurulu başkanı, yönetim kurulu başkan yardımcısı ve yönetim kurulu üyeleri üst düzey yönetici olarak değerlendirilmiş olup, İzahname'de yer verilen konsolide finansal tablolarda yer verilen 2020, 2021 ve 2022 dönemleri için ödenen ücret ve sağlanan benzeri menfaatler toplamı yıllara göre sırasıyla 21.367TL, 524.393 TL ve 21.367 TL'dir.

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeli için emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için İhraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri tutarlar finansal tablo dönemleri itibarıyla bulunmamaktadır.

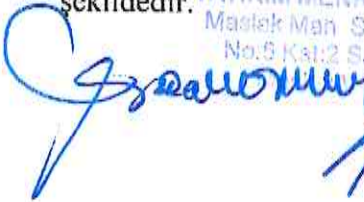
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler

Şirket'in 20.03.2023 tarihli olağanüstü genel kurul kararı ile atanan yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççı'da Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi
Mahmut Akbal	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	20.03.2023-20.03.2026
Eyüp Akbal	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	20.03.2023-20.03.2026
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	20.03.2023-20.03.2026
Mehmet Zahit Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	20.03.2023-20.03.2026
İsmail Tuğrul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	20.03.2023-20.03.2026
Hasan Kara	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	20.03.2023-20.03.2026

Şirket'in yönetimde söz sahibi personellerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.


Maslek Men. Saat 31
No:5 Kat:2 Sarıyer/İstanbul


FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarıfçulu Cad.
No:5 Kat:3 Başakşehir/İstanbul
Tel: 0212 685 34 54 Fax: 0212 631 63 80
İkinci V.D.: 348 006 6638


MENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarıfçulu Cad.
No:5 Kat:3 Başakşehir/İstanbul
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İkinci V.D.: 348 006 6638

YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ PERSONEL LİSTESİ			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççı'da Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi
Murat Altay	Genel Müdür	Mali İşler Koordinatörü	Süresizdir.
Ümit Bozkurt	Satış Pazarlama Direktörü	Satış Pazarlama Direktörü	Süresizdir.
Güven İlgün	İş Geliştirme Direktörü	İş Geliştirme Direktörü	Süresizdir.
Mustafa Top	Proje Direktörü	Proje Direktörü	Süresizdir.

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla İhraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, Yönetim Kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade

İşbu İzahname'nin 17.1. (Yönetim Kurulu Uygulamaları) başlığı altında belirtilen Yönetim Kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde Şirket ve/veya Şirket'in bağlı ortaklıkları ve iştirakleri tarafından ödeme yapılmasını veya fayda sağlanmasını öngören herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

17.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi, "Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir." şeklinde olup; bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin detaylı bilgi yukarıda verilmektedir.

Komitelere ilişkin bilgiler ise aşağıda sunulmaktadır. Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 21.03.2023 tarihli ve 2023/015 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kurulmuştur. Ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmek üzere yetkilendirilmesine karar vermiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanlığına İsmail Tuğrul, üyeliğine ise Eyüp Akbal ve Zeki Akbal; Denetimden Sorumlu Komite başkanlığına İsmail Tuğrul ve üyeliğine ise Hasan Kara; Kurumsal Yönetim Komitesi başkanlığına Hasan Kara, üyeliğe ise Mahmut Akbal, Mehmet Zahit Akbal ve Esengül Özge Özsoy getirilmiştir.

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır. Yönetim Kurulu Kararı uyarınca bahsi geçen komiteler, Şirket paylarının halka arzını takiben SPKn'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve bu Tebliğ'de belirtilen sürelerle uyularak faaliyete geçecektir.

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite'nin amacı Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimidir. Komite en az iki üyeden oluşacak ve tüm üyeler bağımsız Yönetim Kurulu üyesi niteliğinde olacaktır. Komite üyelerinden en az biri denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübeye sahip olmalıdır. Komite en az üç

[Signature]

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çamlı Zariçli Çiğ. Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 381 63 80
İktisadi V.D. No: 2008 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çamlı Zariçli Çiğ. Cad.
Olimpiyatlar No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 486 21 22
İktisadi V.D. No: 2008 006 4638

ayda bir olmak üzere yılda en az dört kez toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kurulu'na sunulur. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Komitenin amacı Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesidir. Komitenin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesi bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitenin başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler komiteye üye olabilir. Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmalarını yazılı hale getirerek kaydını tutar. Komite çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Komitenin temel amacı Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığının, uygulanmıyor ise gerekçesinin ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarının tespit edilmesi, yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunulması ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarının gözetilmesidir. Kurumsal Yönetim İlkeleri mümkün kıldığı üzere, Şirket'in Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ve ücret komitesi oluşturulmadığından, Komite Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen aday gösterme ve ücret komitesi görevlerini de yerine getirir. Komitenin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesi bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitenin başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler komiteye üye olabilir. Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmalarını yazılı hale getirerek kaydını tutar. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır. Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin komite üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur.

17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama

Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16. maddesi, "SPK tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir." şeklindedir.

Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, payları ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacağı öngörülmüştür. Dolayısıyla Şirket, Kurulca yeni listenin ilanına kadar üçüncü grup içinde yer alacaktır. Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülükler Şirket'in paylarının Borsa'da işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu kapsamda, üçüncü grupta yer alan ortaklıkların uyması zorunlu olan Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden 4.3.2. numaralı maddesine uygun olarak Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun icrada görevli olmayan üyelerden oluşması gerektiği hususuna uyum, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla sağlanacaktır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpik Meydanı No: 8 Kat: 1
34398 Beşiktaş / İSTANBUL
Tet. 0212 636 34 34 Fax: 0212 531 63 00
E-posta: V.358-138 172

[Signature]
Maslak Mah. Saat SK Spring Tower
Nispetiye / Beşiktaş / İSTANBUL

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başşehir / İSTANBUL
Tet: 0212 636 34 34 Fax: 0212 531 63 00
İktisadi No: 388 006 4638

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Halka arz sonrası dönemde Kurul mevzuatı gereği düzenlenecek Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ile Şirket'in kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumu sermaye piyasası mevzuatına uygun periyotlarla ayrıca kamuya duyurulacaktır.

Yönetim Kurulu'nun 16.03.2023 tarih ve 2023/006 sayılı kararı ile Şirket tarafından ücretlendirme politikası, bilgilendirme politikası, kar dağıtım politikası ve bağış ve yardım politikası belirlenmiştir.

Ücretlendirme Politikası

Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak, yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarını düzenleyen ücretlendirme politikası uyarınca, yönetim kurulu tarafından hem kurul hem üye hem de idari sorumluluğu bulunan yöneticiler bazında özeleştirici ve performans değerlendirmesi yapılarak yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri bu değerlendirmeler dikkate alınarak belirlenir. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri yönetim kurulu kararı ile, yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise genel kurul kararı ile belirlenir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kâr payı, pay opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

Bilgilendirme Politikası

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

Kar Dağıtım Politikası

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

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

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyeri Mah. 2. Saniye Kat. No: 2
Maslak V.D. No: 200518027

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zınoğlu Cad.
No: 9 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 531 63 00
İktisadi D.D.: 284 006 4638

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zınoğlu Cad.
No: 9 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 531 63 00
İktisadi D.D.: 284 006 4638

ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabılır.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirketimizin kâr payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesine yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

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

Yönetim Kurulu, genel kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtılabılır.

Bağış ve Yardım Politikası

Bağış ve yardım politikasının amacı, Şirket'in tabii olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir. Şirket'in Bağış ve Yardım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 6'ncı maddesi çerçevesinde Şirket tarafından yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirleneceği belirtilmiştir. Şirketin pay sahiplerinin haklarının korunması esnasından uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde yapılabilir. Her türlü tüzel veya gerçek kişiye bağış ve yardımlar nakdi veya aynı olarak yapılabilir.

Şirket tarafından yukarıdaki Şirket Esas Sözleşmesi'nin 6'ncı maddesi hükmü çerçevesinde yapılacak bağış ve ödemeler, SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. İlgili dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir. Bağış ve yardımların olağan genel kurulda ortakların bilgisine sunulması zorunludur. Bağış ve yardımlar konusunda SPK'nın örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri ve uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkeleri başta olmak üzere ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi

Şirket organlarının yanı sıra mevzuat gereği zorunlu olarak oluşturulması gereken "Yatırımcı İlişkileri Bölümü", başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.fuzulgyo.com.tr) yer alan Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nde kurumsal yönetim profili kapsamında Şirket'e ilişkin bilgi ve veriler yer almaktadır. Şirket'in kurumsal internet sitesi (www.fuzulgyo.com.tr) Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından takip edilerek güncel olarak tutulmaktadır. Pay sahipleri ve ilgili diğer taraflarca e-mail, mektup, telefon gibi araçlar ile yöneltilen her türlü sorular en kısa sürede

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat:2 Şişli / İstanbul
Maslak V.D. 47605/1427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir / Maslak / İstanbul
No:1 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 531 63 80
İktisadi V.D.: 985 006 4638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Başakşehir / Maslak / Çarşıoğlu Cad.
Çinco Yatırım No: 8 Kat: 1
Levent / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 461 5300 Faks: 0212 468 21 22
İktisadi V.D.: 985 006 4638

Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından cevaplandırılmaktadır. Bu kapsamda Yatırımcı İlişkileri Bölümünün sorumluluğunda yürütülen başlıca faaliyetler aşağıda özetlenmiştir:

- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili sözlü ve yazılı bilgi taleplerini karşılamak.
- Genel Kurul toplantılarını yürürlükteki mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapmak.
- Genel Kurul toplantılarında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak.
- Mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası dahil kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususun gözetilmesi ve izlenmesini sağlamak.
- Pay sahiplerine ilişkin kayıtları sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutmak.
- Şirket hakkında değerlendirme yapan analistleri bilgilendirmek.
- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamaları güncel olarak Şirket'in Kurumsal İnternet Sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunmak.
- SPKn ile ilgili mevzuatta meydana gelen değişiklikler takip edilerek Şirket'in ilgili birimlerinin dikkatine sunmak.
- SPK'nın zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, Özel Durumlar Tebliği dikkate alınarak gerekli özel durum açıklamalarını KAP aracılığıyla MKK'ya bildirerek kamuyu bilgilendirmek.

Bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in yatırımcı ilişkiler birimi faaliyetleri, SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda, yatırımcı ilişkileri müdürü Esengül Özge Özsoy ve yatırımcı ilişkileri bölüm üyesi Erkan Poyraz gözetimi altında yerine getirilmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Adı Soyadı	:	Esengül Özge Özsoy
Görevi	:	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Öğrenim Durumu	:	Lisans
İş Adresi	:	Başakşehir mahallesi Cahit Zarifoğlu caddesi No:8 İç Kapı No: 1 Başakşehir/İstanbul
Lisans Belgesi Türü	:	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı, Kredi Derecelendirme Lisansı

Adı Soyadı	:	Erkan Poyraz
Görevi	:	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Üyesi
Öğrenim Durumu	:	Lisans
İş Adresi	:	Başakşehir mahallesi Cahit Zarifoğlu caddesi No:8 İç Kapı No: 1 Başakşehir/İstanbul
Lisans Belgesi Türü	:	Yoktur.

FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 631 63 80
Etileri V.D.: 388 006 4036

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimya Rezidans Kat:1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 637 50 00 Fax: 0212 488 21 22
Etileri V.D.: 388 135 7782

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Sarıyer / İSTANBUL
Etileri V.D.: 388 006 4036

FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahname’de yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama

Şirket’in finansal tablo dönem sonları itibarıyla ortalama personel sayısı aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Personel Sayısı	128	107	136

Şirket’in personellerinin faaliyet alanlarına göre dağılımı aşağıdaki tablolarda gösterildiği şekildedir.

Faaliyet Yeri	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Yönetim	0	0	1
Hukuk	1	1	1
İnsan Kaynakları	-	2	3
İdari İşler	30	26	30
Bilgi İşlem	-	-	1
İş Geliştirme	1	1	1
Satınalma	1	1	1
Yatırımcı İlişkileri	1	-	-
Mali İşler	8	11	11
İmalat Arazi İşleri	69	49	69
Satış Pazarlama	17	16	18
Toplam	128	107	136

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi

Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi

Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

18.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi

Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

FUZUL GAYİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 37 34 Fax: 0212 531 663 80
İktisadi V.D.: 388 004 4638

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Kat:1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 388 138 7782

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Spall Sok. Spall Kat:1
Maslak Mah. Spall Sok. Spall Kat:1
Maslak Mah. Spall Sok. Spall Kat:1
Maslak V.D. 47505 0921

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 TL (BirTürkLirası) değerinde 25.414.000 adet A Grubu ve beheri 1,00 TL (BirTürkLirası) değerinde 228.726.000 adet B Grubu paya ayrılmış toplam 254.140.000 TL değerindedir. A Grubu paylar nama ve B Grubu paylar hamiline yazılıdır.

Şirket'in 20.03.2023 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla doğrudan ve dolaylı pay sahiplerine ilişkin bilgiler değişmemiş olup aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

Tablo: 1. İhraççının Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

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

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

Tablo: 2. Fuzul Holding'in Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın	Sermaye Payı				Oy Hakkı			
	08.02.2023 tarihli Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İzahname tarihi itibarıyla		08.02.2023 tarihli Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İzahname tarihi itibarıyla	
Unvanı/Adı Soyadı	(TL)	(%)	(TL)	(%)	Oy Adedi	(%)	Oy Adedi	(%)
Mahmut Akbal	40.000.000	40	40.000.000	40	40.000.000	40	40.000.000	40
Eyüp Akbal	30.000.000	30	30.000.000	30	30.000.000	30	30.000.000	30
Zeki Akbal	30.000.000	30	30.000.000	30	30.000.000	30	30.000.000	30
TOPLAM	100.000.000	100	100.000.000	100	100.000.000	100	100.000.000	100

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Başakşehir Mah. Çiğit Zarfıncı Cad.

Olímpa Rezidans No: 1 Kat: 1

Başakşehir/İSTANBUL

Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 488 21 22

İleteli V. 0212 358 133 7782

İNTEGRAL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

No:5 Kat:3 Sarıyer/İSTANBUL

Mislik No:TC0011157

FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Başakşehir Mah. Cahit Zarfıncı Cad.

No:1 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL

Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 531 63 80

İleteli V. 386 818 4638

FUZUL YATIRIM

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

19.2. Sermayede ki veya toplam oy hakkı içinde ki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade

Fuzul Holding 25.414.000 adet A Grubu imtiyazlı pay sahibidir. Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu'nun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz ve halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye Piyasası Mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar SPK kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 TL (Bir Türk Lirası) değerinde 25.414.000 adet A Grubu ve beheri 1,00 TL (Bir Türk Lirası) değerinde 228.726.000 adet B Grubu paya ayrılmış toplam 254.140.000 TL değerindedir. A Grubu paylar nama ve B Grubu paylar hamiline yazılıdır.

Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyazların Türü (Kimin Sahip Olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermaye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. A Grubu paylara Fuzul Holding sahiptir.	1,00	25.414.000	10
B	Hamiline	İmtiyazı bulunmamaktadır.	1,00	228.726.000	90
Toplam				254.140.000	%100,00

19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler

Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip ortağı Fuzul Holding'tir. Fuzul Holding'in yönetim hakimiyetinin kaynağı yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazına sahip paylar dahil olmak üzere Şirket'in paylarının %99,48'ine sahip olmasıdır. Bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için özel olarak alınmış bir tedbir yoktur.

Hâkimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme'de özel bir hüküm bulunmamaktadır. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici bir tedbir alınmamıştır. Ancak, Esas Sözleşme'de yer alan ve aşağıda yer verilen hükümlerin hakimiyetin kötüye kullanılmasının engellenmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir:


Mustafa Kemal
Maaşık Mah. Sait Sk. Şişli
Maaşık V.D. 33051843


FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cabit Zarifoğlu Cad.
No:1 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 3434 Fax: 0212 551 63 80
İkitelli V.D.: 399 006 4630


MALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cabit Zarifoğlu Cad.
Oltuza Kat:1 Kat:1 No:1
Başakşehir / İSTANBUL
Tet 0212 487 5000 Fax: 0212 488 21 22
İkitelli V.D.: 399 138 7782

Esas Sözleşme'nin:

- 14. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'na ikiden az olmamak üzere, Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.
- 15. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.
- 16. maddesi uyarınca, Kurul tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu Kararları geçersiz olup Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır.
- 16. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

19.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi

Yoktur.

19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri

Yoktur.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Şirket'in İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla konsolide raporlamalarına göre ilişkili taraflarla yapılan işlemleri ve borç alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili Taraflardan Alacaklar

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Mahmut Akbal (1)	14.927.147	-	-
Eyüp Akbal (1)	11.195.361	-	-
Zeki Akbal (1)	11.195.361	-	-
Asaf 3 İstanbul (2)	-	472.538	-
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş. (3)	32.828	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. (4)	-	-	1.117.616
Nevinn Turizm ve Otelcilik A.Ş. (5)	52.519	-	-
FZL Yapı İnşaat (6)	32.664.020	-	-
Toplam	70.067.236	472.538	1.117.616

1. Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal'ın 31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket'e olan borçları, 02.05.2022 tarihinde Şirket ile Fuzul Holding arasındaki karşılıklı iştirak ilişkisinin

FUZUL HOLDİNG İNÖNÜM ŞİRKETİ
Başakşehir Çekirge Zatiiföğü Cad.
Çiğdem Kavşağı No: 8 Kat: 1
Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 487 5100 Faks: 0212 488 21 22
İletişim V.D. No: 666 38 7782

Maslak Mah. Saat Şişli Mah. No: 15 Kat: 11
Maslak V.D. No: 666 38 7782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çekirge Zatiiföğü Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 32 Fax: 0212 631 63 80
İletişim V.D. No: 668 006 4638

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

sonlandırılması nedeniyle Şirket'in 70.000.000 TL nominal değerli 70.000.000 adet Fuzul Holding payını Mahmut Akbal'a %40 oranında, Eyüp Akbal'a %30 oranında, Zeki Akbal'a %30 oranında satmasından kaynaklanmaktadır.

2. Asaf 3 İstanbul'un Şirket'e olan borcu, Asaf 3 İstanbul'un yürüttüğü projeler kapsamında ödenmiş inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır.

3. Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hiz. A.Ş.'nin Şirket'e olan borcu, masraf yansıtılmalarından oluşmaktadır.

4. Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.'nin Şirket'e olan borcu, reklam yansıtma ve satış komisyon bedellerinden oluşmaktadır.

5. Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.'nin Şirket'e olan borcu, masraf yansıtılmalarından oluşmaktadır.

6. FZL Yapı İnşaat'ın Şirket'e olan borcu, 31.12.2022 tarihinde, Şirket'in %30 oranında pay sahibi olduğu Asaf 3 İstanbul'un sermayesindeki paylarının tamamını FZL Yapı İnşaat'a satmasından oluşmaktadır.

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Mahmut Akbal	14.462.409	-	-
Eyüp Akbal	10.846.808	-	-
Zeki Akbal	10.846.808	-	-
Toplam	36.156.021	-	-

Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal'ın 31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket'e olan borçları, 02.05.2022 tarihinde Şirket ile Fuzul Holding arasındaki karşılıklı iştirak ilişkisinin sonlandırılması nedeniyle Şirket'in 70.000.000 TL nominal değerli 70.000.000 adet Fuzul Holding payını Mahmut Akbal'a %40 oranında, Eyüp Akbal'a %30 oranında, Zeki Akbal'a %30 oranında satmasından kaynaklanmaktadır.

Grup'un ticari ilişkiye dayanmayan ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari olmayan alacakları aşağıdaki gibidir.

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari olmayan Alacaklar

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Zeki Akbal	-	5.704.317	-
Mahmut Akbal	-	7.861.866	-
Eyüp Akbal	-	5.051.583	-
Meç Gıda Ltd.Şti.	-	-	1.780.432
Fuzul Otomotiv	-	-	3.063.366
Fuzul Zirai Ürünler ve Gıda Üretim Pazarlama A.Ş.	-	-	10.325
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	4.769
Toplam	-	18.617.765	4.858.893

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zariifoglu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İkitelli V.D.: 388 005 4638

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zariifoglu Cad.
Olimpi Rezidans Üst Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 58 00 Fax: 0212 488 21 22
İkitelli V.D.: 388 148 7782

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Sk. No: 1 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D.: 47 805 1342

İlişkili Taraflara Borçlar

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Fuzul Tasarruf (1)	53.960.885	-	60.784.457
Mahmut Akbal (2)	-	-	45.900
Eyüp Akbal (2)	-	197.005	32.498
Zeki Akbal (2)	-	29.692	-
Fuzul Holding (3)	7.603.446	-	-
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.(4)	52.057	-	27.739
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.(5)	265.809	-	-
Fuzul Otomotiv (6)	4.661	-	-
Asaf 3 İstanbul (7)	9.667	-	-
Toplam	61.896.525	226.697	60.890.594

1. Fuzul Tasarruf'un Şirket'ten olan alacakları, Başakşehir Avrasya Projesi'nin müteşebbis ortağı olması nedeniyle Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı'na proje kapsamında ödenen inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır.
2. Zeki Akbal, Mahmut Akbal ve Eyüp Akbal'ın Şirket'ten olan alacağı, Şirket adına yapılan harcamalardan oluşmaktadır.
3. Fuzul Holding'in Şirket'ten olan alacağı yönetim, finansman ve hukuk konularında alınan danışmanlık hizmet bedelinden oluşmaktadır.
4. Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.'nin Şirket'ten olan alacakları sigorta prim borçlarından oluşmaktadır.
5. Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.'nin Şirket'ten olan alacakları Şirket'in geliştirdiği projelerin satış komisyonlarından oluşmaktadır.
6. Fuzul Otomotiv'in Şirket'ten olan alacağı, masraf yansıtılmalarından oluşmaktadır.
7. Asaf 3 İstanbul'un Şirket'ten olan alacağı, masraf yansıtılmalarından oluşmaktadır.

Fuzul Grup'un ticari ilişkiye dayanmayan ilişkili taraflara kısa vadeli ticari olmayan borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari olmayan borçlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Zeki Akbal	-	561.896	-
Eyüp Akbal	-	205.194	-
Mahmut Akbal	16.302	-	-
Asaf 3 İstanbul	36.681.720	-	-
Fuzul Holding	-	-	59.191
Toplam	36.698.022	767.090	59.191

Fuzul Grup'un ticari ilişkiye dayanmayan ilişkili taraflara uzun vadeli ticari olmayan borçları aşağıdaki gibidir:

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
TSP:0212 635 34 34 Fax:0212 631 63 80
İkitelli V.D. 388 006 4 638

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 8 Kat: 3
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İkitelli V.D.: 388 008 7 62

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer Sk.
No:5 Kat:3 Sarıyer / İSTANBUL
TSP:0212 350 00 00
İkitelli V.D.: 388 005 18 13

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İlişkili taraflara uzun vadeli ticari olmayan borçlar

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Mahmut Akbal	-	47.104.851	-
Zeki Akbal	-	35.328.638	-
Eyüp Akbal	-	35.328.638	-
Asaf 3 İstanbul	-	36.389.459	9.597.485
Toplam	-	154.151.586	9.597.485

İlişkili Taraplara Yapılan Satışlar

01.01.2021-31.12.2022

	Kira	Araç Kira	İşçilik Yansıtma	Masraf Yansıtma	İştirak Hisse Satışı	Cihaz, Taahhüt Satışı
Asaf 3 İstanbul	-	-	1.156.189	6.931	-	-
Eyüp Akbal	-	-	-	-	24.119.667	-
Fuzul Tasarruf	-	577.807	4.140.124	3.184.193	-	-
Fuzul Holding	44.123	-	-	176.861	575.050	-
Fuzul Otomotiv	28.508	-	-	20.162	-	-
FZL Yapı İnşaat	5.404	-	-	13.000	35.170.470	800.172
Mahmut Akbal	-	-	-	-	32.159.556	-
Meç Gıda Ltd.Şti.	-	-	-	15.253	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	-	184.623	807.186	563.039	-	8.411.227
Nevvin Turizm ve Otelcilik A.Ş.	295.655	-	-	395.651	-	-
Rubik Elektronik Para Ödeme Hiz.A.Ş	-	-	12.000	212.006	-	-
Zeki Akbal	-	-	-	-	24.119.667	-
Toplam	373.689	762.430	6.115.499	4.587.097	116.144.410	9.211.399

01.01.2021-31.12.2021

	Kira	Araç Kira	İşçilik Yansıtma	Asansör-Mekanik Malzeme Leasing Yansıtma	Masraf Yansıtma	Adat
Asaf 3 İstanbul	-	-	557.334	-	670	857.889
Toplam	-	-	557.334	-	670	857.889

01.01.2020-31.12.2020

	Kira	Araç Kira	Masraf Yansıtma	Adat
Asaf 3 İstanbul	-	-	1.250	1.306.437
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	549.400	-	7.980.023	-
Fuzul Otomotiv	12.000	-	-	-
Fuzul Zirai Ürün.ve Gıda Üretim Paz.A.Ş.	3.600	-	-	-
Fuzul Holding	3.170	-	1.861	-
Meç Gıda Ltd.Şti	-	-	64.843	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	31.500	134.400	739.330	-
Toplam	599.670	134.400	8.787.307	1.306.437

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 488 5000 Fax: 0212 488 21 2
İkitelli V.D.: 388 136 7782

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kıbrıs Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Müşah V.D.: 4780912227

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel:0212 635 34 34 Fax: 0212 331 63 80
İkitelli V.D.: 388 006 1638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar

01.01.2022-31.12.2022

	Araç Kira	İş Makine Kira	İşçilik Yansıtma	Masraf Yansıtma	Sabit Kıymet	Komisyon	Adat
Asaf 3 İstanbul	-	-	-	12.764	838.784	-	6.074.303
Fuzul Holding	-	-	440.424	1.939.595	652.733	-	4.462
Fuzul Otomotiv	-	-	-	140.641	-	-	-
Fuzul Tasarruf	-	-	-	543.686	2.500.000	-	-
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	48.960	63.113	-	45.316	-	28.130.605	-
Nevvin Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	-	6.705	-	-	-
Toplam	48.960	63.113	440.424	2.688.707	3.991.517	28.130.605	6.078.765

01.01.2021-31.12.2021

	Gayrimenkul Alımı	Menkul Kıymet Alımı	Masraf Yansıtma	Adat
Asaf 3 İstanbul	-	-	94	2.857.076
Toplam	-	-	94	2.857.076

01.01.2020-31.12.2020

	Kira	Komisyon Giderleri	Masraf Yansıtma
Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	-	7.187.702
Fuzul Otomotiv	-	-	173.773
Fuzul Zirai Ürün ve Gıda Üretim Paz.A.Ş.	-	-	100
Fuzul Holding	-	-	153.698
Meç Gıda Ltd.Şti	-	-	38.085
Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş.	-	779.512	281.836
Nevvin Turizm ve Otelcilik A.Ş.	3.000	-	-
Toplam	3.000	779.512	7.835.195

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

İlişkili taraflarla yapılan işlerin Şirket'in net satış hasılatı içindeki payı bulunmamaktadır.

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 TL (BirTürkLirası) değerinde 254.140.000 (İkiyüzellidörtMilyonyüzkırkBin) adet paya ayrılmış, toplam 254.140.000 TL (İkiyüzellidörtMilyonyüzkırkBinTürkLirası) değerindedir. Bu çıkarılmış sermayenin tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu payların 24.414.000 adedi nama yazılı A Grubu ve 228.726.000 adedi hamiline yazılı B Grubu paydır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.250.000.000 (BirMilyarİkiyüzellimilyon) Türk Lirası olup; her biri 1,00 TL (BirTürkLirası) itibari değerinde 1.250.000.000 adet paya bölünmüştür.

[Handwritten signature]

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çarşı Zeytinolu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 685 34 34 Faks: 0212 531 63 80
İktisadi V.D.: 388 006 4638

[Handwritten signature]
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çarşı Zeytinolu Cad.
Olimpik Çarşı No:8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 467 50 03 Faks: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 388 133 7782

SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerli olduğundan, 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2027 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için SPK'dan izin almak suretiyle genel kuruldan beş yıl geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması gerekmektedir. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamayacaktır.

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin %10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi

Fiili dolaşımda olan pay bulunmamaktadır. Şirket'in aynı sermayesi bulunmaktadır.

Şirket; beheri 1,00 TL (Bir Türk Lirası) değerinde 180.000.000 adet paya ayrılmış, toplam 180.000.000 TL değerindeki sermayesini, 31.08.2022 tarihli 485 sayılı TTSG'de tescil ve ilan edilen Olağan Genel Kurul Kararı ile 254.140.000 TL değerinde olacak şekilde yükseltmiştir. Artırılan 74.140.000 TL değerindeki sermayenin 74.139.452,56 TL değerindeki kısmı, Fuzul Tasarruf'un bilançosunda kayıtlı bir kısım gayrimenkullerin TTK hükümleri ve Vergi Kanunu Madde 19 ve 20 tahtında kısmi bölünme suretiyle Şirket'e sermaye olarak konulmasıyla artırılmıştır. Sermaye artırımındaki geri kalan 524,44 TL değerindeki kısmı ise nakit olarak artırılmıştır.

Kısmi bölünme suretiyle aynı sermaye olarak konulan gayrimenkullerin kayıtlı değeri üzerinden işlem yapıldığı ve sermayenin tamamının bu İzahname tarihi itibarıyla ödendiği İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası'na kayıtlı Mustafa Ak'ın 22.11.2022 tarihli Sermayenin Ödendiğinin Tespiti Tasdik Raporu ile tespit edilmiştir.

21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi

Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisseler bulunmamaktadır.

21.5. İhraçının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri

Şirket paylarından kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları Şirket payı bulunmamaktadır.

21.6. Varantlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi

Varantlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçları yoktur.

21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi

Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları yoktur.

21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi

Şirket, 25.08.2022 tarihli genel kurul toplantısında sermaye artırım kararı almış olup; sermayesini, 74.140.000 (Yetmişdört Milyon Yüz kırk Bin) TL artırarak toplamda 180.000.000 (Yüzseksen Milyon) TL'ye artırmıştır. Söz konusu sermaye artırımına ilişkin karar 31.08.2022

Maliye Bakanlığı
Mevzuat Dairesi Başkanlığı
Maliye Bakanlığı
Mevzuat Dairesi Başkanlığı
Mevzuat Dairesi Başkanlığı
Mevzuat Dairesi Başkanlığı
Mevzuat Dairesi Başkanlığı
Mevzuat Dairesi Başkanlığı
Mevzuat Dairesi Başkanlığı
Mevzuat Dairesi Başkanlığı

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 457 50 00 Faks: 0212 531 63 80
İktisadi V.D.: 388 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
Orduoğlu R. 8 Kat:1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 457 50 00 Faks: 0212 531 63 80
İktisadi V.D.: 388 133 8722

tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 31.08.2022 tarihli 485 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Artırılan 74.140.000 TL değerindeki sermayenin 74.139.452,56 TL değerindeki kısmı, Fuzul Tasarruf'un bilançosunda kayıtlı bir kısım gayrimenkullerin TTK hükümleri ve Vergi Kanunu Madde 19 ve 20 tahtında kısmi bölünme suretiyle Şirket'e sermaye olarak konulmasıyla artırılmıştır. Sermaye artırımındaki geri kalan 524,44 TL değerindeki kısım ise nakit olarak artırılmıştır.

İlaveten, Şirket'in 20.03.2023 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında alınan karar ile kayıtlı sermaye sistemine geçilmesine ve gerekli Esas Sözleşme tadillerinin yapılmasına karar verilmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.250.000.000 (BirMilyarİkiyüzelliMilyon) TL değerinde olup; her beri 1,00 (Bir) TL itibari değerinde 1.250.000.000 (BirMilyarİkiyüzelliMilyon) adet paya bölünmüştür.

SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için, SPK'dan izin almak suretiyle, genel kuruldan 5 (beş) yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapılamaz.

21.9. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar

Yoktur.

21.10. İhraççının mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

21.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca; Şirket'in işleri ve idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en fazla 9 (dokuz) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca; A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz

FUZUL MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Çam Sanayi Bölgesi Zeytinli Çad.
Ortama İşhanı Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 467 5300 Faks: 0212 488 21 22
İkitelli V.D. 388 136 7782

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mısırak V.D. 7005 (A) 17

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çamit Zarifolu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / 16600
Tel:0212/635 34 34 Faks:0212 581 62 00
İkitelli V.D. 388 000 4038

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca; Yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca; Yönetim kurulu, 2023-2027 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve SPK düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Yönetim, Temsil ve İlzamu" başlıklı 18. maddesi uyarınca; Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların Şirket unvanı altına konmuş ve Şirket'i ilzama yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir. Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

Temsile yetkili kişileri ve bunların temsil şekillerini gösterir kararın noterce onaylanmış sureti ticaret sicilinde tescil ve ilan edilmedikçe, temsil yetkisinin devri geçerli olmaz. Temsil yetkisinin sınırlandırılması, iyi niyet sahibi üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmez; ancak, temsil yetkisinin sadece merkezin veya bir şubenin işlerine özgü olduğuna veya birlikte kullanılmasına ilişkin tescil ve ilan edilen sınırlamalar geçerlidir.

Yönetim kurulu TTK Madde 367 uyarınca düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir.

Esas Sözleşme'nin "Yöneticilere İlişkin Yasaklar" başlıklı 20. maddesi uyarınca; Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden SPK tarafından belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve her hâlükârda toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 393. maddesi hükmü saklıdır. Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve TTK'nın ilgili hükümlerine uygun hareket edilir.

21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri

Esas Sözleşme'nin "Amaç ve Konu" başlıklı 5. maddesi uyarınca; Şirket'in amacı ve faaliyet konusu "SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılır amaç. Ve konularla iştigal etmek ve gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkulde dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek" şeklinde tanımlanmıştır.

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat:2 Sarıyer
Maslak V.I

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 634 67 90
Kısmi V.D.: 769 006 1058

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HÖRMEZ ANONİM ŞİRKETİ

Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.

Ortama No:8 Kat:1

Başakşehir / İSTANBUL

Tel: 0212 487 55 50 Fax: 0212 488 21 22

Kısmi V.D.: 77722

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri

Şirket'in işleri ve idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en fazla 9 (dokuz) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, Şirket Esas Sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya Esas Sözleşme ile genel kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca; Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 254.140.000 TL'dir (İkiyüzdörtMilyonYüzkırkBinTürkLirası). Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL (BirTürkLirası) itibari değerde 254.140.000 (İkiyüzdörtmilyonyüzkırkbin) adet paya

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağcıbaşı Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Cümhuriyet Meydanı Kat: 1
Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27212 / 488 21 22
İletişim No: 388 006 4638

Başkanlık

Başkanlık

Başkanlık

Başkanlık

Başkanlık

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağcıbaşı Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Cümhuriyet Meydanı Kat: 1
Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27212 / 488 21 22
İletişim No: 388 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağcıbaşı Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Cümhuriyet Meydanı Kat: 1
Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27212 / 488 21 22
İletişim No: 388 006 4638

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağcıbaşı Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Cümhuriyet Meydanı Kat: 1
Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27212 / 488 21 22
İletişim No: 388 006 4638

oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen veya ilgili mevzuat uyarınca gerekli olan diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağrılabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağrılabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411 ve 416. maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç Yönergede öngörülmemiş durumlar, İç Yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu Esas Sözleşme'de yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23. maddesi uyarınca; Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında Esas Sözleşme'nin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca; Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar

Pay devirleri SPK'nın ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çarşı Sok. Zaimoğlu Cad.
Olimos Rezidans Kat: 8 Kat: 1
Başakşehir / İstanbul
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 388 006 4038

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çarşı Sok. Zaimoğlu Cad.
Olimos Rezidans Kat: 8 Kat: 1
Başakşehir / İstanbul
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 388 006 4038

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çarşı Sok. Zaimoğlu Cad.
Olimos Rezidans Kat: 8 Kat: 1
Başakşehir / İstanbul
Tel: 0212 635 34 31 Faks: 0212 561 68 00
İktisadi V.D.: 388 006 4038

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca; Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Finansman Sözleşmeleri

Genel Kredi Sözleşmeleri

Kredi alan olarak Şirket ve kredi veren olarak Türkiye'de kurulu çeşitli bankalar arasında bu İzahname tarihi itibarıyla aşağıda Şirket tarafından kullanılmış olan kredilerin detaylarına yer verilen çeşitli genel kredi sözleşmeleri akdedilmiştir.

Anılan genel kredi sözleşmeleri, ilgili bankaların standart sözleşmeleri olup; genel olarak bankalara kredi alan şirketin finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, ilgili şirketlerce üçüncü kişiler lehine kefalet ve garantiler verilmesi, ilgili şirketlerin malvarlığı üzerinde önemli ölçüde tasarruflarda bulunulması ve takyidatlar yaratılması, şirketlerin borçluluğunun artırılması, izinsiz kâr payı dağıtımı yapılması gibi hallerde tüm kredileri muaccel hale getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme gibi geniş hak ve yetkiler tanımaktadır. Söz konusu genel kredi sözleşmelerinin çoğunluğu, çeşitli müteselsil kefaletlerle teminat altına alınmıştır.

Şirket, halka arz kapsamında gerçekleşecek ortaklık yapısındaki değişikliklerle ilgili olarak, bankalardan ilgili muvafakat yazıları temin etmiş olup, muvafakat yazılarına ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Kredi Veren	Sözleşme Tarihi	Kredi Limiti	Müteselsil Kefil & Kefalet Tutarı	Banka Muvafakat Yazısı Tarihi
Albaraka Türk	04.05.2017	50.000.000 TL	Mahmut Akbal – 50.000.000 TL	20.01.2023
			Eyüp Akbal- 50.000.000 TL	
Albaraka Türk	28.01.2015	15.000.000 TL	Mahmut Akbal – 15.000.000 TL	20.01.2023
			Eyüp Akbal- 15.000.000 TL	
Türkiye Emlak Katılım	15.10.2021	150.000.000 TL	Mahmut Akbal 150.000.000 TL	13.01.2023
			Şirket 150.000.000 TL	
			Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş 150.000.000 TL	
			Eyüp Akbal 150.000.000 TL	
			Zeki Akbal 150.000.000 TL	

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Bağışkehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimya Residence No: 8 Kat: 1
Bağışkehir / İSTANBUL
Tel: 0212 467 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İkitelli V.D.: 388 138 7782

İNTEGRAL

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağışkehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Bağışkehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 631 63 80
İkitelli V.D.: 388 006 4638

FUZUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kredi Veren	Sözleşme Tarihi	Kredi Limiti	Müteselsil Kefil & Kefalet Tutarı	Banka Muvafakat Yazısı Tarihi
Garanti Bankası	18.11.2015	5.000.000 TL	Fuzul Otomotiv 6.250.000 TL	20.01.2023
			Mahmut Akbal 6.250.000 TL	
			Zeki Akbal 6.250.000 TL	
			Eyüp Akbal 6.250.000 TL	
Garanti Bankası	06.06.2017	10.000.000 TL	Fuzul Otomotiv 12.500.000 TL	20.01.2023
			Mahmut Akbal 12.500.000 TL	
			Zeki Akbal 12.500.000 TL	
			Eyüp Akbal 12.500.000 TL	
Garanti Bankası	01.03.2017	10.000.000 TL	Mahmut Akbal 12.500.000 TL	20.01.2023
			Fuzul Otomotiv 12.500.000 TL	
			Zeki Akbal 12.500.000 TL	
			Eyüp Akbal 12.500.000 TL	
Halk Bankası	15.06.2022	250.000.000 TL	Eyüp Akbal 250.000.000 TL	20.01.2023
			Mehmet Akbal 250.000.000 TL	
			Fuzul Holding Anonim Şirketi 250.000.000 TL	
			Zeki Akbal 250.000.000 TL	
Türkiye Vakıflar Bankası	07.09.2015	80.000.000 TL	Mahmut Akbal 80.000.000 TL	18.01.2023
			Zeki Akbal 80.000.000 TL	
			Eyüp Akbal 80.000.000 TL	
Türkiye Vakıflar Bankası	10.12.2019	7.000.000 TL	Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 14.000.000 TL	18.01.2023
Türkiye Vakıflar Bankası	10.04.2020	11.000.000 TL	Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 12.000.000 TL	18.01.2023
Ziraat Bankası	26.08.2021	50.000.000 TL	Fuzul Holding 50.000.000 TL	13.01.2023
			Mehmet Akbal	

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Bağcıbaşı Mah. Cahit Cahitli Cad.
Olimpia Rez. Kat: 1
Beşiktaş / İSTANBUL

Tel: 0212 457 50 00 / 0212 488 21 22
İkitelli V.D.: 308 006 4638

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Kat: 10
No: 8 Kat: 10 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 353 34 34 Fax: 0212 531 63 00
İkitelli V.D.: 308 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ A.Ş.
Bağcıbaşı Mah. Cahit Cahitli Cad.
No: 8 Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 457 50 00 / 0212 488 21 22
İkitelli V.D.: 308 006 4638

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kredi Veren	Sözleşme Tarihi	Kredi Limiti	Müteselsil Kefil & Kefalet Tutarı	Banka Muvafakat Yazısı Tarihi
			50.000.000 TL Zeki Akbal 50.000.000 TL Eyüp Akbal 50.000.000 TL	
Kuveyt Türk Katılım	07.12.2022	300.000.000 TL	Fuzul Holding 300.000.000 TL Fuzul Otomotiv 300.000.000 TL Fuzul Tasarruf 300.000.000 TL Zeki Akbal 300.000.000 TL	19.01.2023
Türkiye Finans Katılım	16.11.2022	25.000.000 TL	Eyüp Akbal 25.000.000 TL Zeki Akbal 25.000.000 TL Mahmut Akbal 25.000.000 TL Fuzul Holding 25.000.000 TL Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. 25.000.000 TL Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş. 25.000.000 TL	23.01.2023

İlaveten, rehin veren sıfatını haiz Şirket ile rehin alan sıfatını haiz Türkiye Finans Katılım arasında akdedilen Cari/Katılma Hesabı Rehin Sözleşmesi kapsamında Şirket; söz konusu sözleşmenin ekinde belirtilen kredilerden kaynaklanan doğmuş ve doğacak borçları dahil, ilgili bankanın merkez ve şubelerinden kullandığı ve kullanacağı tüm nakdi ve gayri nakdi krediler ve kredi sayılan işlemler için rehin konusu özel cari ve/veya katılma hesabını 1.000.000,00 TL rehin miktarı ile sınırlı olmak üzere rehnetmiştir. İlgili sözleşme tahtında, rehnedilen Şirket hesabı, sözleşme ekinde belirtilen kredilere ilişkin borçların tamamı sona erene kadar rehinli tutulacaktır.

Gayrimenkullere İlişkin Sözleşmeler

Kira Sözleşmeleri

Şirket, portföyünde bulunan tamamlanmış projelerinden Tem Avrasya Projesi, Vadiyaka Projesi ve Başakcity Projesi kapsamında maliki bulunduğu taşınmazlardan bazılarını işyeri, dükkân ve konut olarak üçüncü şahıslara kiralamaktadır. Kira sözleşmeleri değişen sürelerde imzalanmış olup, sözleşmeler aksi taraflarca kararlaştırılmadıkça kira bedelleri yıllık olarak yenilenmektedir ve kira sözleşmeleri kapsamında kiracılar kefil göstermektedir.

Mülk Yönetim Sözleşmeleri

Mülk sahibi sıfatını haiz Şirket ile Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş. arasında 01.08.2021 tarihinde akdedilen iki ayrı mülk yönetim sözleşmesi mevcuttur. İlgili sözleşmeler uyarınca Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş., sözleşmelerin ekinde imzalanmış işletme modeli dâhil

[Handwritten signature]

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çarşı Zarfıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 1034 Fax: 0212 631 63 80
İktisadi V.D.: 388 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLLİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çarşı Zarfıoğlu Cad.
Çiğirna Residans Kat: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 388 138 742

tablosunda detayları gösterilen bağımsız bölümleri yönetecek, gelir sağlanması amacıyla ilgili bölümleri üçüncü kişilere kiralayacak ve bu kapsamda pazarlama faaliyetleri dahil sair organizasyonları yerine getirecektir. Anılan sözleşmeler, mülk yönetim hizmetlerinin yerine getirilebilmesi adına kira sözleşmesi olarak da kabul edilmekte olup, Şirket tarafından sözleşmeye konu taşınmazlar sözleşme süresi içerisinde kiraya verilememektedir.

Ortaklık Sözleşmeleri

Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı Ortak İnşaat Yapım Sözleşmesi

Bakırköy 39. Noterliğince 05045 yevmiye numarası ile 05.02.2022 tarihinde tasdik edilmiş pilot ortak sıfatını haiz Şirket ile Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında akdedilen “ortak inşaat yapımı iş ortaklığı sözleşmesi” uyarınca, Başakşehir Avrasya Projesi’ni inşaatı ve Emlak Konut ile akdedilen arsa satışı karşılığı gelir paylaşım işi sözleşmesine uygun olarak yürütülecek işlerin yerine getirilmesi amacıyla bu iş ortaklığı kurulmuştur.

Ortaklığın süresi, anılan projenin tamamlanıp Emlak Konut ile akdedilen sözleşme şartlarındaki satışların bitirilmesi ile tapuların hak sahiplerine devrinin tamamlanması ve Emlak Konut ile sözleşme şartlarına uygun bir şekilde ilişkinin kesilmesi neticesinde sona erecek olup; anılan sözleşme İzahname tarihi itibarıyla devam etmektedir.

Bakırköy 39. Noterliğince 23576 yevmiye numarası ile 11.08.2022 tarihinde tasdik edilen düzeltme beyannamesinde, Fuzul Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi’nin unvanın, anılan şirketin 18.05.2022 tarihli genel kurul kararı ile “Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.” olarak değiştirildiği beyan edilmiştir.

Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi – Yol İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi – Fuzul Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi İş Ortaklığı Sözleşmesi

Bakırköy 33. Noterliğince 003445 yevmiye numarası ile 11.10.2016 tarihinde tasdik edilmiş pilot ortak sıfatını haiz Şirket ile Yol İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi arasında akdedilen iş ortaklığı sözleşmesi uyarınca, İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Karayolları mahallesi 6619 numaralı ada ve 8 numaralı parsel üzerinde geliştirilen Tem Avrasya Projesi’ne ilişkin yürütülecek işlerin yerine getirilmesi amacıyla bu iş ortaklığı kurulmuştur.

Bakırköy 39. Noterliğince 07320 yevmiye numarası ile 24.02.2020 tarihinde tasdik edilmiş ek tadil sözleşmesi uyarınca, ilgili iş ortaklığına Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. de üçüncü ortak olarak katılmıştır. Tem Avrasya Projesi, İzahname tarihi itibarıyla tamamlanmış; süresiz olarak kurulan ilgili ortaklık devam etmektedir.

Projelere Dair Sözleşmeler

Başakşehir Avrasya Projesi’ne Dair Sözleşmeler

İzahname tarihi itibarıyla Şirket’in devam eden projelerinden biri Başakşehir Avrasya Projesi’dir ve ilgili proje kapsamında, Emlak Konut’un maliki bulunduğu İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 993 numaralı ada ve 4 numaralı parselde bulunan taşınmaz üzerine 453 adet konut ve 47 adet ticari mağaza yapılması planlanmaktadır.

- Emlak Konut ile yüklenici sıfatını haiz Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı arasında 07.02.2020 tarihinde akdedilen “İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi” uyarınca, yüklenici, anılan projeye ilişkin inşaat yapım işlerinin yürütülmesi ve bağımsız bölümlerin satışının yerine getirilmesini ve bu bağımsız bölümlerden dolayı satış geliri elde edilsin veya edilmesin arsa satışı karşılığı olarak Emlak Konut’a Emlak Konut’un payı toplam gelirin (sözleşmede tanımlandığı şekli ile) sağlanmasını ve/veya ödenmesini taahhüt etmektedir. Bu ana yüklenici sözleşmesi altında yüklenicinin arsa satışı karşılığı yüklenici payı gelir oranı %68 ve Emlak Konut’un arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı %32 olarak belirlenmiştir. Yüklenici, bu sözleşme altında belirtilen 230.500.000,00 TL değerindeki asgari arsa satışı karşılığı şirket payı

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çarşıbaşı Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 24 Fax: 0212 631 63 80
İkitelli V.D.: 388 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çarşıbaşı Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 24 Fax: 0212 631 63 80
İkitelli V.D.: 388 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

toplam gelirin %6'sı oranına denk gelen 15.360.000,00 TL değerinde kesin teminat vermiştir.

Fatih Otel Projesi'ne Dair Sözleşmeler

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Fatih Otel Projesi'dir ve ilgili proje kapsamında, Şirket'in maliki bulunduğu İstanbul ili, Fatih ilçesi, Akşemsettin mahallesi 2028 numaralı ada ve 49 numaralı parselde bulunan arsa üzerine 47 adet odalı bir otel yapılması planlanmaktadır.

- Müteahhit sıfatını haiz FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş. ile Şirket arasında akdedilen 01.02.2023 tarihli müteahhitlik sözleşmesinde, anılan projeye ilişkin tüm inşaat işlerinin hakediş bedelleri üzerinden belirlenecek maliyet ve kar sistemi ile anahtar teslimi esasına göre yapılması ve eksiksiz bir biçimde inşa edilip Şirket'e teslim edilmesi düzenlenmiştir. Sözleşme bedelinin, sözleşmede belirtilen gider kalemleri gözetilerek hakediş bedelleri üzerinden maliyet ve kar sistemi ile anahtar teslimi esaslarına göre maliyetlere eklenecek %10 kar oranı uyarınca belirleneceği ve projeye kapsamındaki işlerin öngörülen 31.12.2023 tarihli teslim süresinin gecikmesi halinde geç kalınan her takvim günü için 1.000 TL gecikme cezasının kesileceği ve gecikmenin 30 günü aşması halinde Şirket'in bu sözleşmeyi serbestçe feshedebileceği düzenlenmiştir. Müteahhit, proje kapsamındaki işlerin ifa ve ikmalini teminen Şirket'e 20.000.000 TL kesin teminat senedini teslim etmiştir.

Barbaros 48 Projesi'ne Dair Sözleşmeler

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Barbaros 48 Projesi'dir ve ilgili proje kapsamında, Emlak Konut'un maliki bulunduğu İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş mahallesi 1646 numaralı ada ve 55 numaralı parselde bulunan taşınmaz üzerine 48 adet konut ve 3 adet ticari mağaza yapılması planlanmaktadır. Bu proje özelinde Şirket'in tarafı bulunduğu arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi ile birlikte ana yüklenici müteahhitlik sözleşmesi ve peyzaj tasarım, iç mimari tasarım gibi alt yüklenicisi sözleşmeleri mevcuttur.

- Emlak Konut ile yüklenici sıfatını haiz Şirket arasında 23.02.2021 tarihinde akdedilen "İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi" uyarınca Şirket, ilgili projeye dair inşaat yapım işlerinin yürütülmesini ve bağımsız bölümlerin satışının yerine getirilmesini ve bu bağımsız bölümlerden dolayı satış geliri elde edilsin veya edilmesin, arsa satışı karşılığı olarak Emlak Konut'a Emlak Konut'un payı toplam gelirin (sözleşmede tanımladığı şekli ile) sağlanmasını ve/veya ödenmesini taahhüt etmektedir. Şirket'in arsa satışı karşılığı yüklenici payı gelir oranı ile Emlak Konut'un arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı %50'şer olarak belirlenmiştir. Şirket, 230.500.000,00 TL değerinde düzenlenen asgari arsa satışı karşılığı şirket payı toplam gelirin %6'sı oranındaki 13.830.000,00 TL değerindeki kesin teminat senedini Emlak Konut'a vermiştir.
- Müteahhit sıfatını haiz FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş. ile Şirket arasında akdedilen 20.03.2023 tarihli müteahhitlik sözleşmesinde, anılan projeye ilişkin tüm inşaat işlerinin hakediş bedelleri üzerinden belirlenecek maliyet ve kar sistemi ile anahtar teslimi esasına göre yapılması ve eksiksiz bir biçimde inşa edilip Şirket'e teslim edilmesi düzenlenmiştir. Sözleşme bedelinin, sözleşmede belirtilen gider kalemleri gözetilerek hakediş bedelleri üzerinden maliyet ve kar sistemi ile anahtar teslimi esaslarına göre maliyetlere eklenecek %10 kar oranı uyarınca belirleneceği ve projeye kapsamındaki işlerin öngörülen 30.04.2025 tarihli teslim süresinin gecikmesi halinde geç kalınan her takvim günü için 1.000 TL gecikme cezasının kesileceği ve gecikmenin 30 günü aşması halinde Şirket'in bu sözleşmeyi serbestçe feshedebileceği düzenlenmiştir. Müteahhit, proje kapsamındaki işlerin ifa ve ikmalini teminen Şirket'e 20.000.000 TL kesin teminat senedini teslim etmiştir.

FZL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Başkaşehir Mah. 1715. Karlıoğlu Cad.
Orhan Rezidans No: 8 Kat: 1
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 488 21 22
Faks: 0212 488 21 22

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer Sk. No: 34
34398 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 349 00 00 Faks: 0212 349 00 01

FZL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ A.Ş.
Başkaşehir Mah. 1715. Karlıoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başkaşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 74 Faks: 0212 532 63 80
İkitelli V.M. No: 368 066 4638

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Başakşehir Avrasya 2 Projesi'ne Dair Sözleşmeler

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Başakşehir Avrasya 2 Projesi'dir ve ilgili proje kapsamında, Şirket'in maliki bulunduğu İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 1426 numaralı ada ve 10 numaralı parsel üzerinde bulunan taşınmaz üzerine 410 adet konut yapılması planlanmaktadır. Bu proje özelinde Şirket'in tarafı bulunduğu ana yüklenici müteahhitlik sözleşmesi ile birlikte peyzaj tasarım, iç mimari tasarım gibi alt yüklenicisi sözleşmeleri mevcuttur.

- Müteahhit sıfatını haiz FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş. ile Şirket arasında akdedilen 10.01.2023 tarihli müteahhitlik sözleşmesinde, anılan projeye ilişkin tüm inşaat işlerinin hakediş bedelleri üzerinden belirlenecek maliyet ve kar sistemi ile anahtar teslimi esasına göre yapılması ve eksiksiz bir biçimde inşa edilip Şirket'e teslim edilmesi düzenlenmiştir. Sözleşme bedelinin, sözleşmede belirtilen gider kalemleri gözetilerek hakediş bedelleri üzerinden maliyet ve kar sistemi ile anahtar teslimi esaslarına göre maliyetlere eklenecek %10 kar oranı uyarınca belirleneceği ve projeye kapsamındaki işlerin öngörülen 31.12.2025 tarihli teslim süresinin gecikmesi halinde geç kalman her takvim günü için 1.000 TL gecikme cezasının kesileceği ve gecikmenin 30 günü aşması halinde Şirket'in bu sözleşmeyi serbestçe feshedebileceği düzenlenmiştir. Müteahhit, proje kapsamındaki işlerin ifa ve ikmalini teminen Şirket'e 20.000.000 TL kesin teminat senedini teslim etmiştir.

Başakşehir Avrasya 3 Projesi'ne Dair Sözleşmeler

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Başakşehir Avrasya 3 Projesi'dir ve ilgili proje kapsamında, Şirket'in maliki bulunduğu İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 1426 ada ve 11 numaralı parsel üzerinde bulunan taşınmaz üzerine 296 adet konut yapılması planlanmaktadır. Bu proje özelinde Şirket'in tarafı bulunduğu ana yüklenici müteahhitlik sözleşmesi ile birlikte peyzaj tasarım, iç mimari tasarım gibi alt yüklenicisi sözleşmeleri mevcuttur.

- Müteahhit sıfatını haiz FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş. ile Şirket arasında akdedilen 01.02.2023 tarihli müteahhitlik sözleşmesinde, anılan projeye ilişkin tüm inşaat işlerinin hakediş bedelleri üzerinden belirlenecek maliyet ve kar sistemi ile anahtar teslimi esasına göre yapılması ve eksiksiz bir biçimde inşa edilip Şirket'e teslim edilmesi düzenlenmiştir. Sözleşme bedelinin, sözleşmede belirtilen gider kalemleri gözetilerek hakediş bedelleri üzerinden maliyet ve kar sistemi ile anahtar teslimi esaslarına göre maliyetlere eklenecek %10 kar oranı uyarınca belirleneceği ve projeye kapsamındaki işlerin öngörülen 31.12.2025 tarihli teslim süresinin gecikmesi halinde geç kalman her takvim günü için 1.000 TL gecikme cezasının kesileceği ve gecikmenin 30 günü aşması halinde Şirket'in bu sözleşmeyi serbestçe feshedebileceği düzenlenmiştir. Müteahhit, proje kapsamındaki işlerin ifa ve ikmalini teminen Şirket'e 20.000.000 TL kesin teminat senedini teslim etmiştir.

Başakşehir Kayabaşı 5 Yıldızlı Otel Projesi

İzahname tarihi itibarıyla henüz projelendirme aşamasında olan bu proje kapsamında Şirket'in maliki bulunduğu İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 987 numaralı ada ve 4 numaralı parsel üzerinde bulunan taşınmaz üzerine 190 adet otel odasının geliştirilmesi planlanmaktadır. Bu proje özelinde Şirket'in tarafı bulunduğu gayrimenkul satış sözleşmesi ile birlikte proje tasarım üretim ve müşavirlik, ada içi altyapı uygulama projeleri hazırlama gibi alt yüklenici sözleşmeleri mevcuttur.

- Şirket ile TOKİ arasında akdedilen 12.11.2021 tarihli gayrimenkul satış sözleşmesinde, anılan projeye konu gayrimenkulün 30.050.000 TL peşinat tutarı ile 60 ay vadeli 90.150.000 TL taksitlendirilen borç tutarı üzerinden toplam 120.200.000 TL vadeli satış

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
M. Kemal Bulvarı No: 5 Kat: 8
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272923
Vergi No: 3450000000000000

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çarşı Zaferançılı Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272923
Vergi No: 3450000000000000

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çarşı Zaferançılı Cad.
No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272923
Vergi No: 3450000000000000

Tel: 0212 498 50 00 Fax: 0212 498 21 22
E-posta: info@fuzul.com.tr

bedeli ile Şirket'e satışı düzenlenmiştir. Sözleşmede, anılan sözleşme bedelinin %35'inin ödenmesi halinde, bankaya yapılacak yazılı başvurunun ve TOKİ'nin onayının bulunması kaydı ile bakiye borcu için limit içi kesin içerikli ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi suretiyle ipoteksiz olarak ilgili gayrimenkulün devri öngörülmüştür. Söz konusu gayrimenkulün ipoteksiz bir şekilde devredilebilmesi için, Şirket'in TOKİ'den satın aldığı başka taşınmazlara ilişkin gecikmiş bir borcunun bulunmaması gerekmektedir. İzahname tarihi itibarıyla Şirket ilgili gayrimenkulün malikidir. Sözleşme bedelinin ödenmemesi nedeniyle anılan sözleşmenin feshi halinde, fesih tarihine kadar üretici fiyat endeksi uyarınca güncelleme yapılarak bulunacak güncel satış değerinin %5'i değerinde bir cezai şartın Şirket'ten tahsil edileceği ve gayrimenkulün satın alındığı haliyle TOKİ'ye devredileceği düzenlenmiştir.

Danışmanlık ve Hizmet Sözleşmeleri

Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket, Fuzul Holding ve danışmanlar sıfatıyla İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 04.08.2022 tarihinde akdedilen halka arza aracılık ve finansal danışmanlık sözleşmesi, en iyi gayret yoluyla, Şirket'in paylarının sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyumlu olacak şekilde halka arz işlemine aracılık edilmesine ilişkindir.

Halka Arza İlişkin Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ve Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında 28.06.2022 tarihinde akdedilen sözleşme, halka arz kapsamında işlem danışmanı olarak izahname ve bağımsız hukukçu raporunun hazırlanmasına ilişkin hukuki hizmetlerin sunulmasını konu almaktadır.

İletişim ve Medya İlişkileri Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ile Kırmız ve Kırmız Reklam Danışmanlık ve Kurumsal İletişim Hizmetleri A.Ş. arasında 01.07.2022 tarihinde, danışman şirket tarafından Türkiye özelinde Şirket'e sağlanacak stratejik iletişim danışmanlığı ve medya ilişkileri danışmanlığı hizmetlerine (tamamı sözleşmede sayılmakla birlikte; Şirket'in medya ilişkileri stratejilerinin geliştirilmesi, basın bültenlerinin ihtiyaçlar doğrultusunda hazırlanması, iletişimde kullanılacak mesajların belirlenmesi vd.) ilişkin bir protokol akdedilmiştir.

Genel Bağımsız Denetim Sözleşmesi

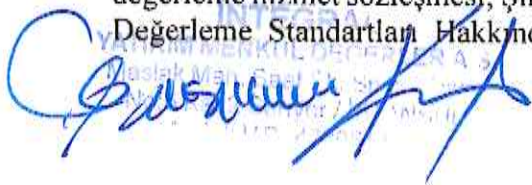
Şirket ile İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. arasında 30.01.2023 tarihinde akdedilen genel bağımsız denetim sözleşmesi uyarınca, ilgili denetim şirketi tarafından Türk Ticaret Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde bağımsız denetim yapılması konusunda mutabık kalınmıştır.

Denetim şirketi anılan sözleşme kapsamında, Şirket'in 31.12.2022 tarihli bilanço, aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablosu ile bilanço ve gelir tablosu dipnotlarının denetimini ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesini; Şirket'in yönetim kurulu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin denetimini ve raporlanmasını; riskin erken saptanması ve yönetimi sistemi ve buna yetkili komitenin gerekliliğinin değerlendirilmesi ve raporlanması işlerini üstlenmektedir.

Değerleme Hizmet Sözleşmesi

GYO Tebliği'nin 34. maddesinde Şirket'in değerlendirme gerektiren işlemleri düzenlenmiştir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, SPK düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren Kurulca listeye alınmış ve SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan bir gayrimenkul değerlendirme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Bu kapsamda Şirket, söz konusu işlemler için, gayrimenkul değerlendirme şirketleri ile değerlendirme hizmet sözleşmeleri akdetmiştir. Anılan sözleşmeler tahtında Şirket'in paylarının halka arzına engel bir durum bulunmamaktadır.

Şirket ile TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında akdedilen 05.07.2022 tarihli değerlendirme hizmet sözleşmesi; Şirket'e ait gayrimenkullere ilişkin olarak Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarıfçılıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272635/04 Şif. No: 0212 561 63 80
İktisadi V.D. : 388.006 4638


FALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başşehir Mah. Demir Zarfıçılıoğlu Cad.
Olimpiyat Çarşısı No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272635/04 Şif. No: 0212 488 21 22
İktisadi V.D. : 380438 7782

Tebliğ ve SPK mevzuatı kapsamında yapılması gereken gayrimenkul değerlendirme hizmetlerini ve gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmasını konu almaktadır.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren mali dönemleri için hazırlanmış olan mali tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları Ek 2'de yer almaktadır.

23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren mali dönem tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşu hakkındaki bilgiler aşağıda sunulmuştur:

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
01.01.2020-31.12.2020	İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Hamza Uzun	Olumlu
01.01.2021-31.12.2021			
01.01.2022-31.12.2022			

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Karın Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 31. maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32. maddesi ve "Kar Payı Avansı" başlıklı 33. maddesi uyarınca kar dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir. Bu maddelere göre;

Karın Tespiti ve Dağıtımı

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağcıbaşı Sokak, Şişli, Beşiktaş, İstanbul
Maslak V.D. No: 1518427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağcıbaşı Sokak, Şişli, Beşiktaş, İstanbul
No: 8 Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 631 63 80
İktisadi Sicil No: 288 006 4638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağcıbaşı Sokak, Şişli, Beşiktaş, İstanbul
No: 8 Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 631 63 80
İktisadi Sicil No: 288 006 4638

bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, genel kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve/veya kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nun 521. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nun 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, Esas Sözleşme'de pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Kar Dağıtım Zamanı

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, SPK'nın konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınamaz.

Kar Payı Avansı

Genel kurul, SPK düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Şirket'in İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtımı konusunda almış olduğu herhangi bir karar bulunmamaktadır.

23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Şirket'in taraf olduğu davalar ve icra takipleri ile ilgili detaylı bilgi Ek 4'de yer alan bağımsız hukukçu raporunda yer almaktadır.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Saat Sk. Sınır İşleri
No:1 Kat:1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270918/18427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:3 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 685 34 34 Fax: 0212 685 63 80
Tic. Sic. No: 388 006 4608

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Beceans No: 8 Kat: 1
Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 487 30 00 Fax: 0212 488 21 22
Tic. Sic. No: 388 136 7782

İNTEK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

Şirket tarafından sermaye artırımı yoluyla ihraç edilerek Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur.	45.860.000	20,05	1,00	45.860.000	18,05	15,29

Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ait olan paylardan, Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur.	30.000.000	13,12	1,00	30.000.000	11,80	10,00

Esas Sözleşme'nin 14'üncü maddesi uyarınca A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

Halka Arz Edilen Paylar B Grubu olup, imtiyazı bulunmamaktadır.

Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin ISIN kodu SPK onayının ardından temin edilecektir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zariroğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:78 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İntel: V.V. : 388 006 638

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zariroğlu Cad.
No: 78 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 435 34 80 Fax: 0212 431 63 00
İntel: V.V. : 388 006 638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zariroğlu Cad.
No: 78 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 435 34 80 Fax: 0212 431 63 00
İntel: V.V. : 388 006 638

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zariroğlu Cad.
No: 78 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 435 34 80 Fax: 0212 431 63 00
İntel: V.V. : 388 006 638

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi

Şirket'in payları henüz kaydileştirilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilmesi planlanmaktadır.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar Türk Lirası (TL) cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi

İhraç edilecek paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

Kâr Payı Hakkı: Pay sahipleri, Şirket Genel Kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir. Halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.

Halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Halka açık ortaklıkların sermaye artırımlarında bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Halka açık ortaklıklar tarafından bağış yapılabilmesi veya pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılması için esas sözleşmede hüküm bulunması şarttır. Yapılacak bağışın sınırı halka açık ortaklık genel kurulunca belirlenir. Kurul bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir. Ortaklıkların ilgili mali yıl içinde yapmış olduğu bağışlar, dağıtılabilir kar matrahına eklenir. Kâr payı, dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

- **İhraçının karından pay alma hakkı ve hakkın doğduğu kesin tarih(ler) ile ödeme zamanı:** Halka açık ortaklıklarda kâr payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. İhraç edilecek paylar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurul tarafından karar verilmiş olması halinde ilk kez sona eren mali yıl karından kâr payı alma hakkı elde ederler.
- **Kâr payı hakkının zamanaşımına uğradığı tarih ve kimin lehine sonuç doğuracağı:** Zaman aşımına uğrayan kâr payı ve kâr payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Anılan Kanun'un zamanaşımına ilişkin hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 Tarih ve 2018/136 E. ve 2019/21 K. sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.
- **Kâr payı hakkının kullanımına ilişkin sınırlamalar ve dışarıda yerleşik pay sahipleri için prosedür:** Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

İNTEGRA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevlak Mah. Saat Sk
No:5 Kat:3 Sarıyer / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
Tic. Sic. No: 270900

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27353434 Fax: 0212 531 63 80
Tic. Sic. No: 2789006 4638

İNTEGRA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HONORER ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Pasajı Kat: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270212 488 21 22
Tic. Sic. No: 368 138 7782

- **Kâr payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:** Şirket; TTK, sermaye piyasası mevzuatı, vergi yasaları, ilgili diğer mevzuat hükümleri ile esas sözleşmesini dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve kar dağıtım politikası uyarınca kar dağıtımını yapmaktadır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)

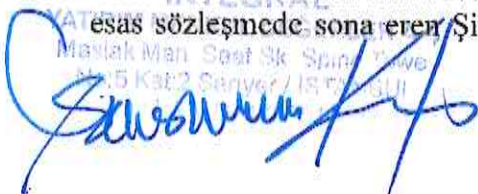
SPKn'nun 24. maddesi uyarınca SPKn'nun 23. maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir. Sermaye Piyasası Kurulu, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Sermaye Piyasası Kurulu, ayrılma talebine konu payların ortaklık tarafından satın alınmasından önce diğer pay sahiplerine veya yatırımcılara önerilmesine ilişkin usul ve esasları düzenleyebilir. Pay sahibinin SPKn'nun 23. maddede belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın, halka açık ortaklık bu payları belirlenecek esaslara göre satın almakla yükümlüdür. Sermaye Piyasası Kurulu ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin bu hususlarda ortaklıkların niteliğine göre farklı usul ve esaslar belirleyebilir. Ayrılma hakkının doğmadığı hâller ile bu hakkın kullanımına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satım fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar II-23.3 sayılı Önemli Nitelikte İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir. İlgili Tebliğ uyarınca önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 27, 11-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)

SPKn'nun 27. maddesi ile II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği'nin ilgili hükümleri uyarınca pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere herhangi bir şekilde sahip olunan paylara ilişkin oy haklarının Şirket'in oy haklarının %98'ine ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, Tebliğ'de belirtilen istisnalar hariç olmak üzere, hakim ortak açısından sahip oldukları payların imtiyazlı olup olmadığına dikkate alınmaksızın diğer pay sahiplerinin tamamını ortaklıktan çıkarma hakkı, diğer ortaklar açısından da paylarını hakim ortağa satma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen süre içinde, süre içerisinde, azınlıkta kalan pay sahiplerinin paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirlerken, azınlıkta kalan pay sahipleri ise sahip oldukları payların Kurul'un düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen bedel üzerinden oy haklarının %98'ine veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişiler ve bunlarla birlikte hareket edenler tarafından satın alınmasını talep edebilirler.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK Madde 507)

Türk Ticaret Kanunu'nun 507. maddesi uyarınca, Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm




FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Pamir Zeytinli Cad.
No: 1 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İktisadi V.D.: 388 006 4638


FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başkaşehir Mah. Pamir Zeytinli Cad.
Olimpa Beziçleri No: 1 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 427 50 50 Fax: 0212 428 21 22
İktisadi V.D.: 358 136 7792

bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 34. maddesi uyarınca Şirket'in sona ermesi, tasfiyesi ile buna bağlı işlemlerin nasıl yapılacağı hakkında TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)

TTK'nın 462. maddesi uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

SPKn'nin 19. maddesi ve Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18)

Türk Ticaret Kanunu'nun 461. maddesi uyarınca her pay sahibi mevcut paylarının sermayeye oranına göre, yeni çıkarılan payları alma hakkını haizdir. Ancak esas sözleşmenin ilgili hükümleri çerçevesinde Şirket Yönetim Kurulu TTK ve SPKn ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun olarak, gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayenin artırılması ile imtiyazlı pay çıkarılması, imtiyazlı pay sahiplerinin haklarının kısıtlanması ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ve nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir. SPKn'nun 18. maddesi uyarınca, kayıtlı sermaye sisteminde çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Yeni pay alma haklarını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca yönetim kurulu, SPKn hükümlerine ve SPK düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni paylar çıkarılmaz.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527)

SPKn'nun 29. ve 30. maddeleri, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği Türk Ticaret Kanunu'nun 414., 415., 419., 425. ve 1527. Maddeleri uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

Genel Kurul, toplantıya Esas Sözleşme'de gösterilen şekilde, Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta, EGKS sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

UZUN İZLİM ANONİM ŞİRKETİ
Bağcıbaşı Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
Orhan Fethi Paşa No: 8 Kat: 1
5. Kat: 34060 İSTANBUL
Tel: 0212 232 00 00 0212 498 21 22
E-Posta: 0212 498 21 22

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Sarıyer
Etiler Mah. Sarıyer
Etiler Mah. Sarıyer

UZUN İZİM ANONİM ŞİRKETİ
Bağcıbaşı Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
Orhan Fethi Paşa No: 8 Kat: 1
5. Kat: 34060 İSTANBUL
Tel: 0212 232 00 00 0212 498 21 22
E-Posta: 0212 498 21 22

UZUN İZİM ANONİM ŞİRKETİ
Bağcıbaşı Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
Orhan Fethi Paşa No: 8 Kat: 1
5. Kat: 34060 İSTANBUL
Tel: 0212 232 00 00 0212 498 21 22
E-Posta: 0212 498 21 22

Genel Kurul'a katılacak pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabildikleri gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler.

Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür.

Bu nedenle Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde (EGKS) işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) e-MKK Bilgi Portalı'na kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmeleri ve ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. E-MKK Bilgi Portalı'na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurul'a katılmaları mümkün değildir.

Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29.08.2012 tarih ve 28396 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Esas Sözleşme'nin "İlanlar" başlıklı 28. maddesi uyarınca genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 433, 434,435,436)

Türk Ticaret Kanunu'nun 434. maddesi uyarınca her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22. maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında her pay sahibinin 1 oy hakkı vardır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 432. maddesi uyarınca bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması halinde pay sahibine karşı sorumludur.

Türk Ticaret Kanunu'nun 433. maddesi uyarınca oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

Türk Ticaret Kanunu'nun 435. maddesi uyarınca oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca;

- 1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.
- 2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca;

- 1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
M. Kemal Bulvarı No: 10 Kat: 1
No: 8 Kat: 2 Şişli Sarıyer İST. NİĞÜL
M. Kemal Bulvarı

FUZUL GAYİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başşehir Mah. Çarşıbaşı Zarfıoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başaşehir / İTANBU
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 331 63 80
İktisadi V.D.: 279 006 4638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başşehir Mah. Çarşıbaşı Zarfıoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1
Başşehir / İTANBU
Tel: 0212 457 65 06 Fax: 0212 436 21 22
İktisadi V.D.: 279 006 4638

- 2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.
- 3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.
- 4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olduğunu gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanunun 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.
- 5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437)

SPKn'nun 14. maddesi ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ile Türk Ticaret Kanunu'nun 437. maddesi uyarınca finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)

Türk Ticaret Kanunu'nun 445-451 maddeleri, SPKn'nun 18. maddesinin altıncı fıkrası ve 20. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar.


Maaşık Mah. Sait Sk. Şişli Ra
No: 5 Kat: 11/15
İSTANBUL
Tic. Sic. No: 471118427


YUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beşiktaş/Şişli Zaferan Cad.
No: 5 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 26357431 Tic. Sic. No: 212 531 63 80
İkili V.D.: 388 006 4638


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Bağcısız Mah. Şişli Zaferan Cad.
Olimpiyatlar No: 6 Kat: 1
Beşiktaş/Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 26357431 Tic. Sic. No: 212 531 63 80
İkili V.D.: 388 006 4638

Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer mahkemesinde iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verildiğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559 SPKn madde 27)

Türk Ticaret Kanunu'nun 411., 412., 439., 531. ve 559. maddeleri uyarınca, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulu'ndan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurul'u toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap vermediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurul'un toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarı değeri toplamı en az 1.000.000 TL (bir milyon Türk Lirası) olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu Asliye Ticaret Mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439)

Türk Ticaret Kanunu'nun 438. maddesi uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmıyorsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kurul'dan isteyebilir. Genel Kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)

TTK'nın 407'nci maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurul'da kullanırlar. TTK'nın 409'uncu maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir, Çahit Zarfıoğlu Cad.
Olimpiyatlar Sitesi Blok: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Teli: 0212 487 50 00 Faks: 0212 488 21 22
İleteli V.D.: 308 006 4638

Yazınca Men. Sanat Sk. Çiğdem Taş.
Maslak Kat: 3 Şişli / İstanbul
Teli: 0212 333 1513 Faks: 0212 333 1514
İleteli V.D.: 308 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çahit Zarfıoğlu Cad.
No: 8 Kat: 3 Başakşehir / İSTANBUL
Teli: 0212 487 50 00 Faks: 0212 488 21 22
İleteli V.D.: 308 006 4638

TRALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esas Sözleşme'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24. maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da yönetim kurulu tarafından tayin edilecek aynı il sınırları içinde başka bir yerde yapılır.

TTK'nın 417'nci maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, SPKn'nin 10/A maddesi uyarınca Genel Kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurul'a katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurul'a katılabilecekler listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurul'un yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, şirketin esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurula katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

SPKn'nin 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere payların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular SPK tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları

Yönetim Kurulu'nun 21.03.2023 tarih ve 2023/010 sayılı yönetim kurulu kararı ile;

1. Şirket'in 254.140.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 1.250.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 45.860.000 TL artırılarak 300.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 45.860.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 45.860.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 45.860.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 45.860.000 adet B Grubu hamiline yazılı paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
3. Şirket'in mevcut ortaklardan Fuzul Holding Anonim Şirketi'nin sahip olduğu toplamda 30.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 30.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arz edilmesine ilişkin taleplerin kabulüne ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,
4. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 45.860.000 TL nominal değerli 45.860.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortaklardan Fuzul Holding Anonim Şirketi'ne ait 30.000.000 TL nominal değerli 30.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 75.860.000 TL nominal değerli 75.860.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın, halka arz aracılık eden aracı kurum Integral Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin hazırlayacağı fiyat tespit raporu ile belirlenecek halka arz fiyatından primli olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri başta olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemi ile İzahname'de belirlenecek esaslar çerçevesinde halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların Borsa İstanbul A.Ş.'de


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarı K. Sp. No. 1
Maslak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Maslak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağışçeşir Mah. Çabır Zarfıoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başk. Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 263 31 31 / Fax: 0212 231 63 80
İkitelli V.D.: 388 006 438


İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Bağışçeşir Mah. Çabır Zarfıoğlu Cad.
Olimpiya Sok. No: 8 Kat: 1
Bağışçeşir / Şişli / İSTANBUL
Tet: 0212 487 50 00 / Faks: 0212 488 21 22
Mikelli V.D.: 388 143 772

yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, söz konusu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihten önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalamasından satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nun 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arzın gerçekleştirilmesi için SPK'nın onayı haricinde, halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için ilgili hükümler çerçevesinde BİAŞ tarafından kotasyon başvurusunun olumlu karşılanması gerekmektedir. Halka arzda SPK ve BİAŞ dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

BİAŞ'ın payların halka arz sonrası borsada işlem görüp göremeyeceğine ilişkin görüşüne bu İzahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka arz edilmesi planlanan beher payın nominal değeri 1 TL olup, Şirket'in çıkarılmış sermayenin 254.140.000 TL'den 300.000.000 TL'ye artırımı suretiyle ihraç edilecek 45.860.000 TL nominal değerli B Grubu paylar ile Şirket'in mevcut ortaklarından Fuzul Holding'in sahip olduğu 30.000.000 TL nominal değerli B Grubu paylar olmak üzere toplam 75.860.000 TL nominal değerli B Grubu payın halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilmesi planlanan payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranının %25,29 olması planlanmaktadır.

Şirket kayıtlı sermaye sistemine tabi olup, sermaye artırımı ile oluşturulan paylardan halka arz sonucu satılmayan paylar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, nihai olarak Halka Arz Edilen Paylar'ın tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran yönetim kurulu kararı ile belirlenecektir.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka Arz Edilen Paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplaması planlanmaktadır.

Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2023 yılının ilk yarısında tamamlanması planlanmaktadır.

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Saat Sk. No: 1 Kat: 1
Kartal / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272265
Vergi No: 34510000000000000000
İletişim V.D.: 398 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 / 0212 488 21 22
İletişim V.D.: 398 006 4638

(18)

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 / 0212 488 21 22
İletişim V.D.: 398 006 4638

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış Yöntemi:

Halka arzda satış, Halk Yatırım ve Integral Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Talep toplama süresi 2 (iki) iş günü olacaktır. Satışa sunulan paylara talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmez.

Başvuru Şekli:

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcı grupları "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" ve "Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar"dır.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

• Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir.

• Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar: Merkezi Türkiye'de bulunan;

- Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları ve varlık yönetim şirketleri;
- Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20'nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
- Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası,
- Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

Bu halka arzda "Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" olarak pay satın almak isteyenlerin halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine başvuru yaparak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tahsisat grubuna dahil olacak yatırımcılar taleplerini sadece Halk Yatırım'a müracaat ederek talep formunu doldurmak suretiyle iletebilirler. Yatırımcılar talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepleri kabul edilmeyecektir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir.

-Gerçek Kişi Yatırımcılar: Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi

- Tüzel Kişi Yatırımcılar: İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicil kayıt belgesi fotokopisi

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meslek Mah. Sarı Sokak No: 17
34398 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270518 / 27

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No: 8 Kat: Başağaç / ÜSKÜDAR
Tic. Sic. No: 270518 / 27
Tel: 0212 635 34 31 Fax: 0212 631 63 80
İkitelli V.D. : 888 006 4638

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER SİRKETİ
Başşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
Çimpe Rezidans Kat: 1
Başşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270518 / 27
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 487 50 20
İkitelli V.D. : 356 136 7782

İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma şartı aranacaktır.

Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılmış hesaplara aktarılması zorunludur. Bu konudaki sorumluluk talebi toplayan kuruma aittir.

“Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar” talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. “Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar” için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen toplam pay miktarı ile sınırlıdır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 (bir) lot olacaktır. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler kabul edilmeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar olarak başvurular, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki bir payın 25.3.1’inci maddede belirtilen fiyatın talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben yatırabilecekleri gibi teminat yöntemiyle de başvuruda bulunabilir. “Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar”ın başvurularında Sermaye Piyasası Araçlarının Satış Tebliği’nin ekinde yer alan talep formuna göre gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye’de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen başvurular da iptal edilerek dağıtım dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra, nihai talep adedi belirlenecektir. İzahnamenin başlıklı 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtım dahil edilmeme durumu saklıdır.

“Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar”ın talep formunu doldurarak, talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. “Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar” için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen toplam pay miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 (bir) lot olacaktır. Kurumsal yatırımcılar ödenmeme riskinin Halk Yatırım tarafından üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Aracı kuruluşlar tarafından gerekli güvenlik önlemlerinin sağlanmış olması koşuluyla, yatırımcılar talep formunu elektronik ortamda da doldurularak onaylayabilir.

Şirket halka arzından pay satın almak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, halka arz süresi içinde başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri’nin merkez, şube ve acentelerine müracaat ederek talep formunu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Halk Yatırım’a başvuruda bulunabileceklerdir.

Her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım:

Oransal Dağıtım Yöntemine göre yapılacaktır. İlk aşamada (yetmesi kaydıyla), talepte bulunan tüm Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara (bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcılara yatırımcı başına olmak üzere) 1’er (bire) adet pay verilecek, daha sonra kalan tahsisat miktarının, kalan talep miktarına bölünmesiyle “arzun talebi karşılama oranı” bulunacaktır. Bulunan arzın talebi karşılama oranı her bir yatırımcıya ilişkin birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. 1’er (bire) adet pay dağıtıldıktan sonra, yatırımcıların dahil edildikleri tahsisat grubu içinde kabul edilmiş tüm talepleri için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından yukarıda belirtilenin haricinde bir mükerrer talep kontrol işlemi yapılmayacaktır.

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevlak Mah. Saat 13. Spil. Etiler
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274807

PURUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarıoğlu Cad.
No: 8 KAT:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 698 34 34 F: 0212 698 34 80
İktisadi V.D.: 388 006 6038

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZZY HİZMETLER MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarıoğlu Cad.
Olimpiyat Çarşısı No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İstanbul / TÜRKİYE
Tic. Sic. No: 274807
İktisadi V.D.: 388 006 6038

Tel: 0212 487 88 88 / 0212 488 21 22

Dağıtım hesaplarında küsürat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Liderleri ve Şirket ile Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar: Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Liderleri'nin önerisi dikkate alınarak Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu alt miktarlar tekrar dağıtım tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsürat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Liderleri veya Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanarak kesinleşmesini izleyen iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

Konsorsiyum Liderleri, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne verecektir. Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Konsorsiyum Liderleri'ne bildirecektir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Her bir tahsisat grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak halka arzdan pay almak isteyenlerin iş İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki payın 25.3.1'de belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar talep ettikleri pay bedelini nakden yatırabilecekleri gibi, yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan varlıkların bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri "nakden ödeme" ve/veya "bloke yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çanakkale Zarfıoğlu Cad.
Olimpia Residence No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İstanbul
Tel: 0212 487 50 10 / 0212 486 21 22
İkitelli V.D: 388 006 46 / 8

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah.
Maslak V.D.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çanakkale Zarfıoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başaklı 92 / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 10 / 0212 486 21 22
İkitelli V.D.: 388 006 46 / 8

İNELKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alıştırma veya bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli / Teminat katsayısı ilgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
[Güncellenecektir.]			

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve / veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde aşağı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumunda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir. Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuru yapanlar, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, teminata alınan varlıklar üzerinde hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki varlıklar, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Her bir konsorsiyum üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul Karar Organı'nın i-SPK45.4 (24/03/2022 tarihli ve 14/461 s.k) ve i-SPK.45.5 (16/06/2022 tarihli ve 32/917 s.k.) çerçevesinde, İlke Kararı ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dahilinde kalmak kaydıyla kredili başvurularını kabul edebilirler ve tahsis edilen

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Müşteri Yatırımcı

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 33 34 Fax: 0212 531 63 80
İktisadi Sicil No: 388 006 4638

EMALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HÖRÜNGÖZ YATIRIM SİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpiyat Mah. No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 33 00 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi Sicil No: 355 36762

krediye ilişkin faiz hesaplaması hususunda hangi tarih aralığının esas alınacağı taraflar arasında akdedilecek çerçeve sözleşme hükümleri uyarınca serbestçe tayin edilebilir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Halk Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın iş İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Halk Yatırım'ın başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2'nci iş günü saat 12:00'a kadar talepte buldukları Halk Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden veya hesaben yapılacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

c) Başvuru yerleri:

Halka arza Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların (Konsorsiyum Liderleri ve Konsorsiyum Üyeleri) merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı kategorisindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan (acente) bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, İnternet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen yatırımcıların, İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece Halk Yatırım tarafından toplanacaktır.

Talepleri kabul edecek konsorsiyum üyeleri (konsorsiyum liderleri aynı zamanda konsorsiyum üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır:

KONSORSİYUM LİDERLERİ:

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros mahallesi Mor Sümbül sokak WBC İş Merkezi İç Kapı No:21 Ataşehir/İstanbul

Tel: 0 (216) 285 09 00 Faks: 0 (216) 688 53 90

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şubeleri ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. şubeleri, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 444 4255 numaralı telefon ve şube iletişim kanalları, www.halkyatirim.com.tr ve www.halkbank.com.tr internet siteleri, Halk Yatırım Borsa ve Halk Yatırım Trader mobil uygulamaları

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere caddesi 59. sokak Spine Tower Kat:2 Maslak-Sarıyer / İSTANBUL

Tel: 0 212 329 32 00 Faks: 0 212 328 30 81

www.integralyatirim.com.tr internet adresi

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Spine Tower
Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272000
Tic. Sic. No: 272000

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No:9 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 685 34 34 Faks: 0212 531 63 80
İkitelli V.D.: 38194/4630

İNTEGRAL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
Olimpa Residence No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 488 21 22
İkitelli V.D.: 388 128 7782

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'ni feshedebilir ve sözleşmenin feshi durumunda halka arz iptal edilir.

- Nihai halka arz fiyatının tespitinde Konsorsiyum Liderleri ve Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında uzlaşmaya varılamaması
- Halka arz süresi içinde, Şirket ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin mali durumunda meydana gelen ve İzahname'de yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda halka arzı veya fiyatını ve payların pazarlanmasını etkileyebilecek ölçüde olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması

Dağıtım listesinin Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından onaylanmasından payların yatırımcılara teslimine kadar geçen süreçte satılması planlanan payların satışının sonuçlandırılmaması halinde, halka arza ilişkin takas işlemleri, ancak Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Konsorsiyum Liderleri'nin ortak mutabakatı ile tamamlanacaktır. İşbu paragrafta geçen şekilde Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahipleri ve Konsorsiyum Liderleri arasında mutabakata varılamaması halinde Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi fesh edilerek halka arz iptal olmuş sayılacaktır.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne teslim edilmesini takiben derhal, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve kıymet blokese yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar İşbu İzahname'nin "Halka arz başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2. numaralı bölümünün "b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Talep miktarının bir adet ve katları şeklinde olması gerekmektedir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar yatırımcı bazında en az 1 (bir) adet talepte bulunabilirler. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için her bir yatırımcı bazında talep edilecek azami pay miktarı halka arz edilen pay miktarı ile sınırlıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı başvurularına oransal dağıtım yöntemine göre dağıtım yapılacak olup, oransal dağıtımda; ilk aşamada (yetmesi kaydıyla) her bir yatırımcıya birer adetlik pay verilecektir.

Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum İhraççı veya Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren 7 (yed) iş günü içinde SPKn'da yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

FUZUL MENKUL DEĞERLER ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
Olimpa Residence 8 Kat. 1
Başakşehir/İSTANBUL
Tet: 0212 487 50 00 Faks: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 333 136 7722

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Şişli Şişli
No:5 Kalle Sıryet
İSTANBUL
Maslak V.D. 4790118427

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Beşiktaş Mah. İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İktisadi V.D.: 338 066 4628

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname’de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca İzahname’de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme veya geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

Halka Arz Edilen Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde teslim edilecektir.

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul’un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Mevcut ortakların yeni pay alma hakkı, halka arzın sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirilmesi için tamamen kısıtlanmıştır.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Şirket’in, halka arza aracılık edenlerin, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket’in %5 (yüzde beş) ve üzerinde paya sahip ortaklarının ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi / kurumların listesi aşağıda yer almaktadır.

Ad-Soyad	Kurum
Mahmut Akbal	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Eyüp Akbal	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zeki Akbal	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mehmet Zahit Akbal	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İsmail Tuğrul	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hasan Kara	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Murat Altay	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ümit Bozkurt	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Güven İlgün	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Sıngör Cad.
Olimpa Rez. Banyo No: 8 Kat: 1
Bağdatlılar İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 70 Fax: 0212 488 21 22
İnteltili V.D.: 398 438 7782

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saci SK. No: 52 Kat: 9
Maslak V.D. No: 29051242

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. 1977 Arıoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 54 Fax: 0212 531 63 80
İnteltili V.D.: 398 006 4638

FALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esengül Özge Özsoy	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Erkan Poyraz	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sadık Boyraz	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mustafa Top	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Bülent Sezgin	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Zafer Mustafaoğlu	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Şafak Akdaş	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Menevşe Özdemir Dilidüzgün	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Güldane Gülfer Özşahin	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Gizem Ermiş	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İrem Sayan	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Haşim Can Yılmaz	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kadir Cenk Ulukartal	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kıvanç Memişoğlu	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Fatih Doğan Ateş	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İbrahim Taşdoğan	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Osman İlker Savuran	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bora Eralp	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Deniz Tunca	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Seda Yalçinkaya Özer	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İsmail Tarı	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Hamza Uzun	İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Musa Tuna	İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Veli Yöntem	İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Ömer Gökhan Özmen	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Güneş Yalçın	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Murat Ayyıldız	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Handan Bacıoğlu	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Selin İlkem Erdem	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Emir Berat Durna	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Doğuşcan Iğdır	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ozan Kolcuoğlu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ece Kadioğlu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
İrem Cömert	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Yaşar Çark	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

FUZUL HOLDING MENKUL ŞİRKETİ
Başakşehir Mkt. Cihit Zinifoglu Cad.
Çimpektepe Mah. No: 6 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İkitelli V.D. 388 136 7782

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 1700518417

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mkt. Cihit Zinifoglu Cad.
No:6 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 435 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İkitelli V.D. 388 006 4638

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:**a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:**

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin dördüncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az %10'unun (yüzde onunun) yurt içi bireysel yatırımcılara ve %10'unun (yüzde onunun) yurt içi kurumsal yatırımcılara tahsis edilmesi zorunlu olup, Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının ve/veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkra da yer alan asgari tahsisat oranlarını 0'a (sıfıra) kadar indirmeye veya 1 (bir) kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Halka arz edilecek toplam 75.860.000 TL nominal değerli payların;

- 49.309.000 (kırkdokuzmilyontüçyüzdokuzbin) adedi (%65 (yüzdealtmışbeş)) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a

- 26.551.000 (yirmialtı milyonbeşyüzellibirbin) adedi (%35 (yüzdeotuzbeş)) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Talep toplama süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise o gruba ait tahsisat Konsorsiyum Liderleri, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından diğer gruplara aktarılabilir.

Talep toplama süresi sonunda her bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak kadar talep gelmiş olsa dahi, tahsisat oranları arasında;

- Yukarıda belirtilen herhangi bir yatırımcı grubu için tahsis edilen tutarı %20'den (yüzde yirmi) daha fazla azaltma yapılmaması ve

- Şirket paylarının Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için %10 (yüzde on), Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için %10'un (yüzde onun) altına düşürülmemesi şartıyla

Konsorsiyum Liderleri, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin kararı ile kaydırma yapılabilir.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı tahsisat grubunda fazla talep olması durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur. İhraççı'nın çalışanlarına ilişkin bir tahsisat grubu bulunmamaktadır.

INTEGRAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
No:5 Kat:2 Seri:10000000000000000000
Maslak V.D. 476051842

100
FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mal. Çiftlik Çarşısı Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel:0212 635 3434 Fax:0 212 531 63 80
İktisadi V.D.: 298 006 4638

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Başakşehir Mal. Çiftlik Çarşısı Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel:0212 457 5030 Fax:0 212 488 21 22
İktisadi V.D.: 388 133 5882

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Herhangi bir yatırımcı grubuna ayrıcalık yoktur.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmiş ve alt sınır belirtmesi sebebiyle talebi karşılanamayanlar hariç o gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 (bir) lot dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına Konsorsiyum Liderleri, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından Kurul'un II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19'uncu maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esaslı gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tanımında bulunmayan yatırımcıların Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar tahsisat grubuna dahil olacak şekilde başvurması esastır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubu için oransal dağıtım yöntemi kullanılacaktır. İlk aşamada (yetmesi kaydıyla), talepte bulunan tüm Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara (bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcılara yatırımcı başına olmak üzere) birer adet pay verilecek, daha sonra, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının, kalan pay talep miktarına bölünmesi ile "arzın talebi karşılama oranı" bulunacaktır. Bulunan arzın talebi karşılama oranı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubundaki her bir yatırımcıya birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. Birer adet pay dağıtıldıktan sonra, yatırımcıların dahil edildikleri tahsisat grubu içinde kabul edilmiş tüm talepleri için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından yukarıda belirtilen haricinde bir mükerrer talep kontrolü işlemi yapılmayacaktır.

Farklı Konsorsiyum Üyeleri'nden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalıyorsa, Konsorsiyum Liderleri, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dikkate alınacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a verilecek pay miktarlarına Konsorsiyum Liderleri'nin önerileri de dikkate alınarak Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilirlik tarihleri:

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen taleplerin işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte buldukları Konsorsiyum Üyesi'ne başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler.

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
M. Nispetiye Cad. S. 10. Kat. No: 5
Maslak V.D. 4780518427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 541 63 80
İkithal V.D.: 499 076 466

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Orman Rezervasyonu No: 6 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 66 00 Fax: 0212 488 21 22
İkithal V.D.: 583 135 782

HALKA YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Ek pay satışı yapılması planlanmamaktadır.

a) Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut ortaklara ait payların, ek satışa konu olup olmayacağı hakkında bilgi:

Yoktur.

b) Ek satışa konu olabilecek payların azami nominal değeri ve oranları ile satış yöntemi ve süresi:

Yoktur.

c) Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Beheri 1 TL nominal değerde 1 adet paya denk gelen bir lot payın satış fiyatı [●] TL olarak belirlenmiştir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, konsorsiyum üyesi aracı kurum bazında azami olarak aşağıda detayları verildiği üzere hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka aracı kuruluştaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi ve konsorsiyum üyesi tarafından detayı verilen diğer giderleri ödeyeceklerdir.

Konsorsiyum Üyeleri'nin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi / Hesap Açma 5,7002 TL + BSMV	MKK Tarifesi 0,8382 TL + BSMV	MKK Tarifesi Üyelerarası Menkul Virman Transferi 4,1913 TL + BSMV	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 5+BSMV Asgari 12,50+BSMV	Yoktur	İşlemlere ait Düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır.
Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	1,25 TL+BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler : Tutar üzerinden % 0,005 (Yüzbinde beş + BSMV) (126,272.- /1,262,723.- TL arasındaki tutarlar) Asgari:6.33 TL + BSMV (126,272.- TL'den az olan tutarlar için) Azami: 63.25 TL+ BSMV (1,262,723.-	Yoktur	Komisyon oranı; %0,1 (Binde 1)+ BSMV

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çam Zariçli Çad.
Olimpaşuziye No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 488 70 00 Fax: 0212 488 21 22
E-Posta: V.D. 388 138 7782

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak V.D. 47 00518427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Maslak Mah. Çam Zariçli Çad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 535 34 34 Fax: 0212 531 63 80
E-Posta: V.D. 388 006 4638

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

raporu ile bu İzahname çerçevesinde halka arz edilmesi planlanan paylara ilişkin olarak hazırlanan Fiyat Tespit Raporu çerçevesinde tahmin edilen değer arasında farklılık bulunmasının gerekçesi ise Fuzul GYO'nun varlık portföyünün anılan rapor tarihi olan 30.06.2022 tarihinden sonra değişmesidir.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler İzahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde yer almaktadır.

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Türkiye dışında bir halka arz gerçekleştirilmeyecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Halka arz "En iyi gayret aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecek olup Konsorsiyum Liderleri veya Konsorsiyum Üyeleri'nden herhangi biri yüklenimde bulunmayacaktır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve aracı kuruluş konsorsiyumu arasındaki Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi [●] tarihinde; Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi, Halk Yatırım ve Integral Yatırım arasındaki Halka Arza Aracılık Sözleşmesi 04.08.2022 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeler tarafları tanıttıcı bilgiler, sözleşmenin konusu, Halka Arz Edilen Paylar'la ilgili bilgiler, aracılığın türü, satışın yapılacağı yatırımcılar, Şirket ve Konsorsiyum'un hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, vergi, resim, harç ve diğer yükümlülükler, satış, tahsis ve dağıtım ile ilgili hükümler ile bu İzahname'nin 25.1.4. bölümünde belirtilen aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilen Paylar'ın satışı suretiyle halka arz geliri elde edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahibi ise satış geliri elde edecektir.

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun değerlendirme ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, bu İzahname'nin 28.1 numaralı "Halka Arz Geliri ve Maliyetleri" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmaktadır.

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

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve halka arzda danışmanlığını yapan ve 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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarı Sk. No: 34
Maslak V.D. 3409518427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdşehir Mah. Sahit Zaimoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Maslak Şişli / ŞİŞLİ / İSTANBUL
Tel: 0212 635 33 34 Fax: 0212 531 63 00
İkithat V.D.: 388 006 4638

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Bağdatçılar Mah. Çitil Zarfıçlı Cad.
C Blok Kat: 5 Kat: 1
Etiler / ŞİŞLİ / İSTANBUL
Tel: 0212 451 51 00 Fax: 0212 488 21 22
İkithat V.D.: 388 006 7782

anlaşma yoktur. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ve 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, 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.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Şirket payları henüz borsada işlem görmemektedir. Halka arzda ihraç edilen payların borsada işlem görmesi BİAŞ Genel Müdürlüğü'nün bu konuda vereceği olumlu karara bağlıdır. Payların kota alınması ve Yıldız Pazar'da işlem görmesi amacıyla [●] tarihinde BİAŞ'a başvurulmuştur. Söz konusu karar alınmadıkça Halka Arz Edilen Paylar'ın borsada işlem görme imkanı olmayacaktır. Dolayısıyla İzahname'nin onaylanması payların borsada işlem göreceği anlamına gelmemektedir. BİAŞ yönetim kurulunun alacağı karar sonucu payların borsada işlem görme tarihi belli olacaktır. Birincil piyasada satış sonrası ikincil piyasa işlem sırasının açılması, en erken, Borsa İstanbul'un Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) sayfasında yapacağı duyuruyu takip eden iş günü gerçekleşir.

Borsa İstanbul'un görüşüne bu İzahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmektedir.

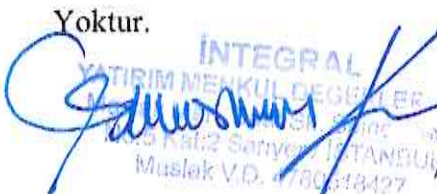
26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,
 - İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda
- bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.


INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağcıbaşı Mah. Çarşı Çarşısı Cad.
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İTANBUL
Müşak V.D.: 0780518427


FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağcıbaşı Mah. Çarşı Çarşısı Cad.
No: 5 Kat: 1 Beşiktaş / İTANBUL
Tel: 0212 635 3204 Faks: 0212 631 63 80
İktisadi V.D.: 389 006 4638


FUZUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağcıbaşı Mah. Çarşı Çarşısı Cad.
No: 5 Kat: 1 Beşiktaş / İTANBUL
Tel: 0212 457 50 00 Faks: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 389 138 7752

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Halk Yatırım, Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garanti verilmemektedir. Halka arz gelirinin %20'si Halk Yatırım tarafından gerçekleştirilecek fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler kapsamında kaynak olarak kullanılabilir.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gündür.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı maddede belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren aracı kurum Halk Yatırım'a aittir.

Halk Yatırım, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde kullanılacak fonu öncelikli olarak Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin paylarının satışından elde edilen gelirden karşılayacak olup, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin paylarının satışından elde edilen gelir tükenmedikçe Şirket'in elde edeceği halka arz geliri fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde kullanılmayacaktır. Halk Yatırım fiyat istikrarı işlemlerinde, ortak satışı yoluyla satışa sunulacak paylarının tamamının satılmış olup olmamasından bağımsız olarak elde edilecek olan brüt halka arz gelirinin %20'si kadar olan kısmını Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi Fuzul Holding ile Halk Yatırım arasında imzalanan Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler Sözleşmesi hükümlerine uygun olarak fiyat istikrarı işlemleri için kullanılmayı planlanmaktadır. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin sonunda Halk Yatırım'ın fiyat istikrarı fon hesabında kalan, kullanılmayan tutar Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne iade edilecektir.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.


Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Maslak
No: 8 Kat: 1 Başaşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İleteli V.D. 318 006 4638


Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Maslak
No: 8 Kat: 1 Başaşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80
İleteli V.D. 318 006 4638


Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

FLUOR LİNE FİNANCING ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahal Zarfoğlu Cad.
Çiğli Rafters No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 488 21 22
Faks: 0212 488 21 22
E-posta: ileteli@fluor.com.tr

satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Şirket ortakları Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal'ın ayrı ayrı verdikleri 21.03.2023 tarihli taahhütleri ve Fuzul Holding'in 21.03.2023 tarihli ve 2023/006 numaralı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden verdiği 21.03.2023 tarihli taahhüdü ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 12 (on iki) ay boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunulmuştur. (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 30 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde veya başka bir suretle Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin Halka Arz Edilen Paylar'dan edinebileceği paylar hariçtir.)

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Halka Arz Eden Pay Sahibi Kurul'un VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde aşağıdaki taahhütleri vermiştir:

Halka Arz Eden Pay Sahibi ayrıca, 21.03.2023 tarihli ve 2023/006 numaralı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden vermiş olduğu 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.

Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal ayrı ayrı verdikleri 21.03.2023 tarihli taahhütleri ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki olduğu Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satılmaması, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmaması, söz konusu payların kısmen veya tamamen bu kısıtlamaya uygun olarak satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılması ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağına alıcılara bildirilmesi doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Şirket, 21.03.2023 tarihli ve 2023/013 numaralı Yönetim Kurulu kararına binacın verdiği 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.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer, Spine Tower
No:5 Kat:5 Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273997/00000001
Tic. Sic. No: 273997/00000001

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağışçılar Mah. Cahit Zıncıoğlu Cad.
No:1 Kat:1 Barakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 531 63 80
İktisadi V.D.: 388 006 4638

207

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Bağışçılar Mah. Cahit Zıncıoğlu Cad.
Ofisler Binası No: 8 Kat: 1
Bağışçılar / İSTANBUL
Tel: 0212 487 51 00 Faks: 0212 480 21 22
İktisadi V.D.: 388 138 7782

İNTEK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:

Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Şirket'in sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan [●] milyon TL brüt; [●] milyon TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin halka arzdan [●] milyon TL brüt; [●] milyon TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık [●] milyon TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise [●] 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 [●] milyon TL'sine; Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ise [●] milyon TL'sine katlanması beklenmektedir.

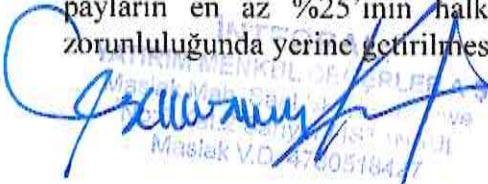
Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Halka Arz Maliyetleri (TL)	Tutar (TL)		
	Şirket	Halka Arz Eden Pay Sahibi	Toplam
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	[●]	[●]	[●]
SPK Kurul Ücreti (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	[●]	[●]	[●]
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	[●]	[●]	[●]
Rekabet Kurulu Ücreti	[●]	[●]	[●]
MKK Üyelik Ücreti	[●]	[●]	[●]
Aracılık Komisyonu	[●]	[●]	[●]
Hukuki Danışmanlık	[●]	[●]	[●]
Bağımsız Denetim	[●]	[●]	[●]
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	[●]	[●]	[●]
Diğer (Ticaret Sicil Giderleri+Noter Giderleri ve Diğer)	[●]	[●]	[●]
Toplam Maliyet	[●]	[●]	[●]
Toplam Hisse Nominal	[●]	[●]	[●]
Pay Başına Maliyet	[●]	[●]	[●]
Halka Arz Tutarı	[●]	[●]	[●]
Net Gelir	[●]	[●]	[●]

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

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğunda yerine getirilmesi hedeflenmektedir.


Mustafa Kemal
Maslak V.C. 4700516427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağışçılık Mah. 208. Zarfıoğlu Cad.
No:9 Kat:1 Başakşehir - İSTANBUL
Tel: 0212 635 5434 Pbx: 0212 531 63 80
İktisadi Sicil No: 388 006 4638


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağışçılık Mah. Zarfıoğlu Cad.
Çiftlik Mah. No: 9 Kat: 1
Başakşehir - İSTANBUL
Tel: 0212 635 5434 Pbx: 0212 485 21 22
İktisadi Sicil No: 388 006 4638

Şirket halka arzdan maliyetler arındırılmamış haliyle [●] TL nakit kaynak elde etmeyi planlamaktadır.

Halka arz ortak satışı ve sermaye artırımını yolu ile gerçekleştirilecektir. Ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır. Sermaye artırımını yolu ile elde edilen fonun kullanım yerleri aşağıda detaylandırılmıştır:

Şirket sermaye artırımını suretiyle halka arz edeceği paylardan gelir elde edecektir. Şirket'in sermaye artırımından elde edilecek gelirlerin kullanım yerlerine ilişkin olarak aldığı 21.03.2023 tarih ve 2023/012 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve bu karara istinaden hazırlanan Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu uyarınca sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek yeni paylar neticesinde elde edilecek halka arz gelirinin %85'i İzahname tarihi itibarıyla devam eden projelerinin kalan maliyetlerinin finansmanında ve arsa sahibine yapılacak ödemelerde, %15'i Şirket'in bankalardan kullanmış olduğu kredi sözleşmeleri tahtındaki mevcut borçlarının geri ödenmesinde kullanılacaktır.

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir.

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar Şirket'in 30.09.2022 tarihli özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarında yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye 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 [●] % olacaktır.

Sulanma Etkisi Analizi	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası
Halka Arz Fiyatı		[●]
Artırılan Sermaye		[●]
Halka Arz Büyüklüğü		[●]
Tahmini Halka Arz Maliyeti		[●]
Net Halka Arz Geliri		[●]
Özkaynaklar (Defter Değeri)	[●]	[●]
Çıkarılmış Sermaye	[●]	[●]
Pay Başına Defter Değeri	[●]	[●]
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		[●]
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		[●]
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		[●]
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		[●]

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Bu İzahname'nin 29.1 numaralı bölümünde gösterildiği üzere mevcut ortaklar için sulanma etkisi [●] TL ve % [●] olacaktır.

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zaptıoğlu Cad.
No:6 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0 212 635 34 34 Fax: 0 212 531 63 00
İktisadi V.D.: 338 005 7638
209

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUTUR YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ
Başakşehir Mah. Cahit Zaptıoğlu Cad.
No: 2 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 11 11 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 338 138 7782

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde ihraççı'ya ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Finansal Danışmanlık ve Aracılık Hizmeti
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Finansal Danışmanlık ve Aracılık Hizmeti
Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmeti
İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmeti

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Bu İzahname'de sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel pazar verilerine ve öngörülere yer verilmektedir. İzahname'de üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde, o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir. Bu gibi üçüncü şahıs bilgilerinin İzahname'de doğru bir biçimde aktarılmış olduğunu teyit ederiz. Bununla birlikte; sektör yayınlarında veya kamuya açık bilgi kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmeyle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

İhraççı bildiği ve ilgili üçüncü şahısların yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış ve yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

Bu İzahname'de ihraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin olarak görüşleri sunulan uzman kişi veya kuruluşlar ile finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim kuruluşlarının İhraççı ve/veya ilişkili şirketleri ile hiçbir ilişkisi olmadığı gibi İhraççı ve/veya ilişkili şirketleri tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere veya bunları elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildirler. Aynı kişiler, İhraççı tarafından daha önce istihdam edilmemişler ya da ihraççıdan herhangi bir ücret almamışlardır. İhraççının yönetim ve denetim organlarından herhangi birine üye olmamışlardır. Ayrıca bu kişi veya kuruluşların halka arza aracılık eden yetkili kuruluşlar olan Halk Yatırım ve İntegral Yatırım ile de herhangi bir bağlantıları bulunmamaktadır.

Aşağıda belirtilen hukukçu raporu ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Finansal Tablolar

Şirket'in 2019, 2020 ve 2021 yıllık dönemlerine ait finansal tabloları ile 30.09.2022 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin bireysel (solo) ve konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin dipnotlar İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.


FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 631 84 74 Fax: 0212 531 63 80
İkitelli V.D. 398 006 4638


FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
İkitelli V.D. 398 138 7782


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Maslak V.D. 475061842


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yönetim Kurulu Üyeleri	Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Eyüp Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi
Adresi	Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Rezidans Blok 8/1 Başakşehir/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	433352-5
Vergi Dairesi	İkitelli
Vergi Kimlik Numarası	3881732660
Yedekleri	-
Faaliyet Kar/Zararları	412.157 /Zarar (31.12.2022)
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Sermaye Taahhüdü	20.110.693,60 TL
Fuzul GYO ile İlişkisi	GYO'ya dönüşüm öncesi yürütülen yeniden yapılandırma çalışmaları kapsamında 30.12.2022 tarihinde kısmi bölünme ile Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.'den aktarılan 20.110.693,60 TL maliyet değerindeki gayrimenkullerin aynı sermaye olarak konulması suretiyle kurulmuş olup, Fuzul GYO'nun bağlı ortaklığıdır. Aralarında herhangi bir ticari ilişki bulunmamaktadır.

Ticaret Unvanı	Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı
Kuruluş Tarihi	05.02.2020
Fiili Faaliyet Konusu	İstanbul ili Başakşehir ilçesi Kayabaşı mahallesinde kain tapunun 993 numaralı ada ve 4 numaralı parsel üzerinde bulunan kayıtlı taşınmaz veya bu taşınmazların gerektiğinde ifraz ve tevhid sonucu teşekkül edecek parsel yada parseller olarak kaydedilecek taşınmaz üzerine yapılacak inşaatların; arsa sahibi Emlak Konut ile Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i sözleşmesine uygun olarak proje, ruhsat, yapım, teknik şartname, iskan, pazarlama, satış, harcamaların finansman ve temini vb.tüm işler de dahil olmak üzere yerine getirilmesi ve tarafların görev, yetki ve sorumluluk paylaşımları ile iş sonunda ortaya çıkacak karın dağıtımını gerçekleştirilmesidir.
Sermaye Tutarı	500.000 TL
Ortaklık Yapısı	Fuzul GYO (%51,00) Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (%49,00)
Etkin Pay Oranı (%)	51,00
Adresi	Başakşehir Mah.Cahit zarifoğlu Cad.No:8 Kat:1 Başakşehir/İstanbul
Ticaret Müdürlüğü	-
Ticaret Sicil Numarası	-
Vergi Dairesi	İkitelli
Vergi Kimlik Numarası	3881390746
Yedekleri	-
Faaliyet Kar/Zararları	95.761/ Kar
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Sermaye Taahhüdü	500.000 TL
Fuzul GYO ile İlişkisi	Başakşehir Avrasya Projesinin geliştirilmesi için oluşturulan iş ortaklığıdır.

Ticaret Unvanı	Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş.-Yol İnş. Taah. Ltd. Şti.-Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı
Kuruluş Tarihi	11.10.2016
Fiili Faaliyet Konusu	Münhasıran belirlenen faaliyet konusunu gerçekleştirmek suretiyle elde edilecek karı (veya zararı) belirlen ortaklık payları oranında ortaklarına paylaşmaktır. İşveren tarafından ihale edilen İstanbul ili

Maslak Mah. Saat Sk. S...
No:133 Sanyer / İSTANBUL

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 31 63 80
İkitelli V.D.: 398 006 4638

FUZUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş. SİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans Blok 8 Kat: 1
Başakşehir / İstanbul
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 31 63 80
İkitelli V.D.: 388 133 7133

Gerçek kişilerin 2023 takvim yılı için gelir vergisine tabi gelirleri aşağıda belirtilen oranlara bağlı olarak vergilendirilir.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
70.000 TL'ye kadar	15
150.000 TL'nin 70.000 TL'si için 10.500 TL, fazlası	20
370.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL (ücret gelirlerinde 550.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL), fazlası	27
1.900.000 TL'nin 370.000 TL'si için 85.900 TL (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL'nin 550.000 TL'si için 134.500 TL), fazlası	35
1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 621.400 TL (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 607.000 TL), fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları VUK ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. Halihazırda kurum kârlarına uygulanmakta olan kanuni oran %20 olup bu oran 7316 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak değiştirilmiştir. Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No: 1 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 488 34 34 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi V.L.: 388 00 4638

FUZUL HOLDİNGS ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 1 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 488 34 34 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi V.L.: 388 00 4638

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sait Ç. Cad. No: 1 Kat: 1
Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 333 33 33 Fax: 0212 333 33 33
İktisadi V.L.: 388 00 4638

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

31.12.2025 tarihine kadar uygulanmak üzere BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0, SPK'na göre SPK'ca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli

Maslak Mah. Saat Sk. 4. Kat. Etiler
Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270900
V.D. 388 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağışçehiç Mah. Coşkun Feriçli Cad.
No: 3 Kat: 1 Bağışçehiç / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
V.D. 388 006 4638

FUZUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HİSSE MENKUL DEĞERLER ŞİRKETİ
Bağışçehiç Mah. Coşkun Feriçli Cad.
Olimpa Rezidans Kat: 5 Kat: 1
Bağışçehiç / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
V.D. 388 006 4638

Tel: 0212 467 50 00 Fax: 0212 465 21 22

kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15; ve (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında kalan kalan kazançlar için %10 uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkiyat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile banka ve sigorta muameleleri vergisi tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkiyatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkiyat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkiyat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkiyat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkiyat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkiyat suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkiyat edilen vergilerin tabi olduğu hükümleri çerçevesinde, tevkiyata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkiyata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye de bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkiyata tabi tutulmuş tutulmasının dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a göre kurulan

NO:5 KAT:2 Sermisier / ...


FOXUL GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bakacaklı Mah. Çimlikar İngiliz Cad.
No:8 KAT:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel:0212 635 34 34 / Fax: 0212 531 63 80
İkitelli V.D. : 888 006 4638

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


BAŞKANLIK BİNASI
Başbakanlık Binası, Çarşı Zaferan Cad.
Çarşı Zaferan No: 8 Kat: 1
Başbakanlık Binası, Çarşı Zaferan
Başbakanlık Binası, Çarşı Zaferan
Tel: 0212 457 56 00 / 0212 486 21 22
İkitelli V.D.: 888 006 4638

varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanlığı Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranları Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da

isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2 Genel olarak pay alım satımı kazançlarının vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1. Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar" vergiye tabi olmayacaktır. GVK geçici madde 67'de yer alan özel düzenleme uyarınca tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de, GVK'nın mükerrer 80. maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

GVK'nın madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşmıyor ise (bu tutar 2021 yılı için 53.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2. Kurumlar

32.2.2.2.1. Kurumlar vergisi mükelleflerinin aktifine kayıtlı payların elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilmektedir.

FUZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No:1 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 631 63 80
İktisadi V.D.: 788 006 6638

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:2 Kat: 7
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 60 Fax: 0212 488 21 22
İktisadi V.D.: 788 136 7782

32.2.2.2.2. Tam mükellefiyet kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

32.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

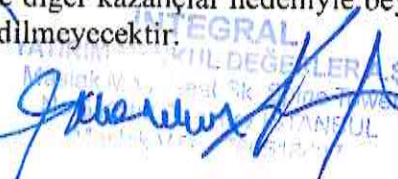
Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.3 Yabancı fon kazançlarının ve bu fonların portföy yöneticiliğini yapan şirketlerin vergisel durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanununun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.


İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevki ve Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mevki ve Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mevki ve Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:2 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tef: 0212 467 34 34 Fax: 0212 467 63 80
Kuteli V.D.: 388 006 4618


FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Online İşlemler No: 8 Kat: 1
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Başakşehir / İSTANBUL
Tef: 0212 467 34 34 Fax: 0212 467 63 80
Kuteli V.D.: 388 006 4618

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye’de bulunan, aktif büyüklüğünün %51’inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3. Paylara ilişkin kar paylarının ve kar payı avantajlarının vergilendirilmesi

KVK 15/2 ve 30/3’üncü maddeleri ile GVK’nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’la yapılan değişiklikte, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK’nın 94/6-b maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 15/2 ve 30/3’üncü maddeleri uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 21.12.2021 tarih ve 4936 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2021 tarihinden itibaren %10 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1. Gerçek Kişiler

32.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK’ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’la eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK’nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50’si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100’ü) üzerinden 22.12.2021 itibarıyla %10 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK’nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2021 yılı gelirleri için 53.000 TL’yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %10 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtım sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

32.3.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK’nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu’nca belirlenen oranlarda (22.12.2021 itibarıyla bu oran %10’dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye’nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.
M. Sait Sk. Spine Tower
Kat: 11/11
34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272270
Vergi Sic. No: 33000000000000000000

FUZOL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Basaksehir Mah. Lahit Zaferanlar Cad.
No: 1 Kat: 11 Basaksehir/İSTANBUL
Tel: 0212 693 3434 Box: 0212 531 63 80
İletişim V.D.: 388 006 4638

FUZOL GAYRİMENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZOL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Basaksehir Mah. Lahit Zaferanlar Cad.
No: 1 Kat: 11
Basaksehir/İSTANBUL
Tel: 0212 457 50 50 Fax: 0212 485 21 22
İletişim V.D.: 358 118 7782

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

33A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

33A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

33A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

33B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 561 63 80
İkitelli V.D.: 388 006 1038

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 467 60 00 Fax: 0212 466 21 22
İkitelli V.D.: 388 138 7742

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Cahit Zarifoğlu caddesi Olimpa Rezidans No. 8 K. 1Başakşehir/İstanbul adresindeki İhraççının merkezi ve başvuru yerleri ile İhraççının internet sitesi www.fuzulgyo.com.tr ile KAP tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerleme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

35. EKLER

EK 1: Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2: Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi

EK 3: Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin Finansal Tabloları ve Özel Bağımsız Denetim Raporu

EK 4: Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemlere ilişkin Finansal Tabloları ve Özel Bağımsız Denetim Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan Sorumluluk Beyanı

EK 5: Şirket portföyündeki gayrimenkullere ilişkin TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporları

EK 6: Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu Sorumluluk Beyanı

EK 7: Fon Kullanım Yeri Raporu

EK 8: Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Hukukçu Raporu

EK 9: Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
Tic. Sic. No: 278806/06 4678

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 8 Kat: 1
Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 488 21 22
Tic. Sic. No: 2788133/06