



## FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### İZAHNAMESİ

**FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Başakşehir Maslak Mah. Z. Fırat Cad.  
Çimpe Sitedi No:8 Başakşehir/İST.  
Tic. Sic. No: 274111 V.D. 3981387782  
Tel: 0212 487 30 80



**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başakşehir Maslak Mah. Z. Fırat Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274111 V.D. 3981387782  
Tic. Sic. No: 274111 V.D. 3981387782

**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat İşhanı Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274111 V.D. 3981387782

**İNTEGRAL YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**İZAHNAME**

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

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

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

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

**Bu izahname, ortaklığımızın ([www.fuzulgo.com.tr](http://www.fuzulgo.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](http://www.halkyatirim.com.tr)) ve ([www.integralyatirim.com.tr](http://www.integralyatirim.com.tr)) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.**

**Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 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.**



**İNTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat St. Sine Tower  
Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Nak V.D 47

2

**FÜZÜL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Sırapazarcılar Mah. Çarşı Zarfıoğlu Cad.  
Ofisler Katman No 1 Başkale mah/İST.  
Tel 0212 487 50 00 İletişim VP : 0539 687762

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
 Başakşehir Mah. Çahit Zarifoğlu Cad.  
 No: 3 Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL  
 Tel: 0212 635 33 34 Faks: 0212 531 63 65  
 E-posta: info@fuzul.com.tr  
 Tic. Sic. No: 270806 44501

**TEKYATIRIM**  
MENKUL DESERPER A.S.

## 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 öngörülleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Bağdat Mah. Çarşı Zarfıoğlu Cad.  
Cimpo Rezidans No:8 Beşiktaş/İST.  
Tel: 0212 487 50 00 Etiler VDS: 301 30 782



**İNTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Men. Saat Sk. Spine Tower  
Kat: 9 No: 91 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780518427

**İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Bağdat Mah. Çarşı Zarfıoğlu Cad.  
No:8 Kat: 8 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 69 80  
İkitelli V.D. 308 006 8638

**İNTEGRAL YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## İÇİNDEKİLER

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

FUZUL GAYRİNİMLİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başkaşehir Mah. Çarşı Zarfıoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No: 34/44 Kat: 3/150 MBU  
Tel: 0212 487 50 50 / 487 50 51 / 487 50 52



FUZUL GAYRİNİMLİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başkaşehir Mah. Çarşı Zarfıoğlu Cad.  
No: 34/44 Kat: 3/150 MBU  
Tel: 0212 487 50 50 / 487 50 51 / 487 50 52  
İletişim YD: 34 006 4636

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başkaşehir Mah. Çarşı Zarfıoğlu Cad.  
No: 34/44 Kat: 3/150 MBU  
Tel: 0212 487 50 50 / 487 50 51 / 487 50 52  
İletişim YD: 34 006 4636

İNTEGRAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

**FUZUL GAYR MENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Çatılı Zarfıoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.  
Tel: 0212 487 50 00 faks: 0212 387782



**INTEGRAL**  
**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Maslak Mah. Saat St. Spine Tower  
Kat: 5 Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL  
Maslak V.D. 47809 / 0427

**FUZUL GAYR MENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Çatılı Zarfıoğlu Cad.  
No: 8 Kat: 8 Başakşehir/ İSTANBUL  
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 387782  
Ticaret Sicil No: 288 006 4638

**INTEGRAL YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

## KISALTMA VE TANIMLAR

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

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Çaltı Zarfıoğlu Cad.  
Ofis: Başakşehir / Beşiktaş / İstanbul  
Tel: 0212 487 50 00 İletişim: 0212 388 1387

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Çaltı Zarfıoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 31 44 Faks: 0212 635 31 20  
İletişim: 0212 388 1387

**INTEGRAL**  
**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Kıyık Mah. Saat Sk. Spina Tower  
Kat:3 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak Y.D. 0212 388 1387

**ALP KATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

**FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ**  
Başköy Mah. Çahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:3 Başköy/İST.  
Tel: 0212 487 50 00 İntel VD: 4881387702

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başköy Mah. Çahit Zarifoğlu Cad.  
No:9 Kat:1 Başköy/İSTANBUL  
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 53 70 80  
Notel VD: 388 006 0038

**İNTEGRAL**  
**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Maslak Mah. 9. Kat: 901 Maslak Tower  
No: 3 Kat: 2 Sarıyer İSTANBUL  
Maslak V.D: 481518427

**HALK YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

**FUZUL GYO GYO ANONİM ŞİRKETİ**  
Başakşehir Mah. Çarşı Çarşı Cad.  
Okma Rezidans No:8 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 271248/5000 İmtis. V.D.: 388/3871

**FUZUL GYO MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Çarşı Çarşı Cad.  
No:8 Kat: Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271248/5000 İmtis. V.D.: 388/3871

**İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Kartal Mah. Saat Sk. Söğütözü  
Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271248/5000 İmtis. V.D.: 388/3871

**T.C. İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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



**FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Beşiktaş Mah. Çarşı Zaviye Cad.  
 Olimpa Rezidans No:8 Beşiktaş/İST.  
 Tel: 0212 487 50 00 İntel V.D.: 398139708

**FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Beşiktaş Mah. Çarşı Zaviye Cad.  
 No:8 Kat:1 Beşiktaş/İST.  
 Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80  
 İktisadi V.D.: 3980056638

**INTEGRAL**  
**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Karşı Mah. Saat Sk. Sincan Tower  
 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
 Tic. Sic. No: 274761

**FUZUL YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

## I. BORSA GÖRÜŞÜ

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

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

2) Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yayımlanması,

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

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

hususlarının Kurulunuza iletilmesine karar verilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.

## II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Saatli Zeytinli Cad.  
Olimpa Rezidans Blok Kat:2 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 274877/22  
Tic. Sic. No: 274877/22

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Saatli Zeytinli Cad.  
No: 1 Kat: 1 Beşiktaş/İST. / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274877/22  
Tic. Sic. No: 274877/22  
Tic. Sic. No: 274877/22

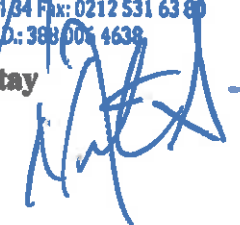
İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saatli Zeytinli Cad.  
Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. No: 0518477

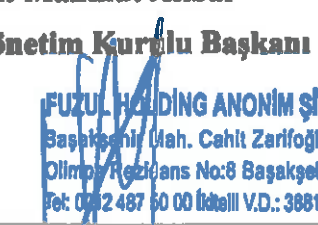


ALKYATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

| İhraççı<br>Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Sorumlu Olduğu Kısım:     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <p><b>Tarih: 14/07/2023</b><br/><b>Adı Soyadı: Mahmut Akbal</b><br/><b>Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı</b><br/><b>İmza</b> <br/>FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.<br/>Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. :<br/>No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL<br/>Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80<br/>E-posta: info@fuzul.com.tr<br/><b>Tarih: 14/07/2023</b><br/><b>Adı Soyadı: Murat Altay</b><br/><b>Görevi: Genel Müdür</b><br/><b>İmza</b> </p> | <b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b> |

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

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

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80  
E-posta: info@fuzul.com.tr  
İktisadi V.D.: 3881387782

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



**FUZUL YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

|                                                                                                                           |                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş</b><br><b>Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</b><br><b>(Lider)</b>             | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>                                                       |
| <b>Tarih: 14/07/2023</b><br><b>Adı Soyadı: Menevşe Özdemir Dilidüzgün</b><br><b>Görevi: Müdür</b><br><b>İmza:</b>         | <b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>                                                          |
| <b>Tarih: 14/07/2023</b><br><b>Adı Soyadı: Zafer Mustafaoglu</b><br><b>Görevi: Genel Müdür Yardımcısı</b><br><b>İmza:</b> |  |

|                                                                                                                          |                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş</b><br><b>İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</b><br><b>(Lider)</b>        | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>                                                         |
| <b>Tarih: 14/07/2023</b><br><b>Adı Soyadı: O. İlker Savuran</b><br><b>Görevi: Genel Müdür Yardımcısı</b><br><b>İmza:</b> | <b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>                                                            |
| <b>Tarih: 14/07/2023</b><br><b>Adı Soyadı: Kıvanç Memişoğlu</b><br><b>Görevi: Genel Müdür</b><br><b>İmza:</b>            |  |

**İNTEGRAL**  
**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Mesink Mah. Saat Sk. Spine Tower  
 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
 Meslek V.D. 4780518427

**İNTEGRAL**  
**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Mesink Mah. Saat Sk. Spine Tower  
 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
 Meslek V.D. 4780518427



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

İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

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

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

|                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</b><br><b>Türkiye Sınai ve Kakınma Bankası Gayrimenkul Değerleme A.Ş.</b>                         | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Adı Soyadı: Doğuşcan İĞDIR</b><br><b>Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı</b><br><br><b>Adı Soyadı: Ozan KOLCUOĞLU</b><br><b>Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı</b> | <b>26.04.2023 tarih ve 2022A957 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu</b><br><b>28.04.2023 tarih ve 2022REV942 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu</b><br><b>13.01.2023 tarih ve 2022REV942 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu</b><br><b>19.04.2023 tarih ve 2022REV946 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu</b><br><b>19.04.2023 tarih ve 2022REV947 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu</b><br><b>19.04.2023 tarih ve 2022REV948 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu</b> |

**FUZUL HOLLİNGS MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Beşiktaş Mah. Çarşı Sok. No: 10  
Olimpa Rezidans Kat: 3 Beşiktaş/İST.  
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 487 50 00  
E-posta: info@fuzul.com.tr

**FUZUL HOLLİNGS MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Beşiktaş Mah. Çarşı Sok. No: 10  
Olimpa Kat: 3 Beşiktaş/İST.  
Tel: 0212 535 34 34 Faks: 0212 535 34 34  
E-posta: info@fuzul.com.tr

**İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Beşiktaş Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No: 5 Kat: 2 Sarıyer/İSTANBUL  
Maviak V.D. 4 80 1842

**İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

**FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Beşiktaş Mah. Saitiye Sokakı Cad.  
 Olimpiya Rezidans No:3 Beşiktaş/İST.  
 Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 487 50 00

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
 Beşiktaş Mah. Saitiye Sokakı Cad.  
 No:8 Kat:1 Beşiktaş/İSTANBUL  
 Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 531 83 80  
 Tic. Sic. No: 388 006 4637

**İNTEGRAL**  
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Maslak Mah. Saat S. Sine Tower  
 3 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
 Maslak V.D. 47 518427



**FUZUL YATIRIM**  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**Adı Soyadı: Doğuşcan İÇDIR**  
**Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Adı Soyadı: Ozan KOLCUOĞLU**  
**Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Adı Soyadı: İrem CÖMERT**  
**Görevi: Değerleme Uzmanı**

**19.04.2023 tarih ve 2023A33 sayılı**  
**Gayrimenkul Değerleme Raporu**

|                                                                                                       |                         |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| <b>İlgili Bağımsız Hukukçu Raporunu Hazırlayan Kuruluş</b><br><b>Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı</b> |                         | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>   |
| <b>Av. Ömer Gökhan ÖZMEN</b>                                                                          | <b>Av. Güneş YALÇIN</b> | <b>Bağımsız Hukukçu Raporu</b> |



**FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER**  
Başakşehir Mah. Cankar Zenginlikli Cad.  
Okımpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.  
Tel: 0212 487 50 00 İhtifat: 0212 386 1387/82

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zartıoğlu Cad.  
No:8 Kat:5 Başakşehir/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 276653 / Şirket Sic. No: 276653  
Tic. Sic. No: 386653 / Şirket Sic. No: 386653

**İNTEGRAL**  
**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Maslak Mah. Saat Sk. Spinn Tower  
Kat:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Maslak V.İ. 47805184.7

**İNTEGRAL YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

## 2. ÖZET

| A—GİRİŞ VE UYARILAR |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| No.                 | Başlık                                        | Açıklama Yükümlülüğü                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| A.1                 | Giriş ve uyarılar                             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.</li><li>• Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</li><li>• 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.</li><li>• 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.</li></ul> |
| 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            | <p>Hukuki statüsü: Anonim Şirket<br/>Tabi olduğu mevzuat: T.C. Kanunları<br/>Kurulduğu ülke: Türkiye Cumhuriyeti<br/>Adresi: Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Rezidans No: 8 K: 1<br/>Başakşehir/İstanbul<br/>Telefon: 0212 487 50 00-0212 485 46 21<br/>Fax: 0212 488 21 22-0212 531 63 80<br/>İnternet Adresi: <a href="http://www.fuzulgyo.com.tr">www.fuzulgyo.com.tr</a></p> |
| B.3       | Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihracının mevcut faaliyetlerinin | Şirket, Kurul'un 15.03.2023 tarih ve E-12243903-040-02-34651 sayılı iznini takiben, 21.03.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 20.03.2023 tarihli olağanüstü genel kurul ile yapılan esas sözleşme değişikliği ile Fuzul                                                                                                                                            |

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No: 8 Başakşehir/İST.  
Tel: 0212 487 50 00 İşletme V.D.: 381 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80  
İşletme V.D.: 381 006 4638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mısır Mah. Saa 18 Sk. Spine Tower  
Kat: 9 Kat: 9 Sarıyer / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274987 V.D. 431 018 417

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

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

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

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

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

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



FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Cahit Zafaroglu Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 487 50 00 İntel VD: 388138/762

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zafaroglu Cad.  
No:5 Kat:5 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 557 63 89  
İntel VD: 388 045 1632

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No:5 Kat:5 Sarıyer / İSTANBUL  
İntel VD: 41805184/7

FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG A.Ş. MİMARİT  
Başakşehir Mah. Cahit Zıvıncı Caddesi  
Olimpia Rezidans No:8 Başakşehir/İST  
Tel: 0212 487 50 00 Maalet V.D.: 3881307740



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zıvıncı Caddesi  
No:1 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Maalet V.D.: 0212 532 11 80  
Maalet V.D.: 3881307740

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

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

#### **Başakşehir Avrasya Projesi**

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

İlgili belediyeden onaylı mimari proje sıfatını haiz, dolayısıyla ilgili belediyeden tüm izinleri alınmış bu projeye göre bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 39.031,98 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmaktadır. İşbu projeye konu ana taşınmaz üzerinde toplam 19 adet blok ve 500 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, bu bağımsız bölümlerden 453 adedi konut ve 47 adedi ise dükkan niteliğindedir. 19.06.2020 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınan bu projenin geçici kabulü için Emlak Konut GYO A.Ş.'ne başvuru yapılmış olup, geçici kabul süreci devam etmektedir. Geçici kabul tamamlandıktan sonra iskan müracaatı yapılacak ve iskan alındıktan sonra daire teslimleri başlayacaktır.

#### **Fatih Otel Projesi**

Proje alanı, geleneksel ticaret merkezi niteliğinde olan Fatih ilçesinde yer almaktadır. İstanbul'un erişimi en kolay ilçelerinden biri olan Fatih'in kimliğini tarihi dokusu ve bu dokuyla bütünleşen turistik yapıları oluşturmakta olup, ilçe merkezinin gelişimi de geleneksel ticarete ve turizme göre şekillenmiştir. İstanbul ili Fatih ilçesi, Akşemsettin mahallesi 2028 numaralı ada ve 49 numaralı parsel üzerinde 446,22 m<sup>2</sup>'lik yüzölçümüne sahip Şirket'in kendi arsa üzerinde geliştirilen bu proje 4 yıldızlıdır ve toplam

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Sırt Sk. Sırt Tower  
5 Kat 2. Bina / 1. K. / Nispetiye  
Maslak V.D. 478051/427

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Çarşı Zeyneli Cad.  
Olimpia Rezidans No:8 Başakşehir/İST.  
Tel: 0212 487 50 00 faks: 399 1387 70



FUZUL ÇEVRE MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Çarşı Zeyneli Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir/İST.  
Tel: 0212 635 34 34 faks: 0212 537 64 80  
İletişim V.D.: 706 068 4638

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

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

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

#### **Barbaros 48 Projesi**

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

İlgili belediyeden onaylı mimari proje sıfatını haiz, dolayısıyla ilgili belediyeden tüm izinleri alınmış bu projeye göre, bu projenin bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 3.357,46 m<sup>2</sup>'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.

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

#### **Başakşehir Avrasya 2 Projesi**

Avrasya 2 Projesi İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Ziya Gökalp mahallesi 1426 numaralı ada ve 10 numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olup; ilgili alanın yüzölçümü 25.028,91 m<sup>2</sup>'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**

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No: Kat: S: Sk Sıpa Tower  
No: Kat: Sanyer / İSTANBUL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

#### **Gayrimenkul ve İnşaat Sektörünün Genel Görünümü**

Ticari, endüstriyel, konut ve tarımsal mülklerin geliştirilmesini, değerlendirilmesini, pazarlanmasını, 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.



FUZUL HOLDİNG / Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpia Rezidans No:8 Başakşehir/İSTANBUL  
Tel: 0212 487 50 00 / Faks: 3981387782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 435 34 34 Faks: 0212 435 34 30  
İkinci V.D.: 388 006 4035

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye / Sarıyer / İstanbul  
Tic. Sic. No: 27211 / Şirket Sic. No: 27211  
Mevlâk V.D.: 4 805 8427

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zartan Caddesi  
Olimpa Rezidans No.8 Başakşehir/İstanbul  
Tel: 0212 487 50 00 İntel V.D.: 3881387702



**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zartan Caddesi  
No: 8 Kat:1 Başakşehir / İstanbul  
Tel: 0212 535 34 34 Fax: 0212 531 63 50  
İktisadi V.D.: 388138646

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Samsun Çarşısı  
Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D.: 80118427

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

**a) Konut Satış İstatistikleri**

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

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

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

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

**b) Ofis ve Ticari Gayrimenkuller**

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

**FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Bağdat Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Bağdat Mah. SİTİ  
Tel: 0212 487 50 00 İletişim V.D.: 3801307762



**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Bağdat Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Bağdat Mah. SİTİ / BUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 631 65 61  
İletişim V.D.: 3801307762

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

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

#### c) AVM'ler

2022 yılı sonunda bin kişi başına 165 m<sup>2</sup> olarak kaydedilen perakende yoğunluğunun inşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla 2025 yılı sonunda 173 m<sup>2</sup> 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 kiralananabilir alan stoğunun yaklaşık %37,3'ünü oluşturmaktadır.

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

#### c) İhraççının Sektör İçerisindeki Yeri

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

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

**İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Nispetiye Sk. Spine Tower  
Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272200  
Tic. Sic. No: 272200 / 18427

**İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

FUZUL HOLDING ANONİM HİSSE  
Beyoğlu Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Beyoğlu / İST.  
Tel: 0212 487 50 00 İntel VD: 3881387702



FUZUL ZARFI MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Beyoğlu Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Beyoğlu / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 511 63 82  
İkinci V.D.: 388 104 4638

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

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

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

#### d) 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 alanı 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 olanaklarına erişilmesi ve böylelikle yeni

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. 22. Sk. Çiğme Tower  
No: Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Nispetiye V.D.: 388 104 4627

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

**FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ**  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.  
Tel: 0212 437 50 00 İletişim V.D.: 386 1367762



**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:3 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 635 34 30  
İletişim V.D.: 386 006 4638

**İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Maslak Mah. Sarıyer Sk. Sunc. Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270951/00000000000  
V.D. 4770518427

**İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

B.6

Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi

Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

Pazarlama A.Ş. aynı zamanda Şirket'in de dahil olduğu Fuzul Holding Grubu şirketlerindendir.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 TL değerinde 25.414.000 adet A Grubu ve beheri 1,00 TL değerinde 228.726.000 adet B Grubu paya ayrılmış toplam 254.140.000 TL değerindedir. A Grubu paylar nama ve B Grubu paylar hamiline yazılıdır. Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca; A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

A Grubu payların tamamına Fuzul Holding sahiptir. Şirket'in 20.03.2023 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla doğrudan ve dolaylı pay sahiplerine ilişkin bilgiler değişmemiş olup, doğrudan pay sahipliği yapısı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

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

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<br>Soyadı | İzahname tarihi itibarıyla |               |
|                      | (TL)                       | (%)           |
| Mahmut Akbal         | 40.000.000                 | 40,00         |
| Eyüp Akbal           | 30.000.000                 | 30,00         |
| Zeki Akbal           | 30.000.000                 | 30,00         |
| <b>TOPLAM</b>        | <b>100.000.000</b>         | <b>100,00</b> |

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

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Cahit Zarfıoğlu Cad.  
Çimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.  
Tic. Sic. No: 27.487 50 00 İhtis. V.D. : 3881397762



FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarfıoğlu Cad.  
No:9 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 27.487 50 00 İhtis. V.D. : 3881397762

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat 25 Sine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780516427

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

B.7

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

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

| VARLIKLAR                                         | 31.03.2023           | 31.12.2022           | 31.12.2021           | 31.12.2020         |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Nakit ve Nakit Benzerleri                         | 7.112.668            | 6.106.382            | 335.965.914          | 56.881.026         |
| Ticari Alacaklar                                  | 184.787.923          | 102.765.817          | 764.501.979          | 19.490.102         |
| İlişkili Tarafardan Ticari Alacaklar              | 147.978.934          | 70.067.236           | 472.538              | 1.117.616          |
| İlişkili Olmayan Tarafardan Ticari Alacaklar      | 36.808.989           | 32.698.581           | 764.029.441          | 18.372.486         |
| Diğer Alacaklar                                   | 3.220.748            | 2.193.494            | 23.087.869           | 6.740.639          |
| İlişkili Tarafardan Diğer Alacaklar               | 0                    | 0                    | 18.617.765           | 4.858.893          |
| İlişkili Olmayan Tarafardan Diğer Alacaklar       | 3.220.748            | 2.193.494            | 4.470.104            | 1.881.746          |
| Stoklar                                           | 1.402.808.528        | 1.335.336.094        | 315.530.084          | 85.251.892         |
| Peşin Ödenmiş Giderler                            | 203.464.888          | 215.266.041          | 332.783.883          | 47.966.436         |
| İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler         | 27.242.433           | 0                    | 0                    | 0                  |
| İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 176.222.455          | 215.266.041          | 332.783.883          | 47.966.436         |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar            | 45.875               | 1.652.162            | 1.519.224            | 159.433            |
| Diğer Dönen Varlıklar                             | 36.173.951           | 36.535.398           | 39.559.055           | 6.903.812          |
| <b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>                     | <b>1.839.614.481</b> | <b>1.697.815.388</b> | <b>1.832.948.008</b> | <b>223.393.340</b> |
| Ticari Alacaklar                                  | 16.056.299           | 36.156.021           | 0                    | 0                  |
| İlişkili Tarafardan Ticari Alacaklar              | 16.056.299           | 36.156.021           | 0                    | 0                  |
| İlişkili Olmayan Tarafardan Ticari Alacaklar      | 0                    | 0                    | 0                    | 0                  |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar         | 0                    | 0                    | 102.925.229          | 62.486.483         |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                     | 1.147.688.909        | 1.136.905.635        | 406.564.200          | 139.280.000        |
| Maddi Duran Varlıklar                             | 5.177.100            | 4.102.028            | 174.737.997          | 7.194.318          |
| Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar               | 663.748              | 243.244              | 9.126.575            | 184.589            |
| Kullanım Hakkı Varlıkları                         | 3.733.256            | 4.083.429            | 96.029.266           | 125.861            |
| Peşin Ödenmiş Giderler                            | 19.057.794           | 52.314.725           | 61.138.965           | 31.174.784         |
| <b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>                     | <b>1.192.377.106</b> | <b>1.233.897.082</b> | <b>850.522.232</b>   | <b>240.446.035</b> |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                           | <b>3.031.991.587</b> | <b>2.931.622.470</b> | <b>2.683.470.240</b> | <b>463.839.375</b> |

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

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

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Caht Zarföğar Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.  
Tic. Sic. No: 297 50 01 00000 Y.D. No: 3881387782



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Caht Zarföğar Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 297 50 01 00000 Y.D. No: 3881387782  
İkinci Y.D. No: 3881387782

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
No:5 Kat:5 Sarıyer/İSTANBUL  
Maaşlak V.D. 4780 18 27

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Ortaya Rezidans No:8 Başakşehir/İSTANBUL  
Tel: 0212 457 50 00 İktisadi V.D.: 3861387702



İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 631 6238  
İktisadi V.D.: 3861387702

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Maslak V.D. 4785518417

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ödenmiş giderler kaleminde ise %594 oranında artışa neden olmuştur.

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

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

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

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

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

2021 hesap dönemi sonu itibarıyla 2020 yılına göre peşin ödenmiş giderlerdeki %96 oranındaki artış Başakşehir Avrasya projesi için tedarikçilere ödenen avanslar ile projenin idare gelir payındaki artıştan kaynaklanmaktadır. 2021 yılı itibarıyla 2020 yılına göre yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki %92 oranındaki artış Şirket'in satın

**FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Başakşehir Mah. Çarşı Zatiye Cad.  
Olimpa Rezidans Kat:3 Başakşehir/İST.  
Tel: 0212 487 50 00 İletişim Y.D: 388 158 3282



**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Çarşı Zatiye Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir /İSTANBUL  
Tel: 0212 645 34 34 Faks: 0212 645 11 82  
İletişim Y.D: 388 158 3282

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No 5 Kat:2 Karşıyaka /İSTANBUL  
Maslak V.D 4780 121 17

**BAŞAKŞEHİR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

aldığı gayrimenkullerden ve gerçeğe uygun değer artışlarından kaynaklanmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

**FUZUL HOLDİNG MENKUL ŞİRKETİ**  
Başakşehir Mah. Cahit Karfıoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No.8 Başakşehir-İST.  
Tel: 0212 487 50 00 Kısım V.D.: 380130718



**FUZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Başakşehir Mah. Cahit Karfıoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir-İST. 34398  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 00  
Telef. V.D.: 38013061699

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
No 5 Kat:2 Sarıyer Sk. Sema Tower  
Maslak V.D. 80518427

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

|                                                                |                      |                      |                      |                    |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                       | 138.813.616          | 77.342.780           | 10.697.340           | 1.244.166          |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları               | 57.849.012           | 65.135.259           | 68.083.936           | 5.555.161          |
| Kullanım Hakkı Yükümlülükleri                                  | 2.758.636            | 3.546.138            | 39.486.037           | 166.517            |
| Ticari Borçlar                                                 | 172.019.264          | 329.021.499          | 45.052.480           | 78.367.645         |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                              | 40.076.314           | 61.896.525           | 226.697              | 60.898.394         |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                      | 131.942.950          | 267.124.974          | 44.825.783           | 17.477.051         |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar               | 2.464.179            | 2.573.513            | 11.340.923           | 729.907            |
| Diğer Borçlar                                                  | 37.985.796           | 41.535.855           | 15.295.586           | 3.934.761          |
| İlişkili Taraflara Diğer Borçlar                               | 32.629.635           | 36.698.022           | 767.090              | 59.191             |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                       | 5.356.161            | 4.837.833            | 14.528.496           | 3.875.570          |
| Ertelenmiş Gelirler                                            | 380.666.842          | 356.064.650          | 1.576.826.252        | 92.881.384         |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü                                   | 0                    | 0                    | 6.279.894            | 0                  |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                        | 3.031.637            | 2.141.490            | 7.834.544            | 652.338            |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar | 1.183.302            | 663.237              | 6.492.297            | 320.179            |
| Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar                                  | 1.848.335            | 1.478.253            | 1.342.247            | 332.159            |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                | 2.410.854            | 1.530.210            | 9.560.884            | 189.934            |
| <b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                        | <b>797.999.836</b>   | <b>878.891.394</b>   | <b>1.789.866.876</b> | <b>183.721.813</b> |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                       | 413.550              | 5.829.212            | 80.662.598           | 9.429.295          |
| Kullanım Hakkı Yükümlülüğü                                     | 401.368              | 0                    | 71.327.420           | 0                  |
| Ticari Borçlar                                                 | 42.032.721           | 36.986.538           | 0                    | 0                  |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                              | 0                    | 0                    | 0                    | 0                  |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                      | 42.032.721           | 36.986.538           | 0                    | 0                  |
| Diğer Borçlar                                                  | 0                    | 0                    | 154.165.986          | 9.597.485          |
| İlişkili Taraflara Diğer Borçlar                               | 0                    | 0                    | 154.151.986          | 9.597.485          |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                       | 0                    | 0                    | 14.000               | 0                  |
| Ertelenmiş Gelirler                                            | 938.397.225          | 812.882.830          | 31.603.865           | 6.565.650          |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                        | 4.545.168            | 4.465.520            | 2.369.558            | 1.212.646          |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 4.545.168            | 4.465.520            | 2.369.558            | 1.212.646          |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                   | 53.079.490           | 110.838.343          | 67.137.146           | 25.575.612         |
| <b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                        | <b>1.008.889.532</b> | <b>971.082.443</b>   | <b>407.266.173</b>   | <b>82.380.688</b>  |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                    | <b>1.836.889.368</b> | <b>1.849.973.837</b> | <b>2.197.133.049</b> | <b>236.102.501</b> |

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

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

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükler 2022 yılında 2021 yılına göre %51 oranında azalmıştır Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 07.05.2022

**FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ**  
Beşikşehir Mah. Cakir Zekiioğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Beşikşehir/İST.  
Tel: 0212 487 50 00 İletişim V.D.: 388 1337 488



**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Beşikşehir Mah. Cakir Zekiioğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Beşikşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 487 50 34 Fax: 0212 487 50 35  
İletişim V.D.: 388 006 487 50

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

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

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

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

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

**INTEGRAL**

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

**YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış Şirket'in satış vaadi sözleşmesi ile satın aldığı arsaların henüz ödenmemiş uzun vadeli borçlarından kaynaklanmaktadır. 2022 yılı hesap dönemi sonunda 2021 yılına göre ertelenmiş vergi yükümlülüğündeki %65 oranındaki artış, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışı nedeniyle oluşan ertelenmiş vergi yükümlülüğüdür.

Uzun vadeli yükümlülükler 2023 yılı ilk üç aylık hesap dönemi sonunda 2022 yılına göre %7 oranında artmıştır. Uzun vadeli borçlanmaların 5.829.212 TL'den 413.550 TL'ye % 93 oranında azalış göstermesinin sebebi banka kredilerinin kısa vade olarak sınıflanmasından kaynaklanmaktadır. Ertelenmiş gelirlerdeki %15 oranındaki artış Şirket'in devam eden projelerinin satışı nedeniyle alınan ilave avans tutarlarından kaynaklanmaktadır. Ertelenmiş vergi yükümlülüklerindeki %52 oranındaki azalış Şirket'in GYO'ya dönüşümü sonrasında kurumlar vergisinden istisnası nedeniyle daha önce hesaplanmış ertelenen verginin 31.03.2023 dönemi itibarıyla sonlandırılmasından kaynaklanmaktadır.

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

| ÖZKAYNAKLAR                                                                     | 31.03.2023           | 31.12.2022           | 31.12.2021           | 31.12.2020         |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ana Ortaklığın Aile Ortaklıkları                                                | 1.193.272.434        | 1.879.982.378        | 487.983.888          | 227.726.874        |
| Ödenmiş Sermaye                                                                 | 254.140.000          | 254.140.000          | 180.000.000          | 180.000.000        |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                       | 0                    | 0                    | 232.474              | 0                  |
| Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)                                       | 0                    | 0                    | -179.000.000         | 0                  |
| Diğer Sermaye Yedekleri                                                         | 0                    | 0                    | 371.266.876          | 0                  |
| Diğer Karar/Kayıplar                                                            | -446.315             | -427.584             | -453.975             | -43.225            |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                             | 24.908               | 24.908               | 44.321               | 24.908             |
| Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüsler veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Bütçesi | 0                    | 0                    | -181.102.687         | 0                  |
| Geçmiş Yıllar Karları/Zararları                                                 | 826.165.046          | 205.829.411          | -75.584.494          | 78.601.376         |
| Net Dönem Karı/Zararı                                                           | 113.388.995          | 620.335.635          | 292.551.343          | -30.846.175        |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                     | 1.829.595            | 1.826.263            | 78.383.333           | 0                  |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                                                       | <b>1.196.182.229</b> | <b>1.881.728.633</b> | <b>486.337.191</b>   | <b>227.726.874</b> |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                         | <b>3.831.991.987</b> | <b>2.931.622.478</b> | <b>2.682.478.248</b> | <b>463.839.375</b> |

Şirket'in özkaynakları 2021 yılında 2020 yılına göre %114 oranında artmıştır. 2021 yılı itibarıyla özkaynaklarda sermaye düzeltme farkları, diğer sermaye yedekleri, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıllar karları/zararları ve net dönem karı/zararı kaleminde gerçekleşen artışlar karşılıklı iştirak nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının finansal tablolarda konsolide edilmesinden kaynaklanmıştır.

Şirket'in özkaynakları 2022 yılında 2021 yılına göre %122 oranında artmıştır. Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 02.05.2022 tarihinde sonlandırılması özkaynaklarda sermaye düzeltme farkları, diğer sermaye yedekleri, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıllar karları/zararları ve net dönem karı/zararı kaleminde azalışlara neden olmuştur.

2022 ve 2021 yıllarında bir önceki yıl göre geçmiş yıllar karları/zararları, net dönem karı/zararlarındaki artış,



**FUZUL HOLDİNG A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Çekirge Zeminli Cad.  
Okma Rez dans 1078 Çekirge Zeminli  
Tlf: 0212 487 51 00 İletişim V.D.: 388130714

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Çekirge Zeminli Cad.  
No: 6 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tlf: 0212 635 34 34 Faks: 0212 631 61 80  
İletişim V.D.: 388 006 4638

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

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Çekirge Zeminli Cad.  
No: 6 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tlf: 0212 635 34 34 Faks: 0212 631 61 80  
İletişim V.D.: 388 006 4638

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

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

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

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

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

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

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



**FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Başakşehir Mah. Çarşı Sok. No:1 Cad.  
Ortopedi Rezidans No:8 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272 487 50 00 İmza V.D. 368130702

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Çarşı Sok. No:1 Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272 487 50 00 İmza V.D. 368130702  
İkitelli V.D. 368 006 638

**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kırsalpaşa Mah. 1. Sk. 5. Kat  
No:5 Kat:5 Büyükdere / İSTANBUL  
Maslak V.D. 47805 8427

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

|                           |                                                                                                                 | Şirket'in hasılatı 2023 yılı ilk üç aylık hesap dönemi sonunda bir önceki yılın aynı dönemine göre %9 oranında azalmıştır. Şirket'in söz konusu hesap dönemindeki hasılatı kira gelirleri ile diğer gelirlerden oluşmakta olup, gayrimenkul satış gelirleri mevcut değildir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |             |            |            |            |                 |               |               |               |             |                           |             |             |               |             |                       |               |             |            |            |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------|------------|------------|------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|-------------|---------------------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-----------------------|---------------|-------------|------------|------------|
| B.8                       | Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler                                                                      | Yoktur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                        |             |            |            |            |                 |               |               |               |             |                           |             |             |               |             |                       |               |             |            |            |
| B.9                       | Kar tahmini ve beklentileri                                                                                     | Yoktur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                        |             |            |            |            |                 |               |               |               |             |                           |             |             |               |             |                       |               |             |            |            |
| B.10                      | İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği | Denetim raporunda olumlu görüş dışında görüş bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |             |            |            |            |                 |               |               |               |             |                           |             |             |               |             |                       |               |             |            |            |
| B.11                      | İhraççının işletme sermayesinin yükümlülüklerini karşılamaması                                                  | Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. Şirket'in 31.03.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibari ile net işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır: <table><tr><th>Finansal Kalemler (TL)</th><th>31.03.2023</th><th>31.12.2022</th><th>31.12.2021</th><th>31.12.2020</th></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>1.839.614.481</td><td>1.697.815.388</td><td>1.832.948.006</td><td>223.393.340</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>797.999.836</td><td>878.891.394</td><td>1.789.866.876</td><td>183.721.813</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>1.041.614.645</td><td>818.923.994</td><td>43.081.132</td><td>39.671.527</td></tr></table> | Finansal Kalemler (TL) | 31.03.2023  | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2020 | Dönen Varlıklar | 1.839.614.481 | 1.697.815.388 | 1.832.948.006 | 223.393.340 | Kısa Vadeli Yükümlülükler | 797.999.836 | 878.891.394 | 1.789.866.876 | 183.721.813 | Net İşletme Sermayesi | 1.041.614.645 | 818.923.994 | 43.081.132 | 39.671.527 |
| Finansal Kalemler (TL)    | 31.03.2023                                                                                                      | 31.12.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 31.12.2021             | 31.12.2020  |            |            |            |                 |               |               |               |             |                           |             |             |               |             |                       |               |             |            |            |
| Dönen Varlıklar           | 1.839.614.481                                                                                                   | 1.697.815.388                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1.832.948.006          | 223.393.340 |            |            |            |                 |               |               |               |             |                           |             |             |               |             |                       |               |             |            |            |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 797.999.836                                                                                                     | 878.891.394                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1.789.866.876          | 183.721.813 |            |            |            |                 |               |               |               |             |                           |             |             |               |             |                       |               |             |            |            |
| Net İşletme Sermayesi     | 1.041.614.645                                                                                                   | 818.923.994                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 43.081.132             | 39.671.527  |            |            |            |                 |               |               |               |             |                           |             |             |               |             |                       |               |             |            |            |

### C—SERMAYE PİYASASI ARACI

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



|     |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C.3 | İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı<br><br>Her bir payın nominal değeri                                         | İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 254.140.000 TL olup; bu sermaye her biri 1,00 TL nominal 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 25.414.000 adedi nama yazılı A Grubu ve 228.726.000 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardan oluşmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| C.4 | Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi                                                                                                                   | Halka Arz Edilen Paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki çeşitli hakları sağlamaktadır: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kar Payı Hakkı</li> <li>• Oy Hakkı</li> <li>• Yeni Pay Alma Hakkı</li> <li>• Ortaklıktan Ayrılma Hakkı</li> <li>• Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı</li> <li>• Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı</li> <li>• Bedelsiz Pay Edinme Hakkı</li> <li>• Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı</li> <li>• Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı</li> <li>• Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı</li> <li>• İptal Davası Açma Hakkı</li> <li>• Azınlık Hakları</li> <li>• Özel Denetim İsteme Hakkı</li> </ul> Halka Arz Edilen Paylar mevzuatın verdikleri haricinde herhangi ek bir hak tanımamaktadır. |
| C.5 | Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi                                                                                           | Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem 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 22.03.2023 tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un görüşü bu İzahnamenin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| C.7 | Kar dağıtım politikası hakkında bilgi                                                                                                                                       | Şirket'in halka arzı sonrasında, kâr dağıtımı 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                 |



**FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Çikmıpa Rezidans No:8 Beşiktaş/İST.  
Tel: 0212 487 50 00 İletişim V.D.: 3681387782

**İNTEKUR MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Beşiktaş/İST.  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 487 50 00  
İletişim V.D.: 3681387782

**İNTEKUR MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
İstanbul Mah. Sait Sıkıncıne Tower  
No:3 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
İletişim V.D.: 4780518127

**İNTEKUR MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

olağanüstü genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşlerini sunulmuş ve pay sahiplerinin onayına sunulanlar kabul edilmiştir. Şirket, kar dağıtım politikasını belirlemiş olup; kâr dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli Şirket stratejisi, Şirket, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabılır.

#### D—RİSKLER

**D.1** İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

**İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:**

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



**FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.  
Çimpa Rezidans No:3 Başakşehir/İSTANBUL  
Tel: 0212 487 50 00 İntel V.D.: 3981367762

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.  
No:9 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 631 88 80  
İntel V.D.: 81 006 7538

**İNTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak 100. Sk. Sine Tower  
No 5 Kat 2 Şişli/İSTANBUL  
Maslak V.D.: 80 000 027

**İNTEGRAL YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

• Şirket gelirlerinde yoğunlaşma riski bulunabilir.

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

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

• Şirket, SPKn hükümleri ile çeşitli kanunlara uygun bir şekilde proje geliştirmekle ve ilgili mevzuatlar kapsamında gerekli izin ve ruhsatları almakla mükelleftir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat kapsamındaki yükümlülükleri zaman içerisinde değişebilir ve bu değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini, projelerinin maliyetlerini etkileyebilir ve projelerinin inşaat ve satış süreçlerini aksatabilir. Şirket'in idari yaptırımlar ile karşılaşmasına neden olabilir.

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

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

• Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.

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

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

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

**İhracatın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:**

**FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Bağdatşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:4 Bağdatşehir/İST.  
Tel: 0212 487 50 00 İletişim V.D.: 368 00 638



**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Bağdatşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Bağdatşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 331 47 89  
İletişim V.D.: 368 00 638

**İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
No:41 Kat:1 Saat Sk. Prime Tower  
NU:5 Kat:1 Sarıyer / İSTANBUL  
İletişim V.D. 476051 427

**İNTEK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

**FUZUL HÜSBİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Başakşehir Mah. Çarşı Sok. No: 1 Kat: 1  
Olimpa Rezidans No: 1 Kat: 1  
Tel: 0212 487 50 00 E-mail: VD: 3845064638



- Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.
- GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşebilecek çeşitli riskler Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz şekilde etkileyebilir.
- Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması, yurt içi finansal piyasalarda dalgalanmalara ve Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir.
- Gayrimenkul değerlerinin makroekonomik koşullardan etkilenme riski bulunmaktadır.
- Gayrimenkul değerleri dönemler arasında değişkenlik gösterebilir.
- Faiz oranına ilişkin olarak alınabilecek kararlar gayrimenkul satışlarının yavaşlamasına neden olabilir.
- Gayrimenkul sektörüne ilişkin yapılan yatırımların likit olmaması riski bulunmaktadır.
- Yoğun rekabet nedeniyle Şirket gelirlerinin olumsuz etkilenmesi riski bulunmaktadır.
- Şirket'in zararlarının sigorta kapsamında tahsil edilememesi riski bulunmaktadır.
- Şirket'in planladığı projelere ilişkin inşaatlarda öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.
- Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki konut stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.

#### **Diğer Riskler:**

- Covid-19 pandemisi de dahil olmak üzere kamu sağlığı ile ilgili yaygın endişelerin doğurduğu aksaklıklar ve makroekonomik etkiler Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, geleceğe yönelik beklentilerini veya mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.
- Makroekonomik riskler
- Deprem, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullere ve genel olarak ülkemizin ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.
- Özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer verilen diğer riskler

**FUZUL HÜSBİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Başakşehir Mah. Çarşı Sok. No: 1 Kat: 1  
Olimpa Rezidans No: 1 Kat: 1  
Tel: 0212 487 50 00 E-mail: VD: 3845064638

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

**İNTEGRAL YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

D.3

**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**

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

**E—HALKA ARZ**

E.1

**Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**



Şirket'in sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan 568.354.000,00 TL brüt; 535.427.034,47 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir. Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin halka arzdan 249.200.000,00 TL brüt; 239.794.165,23 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 42.332.800,30 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,46 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında Pay Tebliği'nin 32'nci maddesine göre paylaşılacak olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetinin 32.926.965,53 TL'sine; Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ise 9.405.834,77 TL'sine katlanması beklenmektedir.

Pay Tebliği'nin 32/2 maddesi uyarınca payların ilk defa halka arz edilmesinde, halka arzın sermaye artışı suretiyle

**FÜZUL ÇERÇİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Bağcılar Mah. Çarşı Zariyolu Cad.  
Olimpa Rezidans Med. Bld. Kat:1/1ST.  
Tel: 0212 487 50 00 İletişim V.D.: 384 006 4138

**FÜZUL ÇERÇİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Bağcılar Mah. Çarşı Zariyolu Cad.  
Olimpa Rezidans Med. Bld. Kat:1/1ST.  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 631 21 80  
İletişim V.D.: 384 006 4138

**İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Maslak Mah. 1. Kat Sk. 100. The Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780516-27

**İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

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

E.2 Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi



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

Şirket, hakim pay sahibi Fuzul Holding'in mevcut paylarının halka arz kapsamında satılması sebebiyle herhangi bir gelir elde etmeyecek olup, sermaye artışı

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Başşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Başşehir/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 297 500 İşletme V.D.: 3081387782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 33 30  
İşletme V.D.: 388 006 4630

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak 33 Kat Sk. Sarıyer Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Müşak V.D. 4 8051 127

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ**  
Başakşehir Mah. Çarşı Sok. No: 1  
Olimpa Rezidans No: 8 Başakşehir/347  
Tel: 0212 487 50 00 İhale V.D.: 3681387702



**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Çarşı Sok. No: 1  
Kat: 1 Başakşehir / 347  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 631 63 40  
İktisadi V.D.: 368 006 4639

yoluyla ihraç edilecek yeni payların halka arz edilmesi kapsamında gelir elde edecektir.

Şirket'in sermaye artırımından elde edilecek gelirlerin kullanım yerlerine ilişkin olarak aldığı 21.06.2023 tarih ve 2023/027 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve bu karar ile kabul edilen Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu uyarınca sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edilecek yeni paylar neticesinde elde edilecek halka arz gelirin tamamının mevcut durumda devam etmekte olan projelerin finansmanında kullanılması planlanmaktadır. Şirket, 31.05.2023 tarih ve 2023/06 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, bahsi geçen harcamalar dışında halka arzdan elde edilecek fonun, döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmamasına karar vermiştir.

Şirket'in sermaye artırımı yoluyla gerçekleştirilecek halka arzdan 568.354.000,00 TL brüt; 535.427.034,47 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

**E.3 Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**

Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul'un yanı sıra, Halka Arz Edilen Paylar'ın borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne İzahname'nin I. bölümünde yer verilmiştir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 254.140.000 TL'den 318.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 63.860.000 TL nominal değerli 63.860.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortak Fuzul Holding A.Ş.'nin sahip olduğu 28.000.000 TL nominal değerli 28.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 91.860.000 TL nominal değerli 91.860.000 adet B Grubu payın halka arz edilecektir.

Sermaye artışı yoluyla halka arz edilen payların nominal değeri 63.860.000 TL olup, Şirket'in halka arz öncesi çıkarılmış sermayesine oranı %25,13 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %20,08'dir. Ortak satışı yoluyla halka arz edilen payların nominal değeri 28.000.000 TL olup, Şirket'in halka arz öncesi çıkarılmış sermayesine oranı %11,02 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %8,81'dir. Halka arz edilmesi planlanan payların toplam nominal değeri 91.860.000 TL olup, Şirket'in halka arz öncesi çıkarılmış sermayesine oranı %36,15 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %28,89'dur.

Halka arzda satış, Halk Yatırım ve 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. Halka arzın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Satışa sunulan paylara talep toplama süresi içerisinde

**İNTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Saat Sk. Şişli Tower  
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 478051827

**İNTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Cahil Zeminli Çarşı  
Olimpia Rezidans No:8 Başakşehir/İST.  
Tel: 0212 497 50 00 İletişim VD: 3381337782

E.4

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



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahil Zeminli Çarşı  
No:5 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 40  
İletişim VD: 33810054688

yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmez.

Halka arz edilecek toplam 91.860.000 TL nominal değerli payların;

- 64.302.000 adedi (%70) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a
- 13.779.000 adedi (%15) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a
- 13.779.000 adedi (%15) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'a

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

Halka Arz Edilen Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde teslim edilecektir.

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması halinde durum Şirket veya halka az eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurul'a bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süresi durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn'da yer alan esaslar çerçevesinde Kurul'ca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır. Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan risk ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Şirket, sermaye 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

İNTEGRAL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mh. Saat Çi. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Merkezi VD: 43001010

OKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ**  
Beşikşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Beşikşehir / İST.  
Tel: 0212 487 50 00 İktisadi V.D.: 3901307/82



**FUZUL ÇATIRIM MENKOL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Nispetiye Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Beşikşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 645 34 34 Fax: 0212 581 83 80  
İktisadi V.D.: 390 006 462/2

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

Konsorsiyum Liderleri'nin halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Konsorsiyum Liderleri'nin, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza aracılık sözleşmesi ile fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sözleşmesi dışında, herhangi bir anlaşma yoktur. Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve halka arzda danışmanlığını yapan ve hukukçu görüşünü oluşturan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.

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

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

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

**VIZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Nispetiye Mah. Sarıyer / İSTANBUL  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL

**MEKOL YATIRIM**  
MENKOL DEĞERLER A.Ş.

**FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Bespakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Bespakşehir/SİT  
Tel: 0212 497 50 00 İletişim V.D.: 3881387782



**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Nispetiye Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.  
No:5 Kat:1 Bespakşehir / SİT  
Tel: 0212 635 34 34 Pbx: 0212 441 6780  
İletişim V.D.: 388006 4638

sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir. Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir. Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

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

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

**İhraççı Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin mevcut ortağı, Halka Arz Eden Pay Sahibi Fuzul Holding A.Ş.'nin sahip olduğu 28.000.000 TL nominal değerli 28.000.000 adet B Grubu payı halka arz edilecektir.**

**İhraççı, 31.05.2023 tarihli ve 2023/026 numaralı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden verdiği 31.05.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket tarafından Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir karar alınmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir başvuru veya açıklamada bulunulmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.**

**İhraççı ayrıca 21.03.2023 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının halka arzında satılamayan payların bulunması nedeniyle asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde, halka arzın iptal edileceğini ve en geç 3 (üç) ay içerisinde Esas Sözleşme'nin GYO faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere Kurul'a başvuruda bulunulacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.**

**Şirket ortakları Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal'ın ayrı ayrı verdikleri 31.05.2023 tarihli taahhütleri ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin 31.05.2023 tarihli ve 2023/010 numaralı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden verdiği 31.05.2023 tarihli taahhüdü ile Şirket paylarının**

**FUZUL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Nispetiye Mah. Cahit Zaimoğlu Sk. Spice Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Meslek V.D. 47-051

**MEKİKOL DEĞERLER A.Ş.**

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

Halka Arz Eden Pay Sahibi ayrıca, 21.03.2023 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki olduğu Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satılmaması, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmaması, söz konusu payların kısmen veya tamamen bu kısıtlamaya uygun olarak satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılması ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirilmesi doğrultusunda taahhütte bulunulmuştur.

E.6 Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda C.\* sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Şirket paylarının halka arzı mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye artırımını ve ortak satışı suretiyle gerçekleştirilecektir. Bu kapsamda, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplamalar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar, varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilecektir.

Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için sulanma etkisi -3,46 TL ve -%63,55 olacaktır.

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

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:9 Şişli/Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 272487 50 00 İht. V.D. 3881387702



FUZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:3 Kat:1 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272487 50 00 İht. V.D. 3881387702  
İkt. V.D. 3881387702

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No:3 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Meslek V.D. 4780518427

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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

#### 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

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

**İRFAN BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**  
Bağışçılar Mah. Çarşı Çarşısı Cad.  
No:1 Kat:1 Bağışçılar / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 30  
İktisadi V.D.: 318 606 4698

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

**İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

**FUZUL PORTFÖY YATIRIM ŞİRKETİ**  
Bağışçılar Mah. Çarşı Çarşısı Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Bağışçılar  
Tel: 0212 487 50 00 İktisadi V.D.: 3081330766

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

**Finansal Kar veya Zarar Tablosu (TL)**

|                                     | 01 Ocak-31 Mar.23 | 01 Ocak-31 Mar.22 | 01 Ocak-31 Ara.22 | 01 Ocak-31 Ara.21 | 01 Ocak-31 Ara.20 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Hasılat                             | 1.025.240         | 1.210.632         | 129.173.038       | 71.557.527        | 271.828.109       |
| Satışların Maliyeti (-)             | 0                 | -50.500           | -53.300.033       | -39.189.336       | -247.742.264      |
| <b>BRÜT KAR</b>                     | <b>1.025.240</b>  | <b>1.160.132</b>  | <b>75.873.005</b> | <b>32.368.191</b> | <b>24.085.845</b> |
| Genel Yönetim Giderleri (-)         | -8.860.671        | -3.399.420        | -25.313.923       | -16.802.320       | -13.215.406       |
| Pazarlama Giderleri (-)             | -1.522.503        | -1.134.001        | -4.397.081        | -4.315.368        | -10.942.945       |
| Finansal Giderler ve Diğer Gelirler | 83.190.629        | 1.480.682         | 37.517.051        | 7.310.377         | 9.955.869         |

**FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Beşiktaş Mah. Çarşı Zeytin Çayırı Cad.  
Olimpa Residence No:3 Beşiktaş/İST.  
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 487 50 01

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

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

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

**FUZUL HOLDİNG YATIRIM ŞİRKETİ**  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir (ST).  
Tel: 0212 407 50 40 İletişim V.D.: 3861367762

**FUZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:3 Kat:1 Başakşehir / İZMİR  
Tel: 0212 635 34 34 / Faks: 0212 431 63 48  
İletişim V.D.: 840 905 4638

**INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Maslak Mah. Saat 11 Spine Tower  
No: 1 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4 780 518 427

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

|                                                                              |                      |                      |                      |                    |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                                      | <b>3.031.991.587</b> | <b>2.931.622.470</b> | <b>2.683.470.240</b> | <b>463.839.375</b> |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                             |                      |                      |                      |                    |
| <b>Kısa Vadeli Borçlanmalar</b>                                              | <b>138.813.616</b>   | <b>77.342.780</b>    | <b>10.697.340</b>    | <b>1.244.166</b>   |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                             | 57.849.012           | 65.135.259           | 68.083.936           | 5.555.161          |
| Kullanım Hakkı Yükümlülükleri                                                | 2.758.636            | 3.546.138            | 39.686.037           | 166.517            |
| Ticari Borçlar                                                               | 172.019.264          | 329.021.499          | 45.052.480           | 78.367.645         |
| İlişkili Tarafılara Ticari Borçlar                                           | 40.076.314           | 61.896.525           | 226.697              | 60.890.594         |
| İlişkili Olmayan Tarafılara Ticari Borçlar                                   | 131.942.950          | 267.124.974          | 44.825.783           | 17.477.051         |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                             | 2.464.179            | 2.573.513            | 11.349.923           | 729.907            |
| Diğer Borçlar                                                                | 37.985.796           | 41.535.855           | 15.295.586           | 3.934.761          |
| İlişkili Tarafılara Diğer Borçlar                                            | 32.629.633           | 36.698.022           | 767.090              | 59.191             |
| İlişkili Olmayan Tarafılara Diğer Borçlar                                    | 5.356.161            | 4.837.833            | 14.528.496           | 3.875.570          |
| Ertelenmiş Gelirler                                                          | 380.666.842          | 356.064.650          | 1.576.826.252        | 92.881.384         |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü                                                 | 0                    | 0                    | 6.279.894            | 0                  |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                      | 3.031.637            | 2.141.490            | 7.034.544            | 652.338            |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar               | 1.183.302            | 663.237              | 6.492.297            | 320.179            |
| Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar                                                | 1.848.335            | 1.478.253            | 542.247              | 332.159            |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                              | 2.410.854            | 1.530.210            | 9.560.884            | 189.934            |
| <b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                      | <b>797.999.836</b>   | <b>878.891.394</b>   | <b>1.789.866.876</b> | <b>183.721.813</b> |
| <b>Uzun Vadeli Borçlanmalar</b>                                              | <b>413.550</b>       | <b>5.829.212</b>     | <b>80.662.598</b>    | <b>9.429.295</b>   |
| Kullanım Hakkı Yükümlülüğü                                                   | 401.368              | 0                    | 71.327.420           | 0                  |
| Ticari Borçlar                                                               | 42.052.721           | 36.986.538           | 0                    | 0                  |
| İlişkili Tarafılara Ticari Borçlar                                           | 0                    | 0                    | 0                    | 0                  |
| İlişkili Olmayan Tarafılara Ticari Borçlar                                   | 42.052.721           | 36.986.538           | 0                    | 0                  |
| Diğer Borçlar                                                                | 0                    | 0                    | 154.165.586          | 9.597.485          |
| İlişkili Tarafılara Diğer Borçlar                                            | 0                    | 0                    | 154.151.586          | 9.597.485          |
| İlişkili Olmayan Tarafılara Diğer Borçlar                                    | 0                    | 0                    | 14.000               | 0                  |
| Ertelenmiş Gelirler                                                          | 938.397.225          | 812.882.830          | 31.603.865           | 6.565.650          |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                      | 4.545.168            | 4.465.520            | 2.369.558            | 1.212.646          |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar               | 4.545.168            | 4.465.520            | 2.369.558            | 1.212.646          |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                 | 53.079.490           | 110.838.343          | 67.137.146           | 25.575.612         |
| <b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                      | <b>1.038.889.522</b> | <b>971.002.443</b>   | <b>407.266.173</b>   | <b>52.380.688</b>  |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                  | <b>1.836.889.358</b> | <b>1.849.893.837</b> | <b>2.197.133.049</b> | <b>236.102.501</b> |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                           |                      |                      |                      |                    |
| Ana Ortaklığın Ait Özkaynaklar                                               | 1.193.272.634        | 1.079.902.370        | 407.953.858          | 227.736.874        |
| Ödenmiş Sermaye                                                              | 254.140.000          | 254.140.000          | 180.000.000          | 180.000.000        |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                    | 0                    | 0                    | 232.474              | 0                  |
| Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi                                        | 0                    | 0                    | -179.000.000         | 0                  |
| Diğer Sermaye Yedekleri                                                      | 0                    | 0                    | 371.266.876          | 0                  |
| Diğer Kazanç/Kayıplar                                                        | -446.315             | -427.584             | -453.975             | -43.235            |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                          | 24.908               | 24.908               | 44.321               | 24.908             |
| Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüslerin İşletmeleri İçeren Birleşimlerin Katkısı | 0                    | 0                    | -181.102.687         | 0                  |
| Geçmiş Yıllar Karları/Zararları                                              | 826.165.046          | 205.829.411          | -75.584.494          | 78.601.376         |
| Net Dönem Karı/Zararı                                                        | 113.388.995          | 620.335.635          | 292.551.343          | -30.846.175        |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                  | 1.829.595            | 1.826.263            | 78.383.333           | 0                  |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                                                    | <b>1.195.102.229</b> | <b>1.081.728.633</b> | <b>486.337.191</b>   | <b>227.736.874</b> |

**FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Bağcısöğür Mah. Çarraf Ziraatçı Cad.

Olimpia Rezidans No:8 Başakşehir/İST.

Tel: 0212 487 50 00 Faks: 3881367782

Bağcısöğür Mah. Çarraf Ziraatçı Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir/İST.  
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 3881367782  
Etileri V.D: 3881367782

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Maslak V.D. 80510427

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

|                         |                      |                      |                      |                    |
|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b> | <b>3.031.991.587</b> | <b>2.931.622.470</b> | <b>2.683.470.240</b> | <b>463.839.375</b> |
|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|

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

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

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

**FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**

Başakşehir Mah. Cahit Zekioğlu Cad.

Ölçekli Rezervuarı Kat: 5

Tel: 0212 421 42 42

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zekioğlu Cad.  
No: 5 Kat: 5 Başakşehir / ŞİŞLİ / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 63 00  
E-posta: info@fuzul.com.tr  
Tic. Sic. No: 278000  
Tic. Sic. No: 278000  
Tic. Sic. No: 278000

**İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Saat Şişir Sokağı No: 50 Kat: 5 Başakşehir / ŞİŞLİ / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 63 00  
E-posta: info@integral.com.tr  
Tic. Sic. No: 278000  
Tic. Sic. No: 278000  
Tic. Sic. No: 278000

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Saat Şişir Sokağı No: 50 Kat: 5 Başakşehir / ŞİŞLİ / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 63 00  
E-posta: info@yatirim.com.tr  
Tic. Sic. No: 278000  
Tic. Sic. No: 278000  
Tic. Sic. No: 278000

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

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

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

## 5. RİSK FAKTÖRLERİ

*Halka Arz Edilen Paylara yönelik yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırımcı, yatırım kararını almadan önce aşağıda belirtilen risk faktörlerinin bu İzahnamenin bütünü kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin bu İzahnamenin hazırlanmasında ve bu nedenle de Halka Arz Edilen Paylara yapılacak herhangi bir yatırımın esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilen Payların değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir.*

**FUZUL HOLDİNG ANKARA ŞİRKETİ**  
Beşiktaş Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.  
Olimpia Rezidans No:8 Beşiktaş/İstanbul  
Tel: 0212 487 50 00 İletişim V.D.: 38813817762

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Beşiktaş Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Beşiktaş/İstanbul  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 501 53 80  
İletişim V.D.: 388 000 4636

**İNTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. H. Saat 5 Kat:5 Poine Tower  
No:1 Kat:2 Şişli/İSTANBUL  
Maslak V.D. 4\*805 8427

**İNTEGRAL YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

### 5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

**Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.**

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

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

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

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

**FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Başakşehir Mah. Çarşı Zemin Katı Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 487 50 00 İhtifai VD: 3981387782

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Çarşı Zemin Katı Cad.  
No:5 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80  
İhtifai VD: 398 008 4699

**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Kat:5 Sk. Spine Tower  
No:5 Kat:5 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V D 478051842

**YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

Küresel anlamda ve ülkemiz içerisinde yaşanabilecek ekonomik dalgalanmalar nedeniyle gerçekleşebilecek gayrimenkul fiyatlarındaki değişimlerden Şirket'in ana faaliyet sonuçlarının etkilenmesi kaçınılmazdır. Söz konusu sektörel ve ekonomik değişimlerin, Şirket'in yalnızca faaliyetlerinin değil de aynı zamanda gelirlerinin de olumsuz şekilde etkilenmesine neden olma riski mevcuttur. Diğer bir deyişle, küresel ve bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik dalgalanmalarla gayrimenkul sektörünün görünümü arasında doğrusal bir ilişki bulunmaktadır. Söz konusu ekonomik ve finansal dalgalanmalar çerçevesinde Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışından elde edilecek gelirler doğrudan etkilenebilir ve dolayısıyla Şirket'in halihazırdaki mali durumu, geleceğe yönelik planladığı finansal gelişimi ve faaliyet sonuçları olumsuz şekilde etkilenebilir. Şirket, geliştirdiği projeler kapsamındaki gayrimenkul satışlarını planladığı fiyatlardan gerçekleştiremeyebilir veya planlanandan daha az satış gerçekleştirebilir ve bunun neticesinde Şirket'in elde ettiği toplam satış geliri beklediği 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 satışları ve ilgili gayrimenkullerin piyasa değerlerindeki artış ve azalışa bağlı olup; Şirket'in değeri, portföyünde bulunan gayrimenkullerin güncel piyasa değerine göre değişkenlik göstermektedir. Küresel ve bölgesel ekonomide yaşanabilecek durgunluk ya da değişim, gayrimenkul fiyatlarının ekonomik dalgalanmalardan etkilenmesi, ekonomi ve gayrimenkul sektörüne ilişkin geliştirilen politivaların değişmesi ve bu doğrultuda müşteriler tarafından gayrimenkul sektörüne duyulan talebin gerilemesi, Şirket'in faaliyetleri ile mevcut gelirlerini ve geleceğe yönelik kazanmayı planladığı gelirlerini olumsuz şekilde etkileyebilir.

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272 487 50 00 İktisadi V.D.: 3881387762

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:5 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272 487 50 00 İktisadi V.D.: 3881387762  
İktisadi V.D.: 3881387762

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No:5 Kat:2 Karşıyaka / İSTANBUL  
Maslak V.D. 477 511427

İNTEGRAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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.

Bu doğrultuda, Şirket'in proje geliştirdiği arsanın maliki olmaması halinde arsa sahibi ile yaşanabilecek ihtilaflar da Şirket'in projelerinin devamlılığında, tamamlanmasında ya da geç tamamlanmasında etkilidir. Arsa sahibi ile yaşanması muhtemel uyuşmazlıkların yargıya intikal etmesi ise Şirket açısından ilave maliyetler doğurabilecektir. Yalnızca arsa sahibi ile yaşanan ihtilafla 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, geliştirdiği projeleri önceden bütçelemekte ve ilgili projelerden elde edeceği kar ve kazançları ile gelir beklentilerini ve ilgili projelerin geliştirildiği arsaların malikleri ile yaptığı arsa satışı karşılıklı gelir paylaşımı işi sözleşmelerinin hüküm ve koşullarını söz konusu bütçeleme çerçevesinde değerlendirmektedir. Şirket'in geliştirdiği projeler ve yürüttüğü faaliyetler genel itibarıyla inşaat

**YAŞAR MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Yaşar Menkul Değerler A.Ş. Yatırım Şişli Şişli  
 No: Karz Saray / İSTANBUL  
 Mersis V.D. : 8051042

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

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

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

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

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

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

Şirket her ne kadar inşaat konusunda deneyimli ekiplerle çalışıyor olsa da yüklenicilerin performansını ancak sahada gözlemleyebilmektedir. Şirket, yüklenicilerin işlerini projelerin yürütüldüğü sahalarda yakından denetlemekte ve tüm alt yükleniciler tarafından yürütülen tüm faaliyetler ilgili projeye uygun olarak yapıldığına dair nihai onayları vermektedir. Şirket, yüklenici ve alt yüklenicilerden kaynaklanan durma, gecikmeler, fesih hakları, çeşitli ceza şartları 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 karlılığını etkileyecek

**FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başşehir Mah. Çarşı Zemin Katı  
Olimpia Rezidans No:3 Çarşı Sok. No:1/1  
Tel: 0212 467 50 00 Etiler V.D.: 386713071

**FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başşehir Mah. Çarşı Zemin Katı  
No:3 Kat:1 Başşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 467 50 00 Faks: 0212 467 50 00  
Etiler V.D.: 386713071

**İNTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. İnşaat Sk. Çınar Tower  
Kat: 6 Kat: 6 Kat: 6 Kat: 6  
Maslak V.D.: 380511427

**İNTEGRAL YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket, genel itibarıyla gayrimenkul sektörü dahilinde projeler geliştirmektedir ve 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 dışında kalan kamusal alanlar ve imar

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

Bağcılar Mah. Çakır Zaimoğlu Cad.

Ölçme Rezidans No:3 Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0212 487 50 00 İntel V.D.: 388 006 1638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağcılar Mah. Çakır Zaimoğlu Cad.

Ölçme Rezidans No:3 Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 510 6380

İntel V.D.: 388 006 1638

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ölçme Rezidans No:3 Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0212 487 50 00 İntel V.D.: 388 006 1638

Meslek V.D. 437 518427

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ölçme Rezidans No:3 Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0212 487 50 00 İntel V.D.: 388 006 1638

Meslek V.D. 437 518427

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

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

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

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

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

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

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

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

**FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Bağdatçılar Mah. Çarşı Zemin Katı  
Olimpa Rezidans No:1 Başakşehir/İST.  
Tel: 0212 487 50 00 Mavi V.D.: 998132702

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Bağdatçılar Mah. Çarşı Zemin Katı  
No:1 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 241 63 40  
Mavi V.D.: 388 406 463

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Maslak Mah. Saat St. Sire Tower  
Kat: 9 Kat: 9 Sarıyer / İSTANBUL  
Mavi V.D.: 4 780518427

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

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

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

**Şirket gelirlerinde yoğunlaşma riski bulunabilir.**

2020, 2021 ve 2022 yılına ait bireysel finansal tablolara göre Şirket'in konut projelerinin satışlarından elde ettiği gelirlerin toplam satışları içerisindeki payı sırasıyla %66, %95 ve %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.

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Bağcılar Mah. Cahit Zalkınoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:2 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 380 54 02

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Bağcılar Mah. Cahit Zalkınoğlu Cad.  
No:2 Kat:1 Bağcılar / Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 531 43 40  
İktisadi V.D.: 380 006 4638

**İNTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Caat Sk. 3. Kat: 3. Kat  
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
İktisadi V.D.: 380 534 27

**İNTEGRAL YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

FUZUL ASİ DİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Çarşı Caddesi  
Olimpa Rezidans No:2 Başakşehir-İST  
Tel: 0212 487 50 00 İletişim V.D.: 36912402

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Çarşı Caddesi  
No:8/1 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 763 7134 Faks: 0212 761 6726  
İletişim V.D.: 388 004 4338

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No: 40  
Makam: 10  
Saat: 10  
Sicil No: 274767  
İSTANBUL  
İletişim V.D.: 18427

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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, kiralamaaların rayiç bedelin altında gerçekleşmesi gibi sebeplerle Şirket'in nakit akışında düşüşler yaşanabilir ve bu durum Şirket'in finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

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

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

hallerinde Şirket'in nakit akışında geçici düşüşler yaşanabilir.

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

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

***Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.***

Şirket, portföyünde bulunan gayrimenkullerin çeşitleri değişirken yürüttüğü faaliyetleri ve genişlediği projeleri etkin bir biçimde yönetilemez, portföyünde bulunan projeleri karlı bir şekilde geliştiremezse, portföyünde bulunan gayrimenkullerin satışı ve kiralanmasını karlı bir şekilde yapamaz. Şirket, portföyünde bulunan gayrimenkullerin satışı ve kiralanmasını karlı bir şekilde yapamaz. Şirket, portföyünde bulunan gayrimenkullerin satışı ve kiralanmasını karlı bir şekilde yapamaz.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Bağışçılar Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 273333 SSK No: 273333  
Tic. Sic. No: 273333 SSK No: 273333  
Tic. Sic. No: 273333 SSK No: 273333

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Bağışçılar Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 273333 SSK No: 273333  
Tic. Sic. No: 273333 SSK No: 273333

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Bağışçılar Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 273333 SSK No: 273333  
Tic. Sic. No: 273333 SSK No: 273333

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Çakır Zekiye Cad.  
Çimpa Rez dans No:8 Başakşehir/İST  
Tic. Sic. No: 271247 50 00 İstat. No: 660437782

PUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Çakır Zekiye Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir/İST  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 531 04 00  
Tic. Sic. V.D.: 313 006 4618

INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. İ. A. K. H. Saa 61. S. 10. Yer  
Kat: 2 Sarıyer/İSTANBUL  
Tic. Sic. V.D.: 47803 000

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

## 5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

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

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

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

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

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

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Bağışkış Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Cimpa Rezidans Kat: 20. Kat Kat: 20. Kat  
Tel: 0212 467 50 00 İletişim V.D.: 381 06 93 38

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
Bağışkış Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Kat: 20. Kat Kat: 20. Kat  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 341 66 93  
İletişim V.D.: 381 06 93 38

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No: 5 Kat: 2 Kat: 2  
Maslak V.D.: 381 06 93 38

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

FUZUL HOLDİNG A.Ş. ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Çaklı Zindan Çat.  
Ornita Rezidans No:8 Başakşehir/İST.  
Tel: 0212 487 50 00 İktisadi V.D.: 3601582287

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Çaklı Zindan Çat.  
No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 631 13 80  
İktisadi V.D.: 3601582287

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Etiler Kat: 5  
Maslak V.D. 42781427

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

***Gayrimenkul değerlerinin makroekonomik koşullardan etkilenme riski bulunmaktadır.***

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

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

***Gayrimenkul değerleri dönemler arasında değişkenlik gösterebilir.***

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

Gayrimenkul değerlemesi; her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği sübjektif bir değerlemedir. Neticede, değerlemeler varsayımlara tabidir. İlâveten, 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 yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kararlarıdaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşarak dalgalanmalara da açıktır.

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

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Beşiktaş / Maslak Caddesi / Sarıyer Cad.  
No:8 Kat:1 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: 0212 467 50 00 / 467 50 01  
İletişim V.D.: 385 005 463

**İNTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak / Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
No:6 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. : 805 18427

**İNTEGRAL YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

***Gayrimenkul sektörüne ilişkin yapılan yatırımların likit olmaması riski bulunmaktadır.***

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

***Yoğun rekabet nedeniyle Şirket gelirlerinin olumsuz etkilenmesi riski bulunmaktadır.***

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

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

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

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

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

FUZUL HOLDİNG A.Ş. ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.  
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 380 130 72

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.  
No: 8 Kat: 1 Başakşehir/İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 380 130 72  
İkizelli VD: 380 000 4638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak V.D. 4780 518  
N: 6 Kat: 2 Sarıyer/İSTANBUL

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

**Şirket'in zararlarının sigorta kapsamında tahsil edilememesi riski bulunmaktadır.**

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

**Şirket'in planladığı projelere ilişkin inşaatlarda öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.**

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

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

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

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

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

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

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

**konu satışları gerçekleştirilebilir.**

**FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.  
Tet: 0212 407 50 03 İktisadi V.D.: 3061307702

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No: 8/2 Başakşehir/İSTANBUL  
Tet: 0212 407 50 03 Faks: 0212 407 50 00 -  
İktisadi V.D.: 3061307702

**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Ziraat Tower  
Kat: 12 - Arayış - KATANBUL  
Maslak V.D. 4780513427

**YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

### 5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

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

Şirket, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasasının gelişeceğinin ve geliştiği takdirde bu gelişmenin devamlı olacağını 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 ile 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 etkileyen faktörlerden 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 fiyatı azaltırsa hemen ardından Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinde daha belirgin olarak görülebilir. Sonuç olarak, piyasadaki genel bir düşüş veya Şirket'inkine benzer menkul kıymetlerin işlem gördüğü piyasadaki

FUZUL HOLDİNG ARZ VE İŞLETİM ŞİRKETİ

Başakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.

Okunup Rezidans No:8 Başakşehir/SV

Tel: 0212 487 50 50 İletişim V.D.: 398 40 63

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

No:5 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL

Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 511 63 63

İletişim V.D.: 398 40 63

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL

Maslak V.D. 478 8427

ALKYATIRIM

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**FUZUL HOLDİNG-ARZ EDİLEN PAYLAR**  
Beşiktaş Mah. Çarşı Zemin Katı  
Okuma Rezidans No:8 Beşiktaş/İST.  
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 39813307  
Etiler V.D.: 398 00 4638

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Maslak Mah. Saat St. 9. Kat: 2 Sarıyer  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Maslak V.D. 47805 18477

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

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

- Şirket'in uygun miktarda kâr elde etmesi
- Dağıtılabılır 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 artırılabilmesine 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. Özellikle global ekonomik konjonktür gerekse de Türkiye ekonomisindeki olan olumsuz gelişmeler,

**FUZUL HOLDİNG A.Ş. ŞİRKETİ**  
Bespakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:38 Bespakselimi T.  
Tel: 0212 487 50 00 İletişim V.D.: 3881947788

**FUZUL HOLDİNG A.Ş. ŞİRKETİ**  
Başakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.  
No:3 Kat:1 Bespakselimi Y. İSTANBUL  
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 487 50 00  
İletişim V.D.: 3881947788

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D.: 780518427

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

**WIKI**  
**MENKUL DEBER A S**

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

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

#### 5.4. Diğer riskler:

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

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

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

#### Makroekonomik riskler

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

FUZUL HOLDİNG ANKARA ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpia Rezidans No:8 Başakşehir/İST  
Tic. Sic. No: 274875 / Mersis: 08030038900001000000  
Tic. Sic. No: 274875 / Mersis: 08030038900001000000  
Tic. Sic. No: 274875 / Mersis: 08030038900001000000



FUZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir/İST  
Tic. Sic. No: 274875 / Mersis: 08030038900001000000  
Tic. Sic. No: 274875 / Mersis: 08030038900001000000  
Tic. Sic. No: 274875 / Mersis: 08030038900001000000

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saatçılar Spine Tower  
Kat:2 S:10/10 / İST N  
Tic. Sic. No: 274875 / Mersis: 08030038900001000000  
Tic. Sic. No: 274875 / Mersis: 08030038900001000000  
Tic. Sic. No: 274875 / Mersis: 08030038900001000000

İNTEGRAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Tic. Sic. No: 274875 / Mersis: 08030038900001000000  
Tic. Sic. No: 274875 / Mersis: 08030038900001000000  
Tic. Sic. No: 274875 / Mersis: 08030038900001000000

**Deprem, 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 |             |             |             |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                           | 31.03.2023  | 31.12.2022  | 31.12.2021  | 31.12.2020  |
| Toplam Borçlar                                            | 200.236.182 | 148.307.251 | 47.675.172  | 16.228.621  |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                 | -6.986.905  | -6.095.963  | -4.718.831  | -56.881.026 |
| Net Borç                                                  | 193.249.277 | 142.211.288 | 42.956.341  | -40.652.405 |
| Özkaynaklar                                               | 983.049.755 | 869.665.704 | 376.117.806 | 225.825.439 |
| Net Borç/Özkaynaklar                                      | 20%         | 16%         | 11%         | -18%        |

| Konsolide Finansal Tablolara Göre Net Borç/Özkaynak |               |               |              |             |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|-------------|
|                                                     | 31.03.2023    | 31.12.2022    | 31.12.2021   | 31.12.2020  |
| Toplam Borçlar                                      | 200.236.182   | 148.307.251   | 159.443.821  | 16.228.622  |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                           | -7.112.668    | -6.106.382    | -355.955.911 | -56.881.026 |
| Net Borç                                            | 193.123.514   | 142.200.869   | -196.512.090 | -40.652.404 |
| Özkaynaklar                                         | 1.195.102.229 | 1.081.728.633 | 486.337.191  | 227.776.874 |
| Net Borç/Özkaynaklar                                | 16%           | 13%           | -40%         | -18%        |

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Başşehir Mah. Çarşı Camii Caddesi  
Olimpa Rezidans No:8 Başşehir/İST.  
Tel: 0212 487 50 00 İktisadi V.D.: 305 307 16

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başşehir Mah. Çarşı Camii Caddesi  
No:8 Kat:1 Başşehir/İST. - ANKARA  
Tel: 0212 635 31 34 Fax: 0212 531 6480  
İktisadi V.D.: 308 006 16 30

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak V.D. 41205 3427

İNTEGRAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

**- İhraççı vadesi gelen yükümlülüklerini karşılayamayabilir (Likidite Riski)**

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

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

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

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 yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler yabancı para (kur) riski olarak adlandırılmaktadır. Şirket'in parasal döviz yükümlülüklerinin, parasal döviz varlıklarının düşmesi ve döviz kurlarının yükselmesi durumunda veya parasal döviz yükümlülüklerinin, parasal döviz varlıklarından düşük olması ve döviz kurlarının düşmesi durumunda şirket

maruz kalmaktadır.

FUZUL HOLDİNG A.Ş. ŞİRKETİ  
Bağdatşehir Mah. Cahit Zıfarcı Cad.  
Olimpa Rezidans No: 2 Beyoğlu/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272126/3434 Tic. Sic. No: 272126/3434  
İletişim V.D: 398 086 4631

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Saatçi Çarşısı No: 10  
Kat: 3/1 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272126/3434 Tic. Sic. No: 272126/3434  
İletişim V.D: 398 086 4631

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Saatçi Çarşısı No: 10  
Kat: 3/1 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272126/3434 Tic. Sic. No: 272126/3434  
İletişim V.D: 398 086 4631

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

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

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

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

#### b) Faiz Oranı Riski

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

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

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

**FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Beşiktaş Mah. Cahir Zekioglu Cad.  
Olimpa Rezidans Kat:6 Beşiktaş/İST.  
Tel: 0212 487 50 00 İhale V.D.: 3081 000 000

**FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Beşiktaş Mah. Cahir Zekioglu Cad.  
No:6 Kat:1 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 551 63 80  
İkitelli V.D.: 3081 006 4000

**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No:1 Kat:10 Saat Şişli Çarşısı  
No:1 Kat:10 Saat Şişli Çarşısı / İSTANBUL  
İkitelli V.D.: 3081 006 4000

**İNTEGRAL YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

| Konsolide Finansal Tablolarda Maruz Kalınan Azami Kredi Riski Tablosu |                  |             |                 |           |                           |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----------|---------------------------|
| (TL)                                                                  | Alacaklar        |             |                 |           | Nakit ve Nakit Benzerleri |
|                                                                       | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |           |                           |
|                                                                       | İlişkili         | Diğer       | İlişkili        | Diğer     |                           |
| 31.03.2023                                                            | 164.035.233      | 36.808.989  | 0               | 3.212.596 | 7.102.653                 |
| 31.12.2022                                                            | 106.223.257      | 32.698.581  | 0               | 2.153.494 | 6.106.382                 |
| 31.12.2021                                                            | 472.538          | 764.029.441 | 18.617.765      | 4.334.060 | 355.965.914               |
| 31.12.2020                                                            | 1.117.616        | 18.372.486  | 4.858.893       | 1.881.745 | 56.881.026                |

**FUZUL HOLDING-ŞİRKETİ**  
Beşiktaş Mah. Cahit Zastan Caddesi  
Olimpia Rezidans No:6 Beşiktaş / ŞİŞLİ  
Tel: 0212 487 50 00 İntel VD: 388138762

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Beşiktaş Mah. Cahit Zastan Caddesi  
No:6 Kat: 7 Beşiktaş / ŞİŞLİ / İSTANBUL  
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 487 50 63  
İkitelli V.D.: 3881064638

**İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Maslak Mah. 76 Kat Sıfır Spine Tower  
No 5 K: 7 Şişli / ŞİŞLİ / İSTANBUL

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

## 6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

#### 6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

#### 6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

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

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

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

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

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

### 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 ile dahil olmak üzere Türk hukuk mevzuatının genel düzenlemelerine tabidir.

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



FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpia Rezidans No:8 Başakşehir/İST  
Tel: 0212 487 50 00 Kütelli VD: 3881387782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:5 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80  
Kütelli VD: 3881387782

INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak 15. Kat Sk. Şişli Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
KATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- 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 çıkmasına, tabi olacakları diğer yükümlülüklerle ve anonim ortaklıkların GYO dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

GYO Tebliği gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini de düzenlemekte ve bunlara ilişkin birtakım sınırlamalar öngörmektedir. Bu kapsamda, GYO alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Bununla birlikte, GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (b) bendi uyarınca GYO'ların portföylerine alacakları her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da 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 yapılacağı Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

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

#### **GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar**

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zarıfıoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Pbx: 0212 635 63 63  
Etileri V.D.: 388 006 400

**İNTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Sarıyer Cad. Spine 10 / 7  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL



**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

- GYO'lar alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurul'ca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı 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 ipotegün 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 tefrisini temin edebilirler.
- GYO'lar 3. kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların 3. kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin 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. T1 sisteminde 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.

**FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Beşiktaş Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.  
 Olimpiyatlar No:8 Maslak/Beşiktaş/İST.  
 Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 487 50 01

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
 Beşiktaş Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.  
 No:8 Kat:1 Beşiktaş/İSTANBUL  
 Tel: 0212 635 31 34 Faks: 0212 635 31 35  
 Kuruluş V.D.: 30.09.2016

**INTEGRAL**  
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Kat: 9 No: 9 Kat: 9 Serdar / İSTANBUL  
 Mersis V.D.: 47905000000000000000000000000000



**INTEGRAL YATIRIM**  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- 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;

- İşletmeciler 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 yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere

iştirak edebilir.

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

#### GYO'ların Portföylerine İlişkin Esaslar

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

- Gayrimenkullere,
- Gayrimenkul projelerine,

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Çetel Zatiye Cd.  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 615 34 34 Fax: 0212 531 63 90  
İkitelli V.D.: 388 006 4436

INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Sk. Sıfır Kat  
İSTANBUL

INTEGRAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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

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

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

### GYO'ların Yapamayacakları İşler

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

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



### C. İmar ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı

**FUZUN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
 Büyükdere Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
 No: 1 Kat: 5. Kat Etiler / Şişli / İST. / TÜ.  
 Tel: 0212 625 34 34 Fax: 0212 625 34 80  
 E-posta: Y.D. 700064@fuzyatirim.com.tr

**İNTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
No:6 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274800 / Ş. Sic. No: 274800

**ALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

İznin verilmesinden itibaren 2 (iki) yıl içinde 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 yükümlülöklere 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 yükümlölükleri 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, raporlar ve diğer teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasını izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları ifade edecek şekilde tanımlanmıştır. Çevresel etki değerlendirmesine ilişkin usul ve esaslar, ÇED Yönetmeliği ile düzenlenmektedir.

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

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

FUZUL AKÇAMEN İNŞAAT ŞİRKETİ  
Bakışehir Mah. Cahit Zarfıoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:3 BakışehirİST.  
Tel: 0212 487 52 00 İktisadi Yür. : 3881987782

FUZUL AKÇAMEN İNŞAAT ŞİRKETİ  
Bakışehir Mah. Cahit Zarfıoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:3 BakışehirİST.  
Tel: 0212 635 34 34 Pbx: 0212 122 63 60  
İktisadi Yür. : 3881987782

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mah. Saat Sk. Time Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer İST. NBUL  
Tic. Sic. No: 270955

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Başkanlık Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpa Residence Kat:2 Çarşıbaşı ST.  
Tel: 0212 487 50 00 No: 3841307762

YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Başkanlık Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpa Residence Kat:2 Çarşıbaşı ST.  
Tel: 0212 487 50 00 No: 3841307762

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat 27 Sk. Sınma Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274943  
V.D. No: 388 096 4838

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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.

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.

FUZE: 0212 635 34 34 Fax: 0212 514 63 40  
İhtisli V.D.: 389 006 458

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kav. 2 Sarıyer / İstanbul  
Maslak V.D. 410 427

**WALIK YATIRIM**  
**MENKUL. P. GERLERAS.**

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.

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

#### 6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Şirket "Fuzul Dış Ticaret A.Ş." unvanı ile İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 100.000.000 TL<sup>1</sup> 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 yansıtılabilecek 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 prestij daha fazla olan markalı konut projeleri geliştirme alanına yönelmiş ve inşaat faaliyetlerine son vermiştir. Şirket'in

**FUZUL OTOİHAÇ SANAYİ ŞİRKETİ**  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpos Rezidans No:8 Başakşehir/İstanbul  
Tic. Sicil No: 271247 50 00 İhtisaf V.D.: 3981327982

Not: 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren Türk Lirasından altı sıfır atılmış olup, 2023 yılında türev eski TL cinsi ile belirtilmiştir.

Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Kat:1 Başakşehir/İstanbul  
Tic. Sicil No: 271247 50 00  
İhtisaf V.D.: 3981327982

**İNTEGRA**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Sarıyer / İstanbul  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 478018427

**AKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

geliştirdiği ilk markalı konut projesi olan ve ayrıca İstanbul ili Başakşehir ilçesinin de ilk AVM'si olan Olimpa AVM ve Rezidans Projesi'ne 27.03.2009 tarihinde yapı ruhsatı alınarak başlanılmıştır. Şirket'in, ilgili projenin geliştirildiği dönemdeki unvanı ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan 9.333,15 m<sup>2</sup> arsa üzerinde geliştirilen Olimpa AVM ve Rezidans Projesi 38.493,89 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde kat karşılığı modeliyle Kent Evila Projesi'ne başlanılmış, 18.05.2012 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Kent Evila Projesi 40.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> arsa üzerinde Kent Ariva Projesi'ne başlanılmış, 29.02.2012 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Kent Ariva Projesi 33.125 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olup, 3 blokta toplam 156 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Kent Ariva Projesi 2014 yılında tamamlanmıştır.

2013 yılında, Şirket'in mülkiyetinde bulunan İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başakşehir mahallesi 567 numaralı ada ve 3 numaralı parsel ile 566 numaralı ada ve 2 numaralı parsel ve 565 numaralı ada ve 12 numaralı parsel arsalari üzerinde Olimpa Park Projesi'ne başlanılmıştır. Olimpa AVM'nin hemen bitişiğinde yer alan 3 farklı parsel üzerinde geliştirilen bu proje, toplam 14.302,57 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> arsa üzerinde Vadiyaka Başakşehir Projesi'ne başlanılmış, 25.06.2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Vadiyaka Başakşehir Projesi 79.201 m<sup>2</sup> 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. Çeşitli Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Karayolları mahallesi 6619 numaralı ada ve 8 numaralı parsel ile 10086 numaralı ada ve 1 numaralı parselde Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İş'i"ni (Tem Avrasya Projesi) yapmak üzere akdedilen ve Bakırköy 39. Noterliğince 36971 yevmiye numarası ile 26.10.2016 tarihinde tasdik edilen adi ortaklık sözleşmesi uyarınca "Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş., Yol İnşaat Taahhüt Ltd. Şti. İş Ortaklığı" kurulmuştur. İlgili adi ortaklığın, Bakırköy 39. Noterliğince 07320 yevmiye numarası ile 24.02.2020 tarihinde tasdik edilen "Ek Tadiş Sözleşmesi" ile unvan ve ortaklık yapısı teklif edilmiştir. Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'nin %50 ortaklık oranına, Yol İnşaat Taah. San. ve

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Başakşehir  
Olimpa Rezidans Projesi  
Tel: 0212 487 51 00 faks: 3861307 faks

FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Z. Toprak Cad.  
No: 6 Kat: 1 Başakşehir / İstanbul  
Tel: 0212 335 34 34 faks: 0212 331 40 00  
İletişim V.D.: 388 406 408

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
İstanbul Şişli  
Sakarya Cad. No: 10 Kat: 2 Şişli  
T: 0212 335 34 34 F: 0212 331 40 00

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Tic. Ltd. Şti.'nin %0,10 ortaklık oranına ve işbu İzahname tarihi itibarıyla güncel unvanı "Fuzul Tasarruf Finansman Anonim Şirketi" olan Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin %49,90 ortaklık oranına sahip olacağı şekilde ortaklık yapısı değiştirilerek "Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş., Yol İnş. Taah. Ltd. Şti., Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı" olmuştur. Sözleşmeye göre gelir paylaşım oranı TOKİ'nin %36, İş Ortaklığı'nın %64'tür. Projenin yapı ruhsatları 24.03.2017 tarihinde alınmıştır. Tem Avrasya Projesi, 18.621 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> arsa üzerinde Başakcity Projesi'ne başlanılmış, yapı ruhsatı 29.09.2017 tarihinde alınmıştır. Başakcity Projesi 2.272,50 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 60 adet konut ve 8 ticari üniteden meydana gelen butik bir projedir. Proje 2020 yılında tamamlanmış olup, 12.06.2020 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

05.02.2020 tarihinde "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap 993 numaralı ada ve 4 numaralı parselde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı 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 39.031,98 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 19 blokta 453 adet konut ve 47 adet ticari mağazadan oluşmaktadır. 19.06.2020 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınan bu projenin geçici kabulü için Emlak Konut GYO A.Ş.'ne başvuru yapılmış olup, geçici kabul süreci devam etmektedir. Geçici kabul tamamlandıktan sonra iskan müracaatı yapılacak ve iskan alındıktan sonra daire teslimleri başlayacaktır. Projenin 31.03.2023 tarihi itibarıyla inşaat ilerleme seviyesi %97'dir.

Temmuz 2022 tarihinde Şirket'in İstanbul ili, Fatih ilçesi, Akşemsettin mahallesi 2028 numaralı ada ve 49 numaralı parseldeki maliki olduğu arsası üzerinde Fatih Otel Projesi'ne başlanılmıştır. Projenin 20.10.2008 tarih, 2008/763 numaralı ve 31.12.2021 tarih 2021/400527 numaralı yapı ruhsatları mevcuttur. Söz konusu proje 4 yıldızlı, toplam 47 oda (96 yatak, 96 kişilik), 1 adet lokanta (aynı zamanda kahvaltı salonu), 2 adet 20 kişilik toplantı salonu, 1 adet 18 kişilik çok amaçlı salon, lobi bar, aletli spor salonu, hamam, sauna, 1 adet satış birimi, kat ofisinden meydana gelmektedir. Bu projenin 31.03.2023 tarihi itibarıyla inşaat ilerleme seviyesi %55'tir.

Emlak Konut'un maliki bulunduğu 3.357,46 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş mahallesi, 1645 numaralı ada ve 55 numaralı parsel üzerinde Barbaros 48 Projesi ile ilişkin olarak Şirket ile Emlak Konut arasında 23.02.2021 tarihli "İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım Sözlüşmesi" düzenlenmiştir. Sözleşmeye göre Emlak Konut'un hasılat paylaşım oranı %50 ve Şirket'in hasılat paylaşım oranı %50 olarak belirlenmiştir. İlgili arsa ile ilişkin olarak 07.06.2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmış ve Barbaros 48 Projesi'ne Kasım 2022 tarihinde başlanılmıştır. Projede tek blok bulunmakta olup, söz konusu blok 4 bodrum kat, zemin kat, 10 normal kat ve çatı kat olmak üzere toplam 16 kat ve 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projenin 31.03.2023 tarihi itibarıyla inşaat ilerleme seviyesi %48,0'dır.

FUZUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
Beşiktaş Mah. Çarşı Zarfı Cad.  
Olimpa Rez./Kat: No: 8 Beşiktaş/İST.  
Tel: 0212 487 50 40 İletişim: 0212 487 50 40

Başakşehir Mah. Cahit Zarfı Cad.  
No: 8 Kat: 8 Başakşehir/İST.  
Tel: 0212 487 50 40 Fax: 0212 487 50 40  
Etili V.D: 38 006 4070

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Sıfır K. Spine Tower  
No 5 Kat: 2 Beşiktaş/İST. T.C. M.L.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Aralık 2022 tarihinde Şirket'in İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 1426 numaralı ada ve 11 numaralı parselde maliki olduğu arsası üzerinde Başakşehir Avrasya 3 Projesi'ne başlanılmış, 30.12.2022 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır. Başakşehir Avrasya 3 Projesi 20.301,01 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 7 blok, 296 konuttan meydana gelecektir. Projenin 31.03.2023 tarihi itibarıyla inşaat ilerleme seviyesi %3'tür.

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

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

**FİZİKİ BÖLÜM ANONİM ŞİRKETİ**  
Başakşehir İlçe, Çatlı Zeytinli Cad.  
Olimpa Rezidans Apartmanı Kat:1/10  
Tel: 0212 487 50 10 / 50 11 / 50 12 / 7762

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Temsil Hakkında 5083 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklik uyarınca 11.01.2018 tarihinde kurulmuştur.

No:3 Kat:1 Başakşehir / İstanbul  
Tel: 0212 635 34 34 / 34 35 / 34 36  
İletişim YD: 343 006 4038

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir İlçe, Çatlı Zeytinli Cad.  
No:5 Kat:2 Başakşehir / İSTANBUL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

#### 6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur

#### 6.2. Yatırımlar:

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

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cihit Zarfıoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 / Faks: 0212 937 6380  
İletişim V.D.: 308 006 4838

FUZUL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarıyer Sk. Spine Tower  
No:8 Kat 2 Sarıyer / İSTANBUL

FUZUL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Cihit Zarfıoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.  
Tel: 0212 201 50 60 / Faks: 0212 201 50 62

\*31.03.2023 tarihi itibarıyla tamamlanma derecelerini belirtmektedir.

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

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

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

| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller |                   |        |                                    |                                    |
|-------------------------------|-------------------|--------|------------------------------------|------------------------------------|
| Malik                         | Gayrimenkulün     |        | Defter Değeri<br>(TL) (31.03.2023) | Piyasa Değeri<br>(TL) (31.12.2022) |
|                               | Tanımı            | Türü   |                                    |                                    |
| Fuzul GYO                     | Vadiyaka Projesi  | Dükkan | 9.720.000                          | 9.720.000                          |
| Fuzul GYO                     | Vadiyaka Projesi  | Dükkan | 3.480.000                          | 3.480.000                          |
| Fuzul GYO                     | Vadiyaka Projesi  | Dükkan | 6.810.500                          | 6.810.500                          |
| Fuzul GYO                     | Vadiyaka Projesi  | Dükkan | 5.876.000                          | 5.876.000                          |
| Fuzul GYO                     | Vadiyaka Projesi  | Dükkan | 5.482.500                          | 5.482.500                          |
| Fuzul GYO                     | Vadiyaka Projesi  | Dükkan | 11.656.000                         | 11.656.000                         |
| Fuzul GYO                     | Neriva            | Dükkan | 7.425.000                          | 7.425.000                          |
| Fuzul GYO                     | Olimpa AVM        | Dükkan | 816.000                            | 816.000                            |
| Fuzul GYO                     | Olimpa AVM        | Dükkan | 816.000                            | 816.000                            |
| Fuzul GYO                     | Olimpa AVM        | Dükkan | 958.000                            | 960.000                            |
| Fuzul GYO                     | Olimpa Rezidans   | Konut  | 4.847.000                          | 4.847.000                          |
| Fuzul GYO                     | Olimpa Rezidans   | Konut  | 4.847.000                          | 4.847.000                          |
| Fuzul GYO                     | Olimpa Rezidans   | Konut  | 4.847.000                          | 4.847.000                          |
| Fuzul GYO                     | Başakcity Projesi | Dükkan | 3.329.542                          | 3.329.990                          |
| Fuzul GYO                     | Başakcity Projesi | Dükkan | 3.307.532                          | 3.303.980                          |
| Fuzul GYO                     | Başakcity Projesi | Dükkan | 3.480.305                          | 3.480.350                          |
| Fuzul GYO                     | Tem Avrasya*      | Konut  | 3.988.250                          | 3.988.250                          |
| Fuzul GYO                     | Tem Avrasya*      | Konut  | 3.988.750                          | 3.988.400                          |
| Fuzul İnşaat                  | Vadiyaka Projesi  | Konut  | 5.015.000                          | 5.014.000                          |
| Fuzul İnşaat                  | Fuzul Kent        | Konut  | 2.358.500                          | 2.358.500                          |
| Fuzul İnşaat                  | Fuzul Kent        | Konut  | 2.358.500                          | 2.358.500                          |
| Fuzul İnşaat                  | Fuzul Kent        | Konut  | 2.834.000                          | 2.834.000                          |

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Bağdatlar Mah. Çaltı Zeytinli Cad.

Olimpa Rezidans-Modül Binası Kat: 5

Tel: 0212 487 50 00 İleteli V.D.: 304 99 7182

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Bağdatlar Mah. Çaltı Zeytinli Cad.  
No: Kat: 5 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 635 34 30  
İleteli V.D.: 304 99 7182

FUZUL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Bağdatlar Mah. Çaltı Zeytinli Cad.  
No: Kat: 5 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 635 34 30  
İleteli V.D.: 304 99 7182

FUZUL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

**FUZUL FİREKLİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Başakşehir Mah. Çarşı Çiftliği Cad.  
Olimpa Rezidans No:1 Başakşehir/İST.  
Tel: 0212 487 50 00 İhale V.D. 3447500000000000

|                 |                  |        |            |            |
|-----------------|------------------|--------|------------|------------|
| Fuzul İnşaat    | Fuzulkent        | Konut  | 2.475.000  | 2.475.000  |
| Fuzul İnşaat    | Fuzulkent        | Konut  | 2.834.000  | 2.834.000  |
| Fuzul İnşaat    | Fuzulkent        | Konut  | 2.263.100  | 2.263.100  |
| Fuzul İnşaat    | Fuzulkent        | Konut  | 2.263.100  | 2.263.100  |
| Fuzul İnşaat    | Fuzulkent        | Konut  | 2.881.500  | 2.881.500  |
| Fuzul İnşaat    | Olimpa Rezidans  | Konut  | 4.650.000  | 4.650.000  |
| Fuzul İnşaat    | Olimpa Rezidans  | Konut  | 4.650.000  | 4.650.000  |
| Fuzul İnşaat    | Olimpa Rezidans  | Konut  | 4.650.000  | 4.650.000  |
| Fuzul İnşaat    | Olimpa Rezidans  | Konut  | 4.650.000  | 4.650.000  |
| Fuzul İnşaat    | Olimpa Rezidans  | Konut  | 4.781.500  | 4.781.500  |
| Fuzul İnşaat    | Olimpa Rezidans  | Konut  | 4.781.500  | 4.781.500  |
| Fuzul İnşaat    | Olimpa Rezidans  | Konut  | 4.781.500  | 4.781.500  |
| Fuzul İnşaat    | Olimpa Rezidans  | Konut  | 4.781.500  | 4.781.500  |
| Fuzul İnşaat    | Olimpa Rezidans  | Konut  | 4.978.000  | 4.978.000  |
| Fuzul İnşaat    | Olimpa Rezidans  | Konut  | 5.109.000  | 5.109.000  |
| Fuzul İnşaat    | Evila Evleri     | Konut  | 15.732.780 | 15.732.780 |
| Fuzul İnşaat    | Evila Evleri     | Konut  | 15.732.780 | 15.732.780 |
| Fuzul İnşaat    | Arnavutköy Konut | Konut  | 6.901.712  | 6.576.712  |
| Fuzul İnşaat    | Arnavutköy Konut | Konut  | 6.576.712  | 6.576.712  |
| Fuzul İnşaat    | Arnavutköy Konut | Konut  | 2.073.587  | 2.073.587  |
| Fuzul İnşaat    | Arnavutköy Konut | Konut  | 2.073.587  | 2.073.587  |
| Fuzul İnşaat    | Arnavutköy Konut | Konut  | 4.547.587  | 4.547.587  |
| Fuzul İnşaat    | Arnavutköy Konut | Konut  | 3.481.845  | 3.481.845  |
| Fuzul İnşaat    | Arnavutköy Konut | Konut  | 8.992.310  | 8.991.384  |
| Fuzul İnşaat    | Arnavutköy Konut | Konut  | 4.547.587  | 4.547.587  |
| Fuzul İnşaat    | Arnavutköy Konut | Konut  | 1.740.924  | 1.740.923  |
| Fuzul İnşaat    | Arnavutköy Konut | Konut  | 2.611.384  | 2.611.384  |
| Fuzul İnşaat    | Arnavutköy Konut | Konut  | 1.740.923  | 1.740.923  |
| Fuzul İnşaat    | Arnavutköy Konut | Konut  | 1.740.923  | 1.740.923  |
| Fuzul İnşaat    | Arnavutköy Konut | Konut  | 870.461    | 870.461    |
| Fuzul İnşaat    | Arnavutköy Konut | Konut  | 870.461    | 870.461    |
| FZL Gayrimenkul | Air Başakşehir   | Dükkan | 6.431.137  | 6.400.000  |
| FZL Gayrimenkul | Air Başakşehir   | Dükkan | 6.326.000  | 6.326.000  |
| FZL Gayrimenkul | Air Başakşehir   | Dükkan | 3.556.000  | 3.556.000  |
| FZL Gayrimenkul | Air Başakşehir   | Dükkan | 3.528.000  | 3.528.000  |
| FZL Gayrimenkul | Air Başakşehir   | Dükkan | 6.639.000  | 6.639.000  |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri  | Dükkan | 7.545.409  | 7.482.000  |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri  | Dükkan | 7.208.000  | 7.208.000  |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri  | Dükkan | 7.420.000  | 7.420.000  |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri  | Dükkan | 9.511.000  | 9.511.000  |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri  | Dükkan | 7.323.000  | 7.323.000  |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri  | Dükkan | 9.588.000  | 9.588.000  |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri  | Dükkan | 10.004.000 | 10.004.000 |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri  | Dükkan | 7.709.000  | 7.709.000  |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri  | Dükkan | 10.223.000 | 10.223.000 |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri  | Dükkan | 10.821.000 | 10.821.000 |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri  | Dükkan | 10.410.000 | 10.410.000 |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri  | Dükkan | 7.479.000  | 7.479.000  |
| FZL Gayrimenkul | Grand Rezidans   | Dükkan | 5.214.000  | 5.214.000  |
| FZL Gayrimenkul | Grand Rezidans   | Dükkan | 4.529.000  | 4.529.000  |
| FZL Gayrimenkul | Grand Rezidans   | Dükkan | 5.214.000  | 5.214.000  |
| FZL Gayrimenkul | Grand Rezidans   | Dükkan | 3.349.000  | 3.349.000  |
| FZL Gayrimenkul | Grand Rezidans   | Dükkan | 4.529.000  | 4.529.000  |

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Çarşı Çiftliği Cad.  
Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 635 3390  
İhale V.D. 3447500000000000

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
V.D. 478051

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

\*10.04.2023 tarihinde satılmıştır.

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

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

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

\*31.03.2023 tarihi itibarıyla tamamlanma derecelerini belirtmektedir.

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cihaz Zariiflu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İstanbul  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 635 6380  
İkitelli V.D: 006 006 4030

İNTEGRAL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sarıyer / İstanbul  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İstanbul  
Maslak V.D 4780518427

DEK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



### **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 m<sup>2</sup> ile 58,44 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>’dir. İmar durumu T2 Ticaret Alanı olan ilgili arsa, %25’si peşin ve %75’si 60 ay vade ile ödenmek üzere toplam 120.200.000 TL bedel karşılığında 12.11.2021 tarihli Gayrimenkul (Arsa) Satış Sözleşmesi ile TOKİ’den satın alınmıştır. Şirket, anılan sözleşme hükümlerinin yerine getirilmesi akabinde projeye konu arsanın tapusuna 12.12.2022 tarihinde malik olarak kaydedilmiştir. Başakşehir Kayabaşı 5 Yıldızlı Otel Projesi bu İzahname tarihi itibarıyla henüz projelendirilme aşamasında olup, 2023 yılının ilk yarısı itibarıyla yapı ruhsatı için başvuru yapılması planlanmaktadır.



|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Proje Adı</b>                             | <b>Başakşehir Kayabaşı 5 Yıldızlı Otel</b>                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Planlanan Başlama Tarihi/Proje Süresi</b> | <b>Tahmini Ekim 2023/36 Ay</b>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Arsanın Yeri</b>                          | <b>İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi, 987 ada ve 4 numaralı parsel</b>                                                                                                                                                                                              |
| <b>Arsa Sahibi</b>                           | <b>Şirket</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Paylaşım Oranı</b>                        | <b>%100 (Şirket)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>İnşaat Seviyesi</b>                       | <b>0%</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Projedeki Blok/Bölüm Sayısı</b>           | <b>1 Blok/190 Otel Odası</b>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Bağımsız/Bölüm Tipleri</b>                | <b>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</b> |

**FUZZY HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.  
Tet 0212 467 50 70 / 0212 467 50 71 / 0212 467 50 72

**FUZZY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Kat:1 Başakşehir / İST. 34398  
Tet:0212 635 34 34 / 0212 635 34 35 / 0212 635 34 36  
İkikelli V.D: 30 706 4638

**İNTEGRA**  
Başakşehir Mah. Saat Ak. Skine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İST. 34398  
Maslak V.D 4780518 -2.

**YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



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

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

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

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

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

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

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

FUZUL HOSNIG ANONİM ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. - Başakşehir Cad.  
Çimpa Rezidans No:28 D:3 Kat:3  
Tel: 0212 487 50 00 E-mail: VD: 368126798

No:5 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 501 61 60  
İkitali VD: 3800064648

İNTEGRAL

No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
E Tower  
E-mail: VD: 172057867

İNTEGRAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

#### **28.12.2022 Tarih ve 21212 Sayılı Turizm Yatırımı Belgesi**

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

#### **24.01.2023 Tarih ve 21320 Sayılı Turizm Yatırımı Belgesi**

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

#### **7/ FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

##### **7.1. Ana faaliyet alanları:**

**7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla 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

FUZUL DAYANIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Çarşı Zatiye Cad.  
Olimpa Rezidans No:3 Başakşehir/İST.  
Tel: 0212 487 50 00 İletişim V.D. 0212 487 7782

FUZUL DAYANIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Çarşı Zatiye Cad.  
No:3 Kat:1 Başakşehir/İST. T.C. M.B.İ.  
Tel: 0212 487 50 00 İletişim V.D. 0212 487 7782  
İletişim V.D. 3 0212 487 7782

İNTEGRA MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No:5 Kat:2 Etiler/İSTANBUL

İNTEGRA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

\*10.04.2023 tarihinde satılmıştır.

**FUZUL HOLDİNG A.Ş. ŞİRKETİ**  
Başakşehir Mah. Çama Ziraat Cad.  
Olimpa Rezidans No: 8 Kat: 8/1  
Tel: 0212 487 50 00 İletişim VS: 385 387 782

#### İzahname Tarihi İtibarıyla Tamamlanan Projeler

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Etiler Mah. Çama Ziraat Cad.  
No: 8 Kat: 8/1 Başakşehir / 34398/İST.  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 635 34 35  
İletişim V.D.: 385 387 782

**İNTEKAT**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mah. Çama Ziraat Cad.  
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / 34398/İSTANBUL

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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 m<sup>2</sup> 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 yürütme mesafesindedir.



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

Bu proje kapsamında alınan ilk yapı ruhsatı, Başakşehir Belediye Başkanlığı'nın 29/09/2017 tarih ve 1292 sayı numarası ile alınmış olup, şantiye şefi değişikliği sebebiyle ilgili yapı ruhsatında 21/02/2019 tarih ve 67 sayılı tadilat yapılmıştır. Bu proje kapsamında Şirket 8.958,54 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir ve 7.016,44 m<sup>2</sup> 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**

FUZZİ GÖRMEK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Çarşı Sok. No: 1/1  
No: 1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 2535 34 34 Fax: 0212 543 65 00  
E-Posta: V.D.: 38800014636

İNTEGRAL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
NO: 53412 S.S. 97/11/11



FUZZİ GÖRMEK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



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

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

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

"T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul ili Gaziosmanpaşa ilçesi Karayolları mahallesi 6619 numaralı ada ve 8 numaralı parsel, 10086 numaralı ada ve 1 numaralı parsel üzerinde, Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İş'i" niteliğindeki bu proje; tüm inşaat faaliyetlerini yürütmek ve projeden elde edilecek karı veya zararı belirli ortaklık payları oranında paylaşmak kurulan "Fuzul Yapı Yol İş Ortaklığı" tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

#### Geliştirmesi Devam Eden Projeler

İşbu taahhüme tarihi itibarıyla Şirket tarafından geliştirilmesi devam eden projeler;

##### 1) Başakşehir Avrasya Projesi

**FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cid.  
Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272 635 34 34 Tic. Sic. No: 272 635 34  
İktisadi V.D.: 3881307782

**İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
No: 9 Kat: 9Bariyer İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780518427

**FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

**TEK YATIRIM**  
**MENKUL D. ERLER A.Ş.**



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

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

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

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

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

**FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Başakşehir - Çarşı Zariyolu Cad.  
Olimpik 2 Kat:1 Başakşehir / İstanbul  
Tel: 0212 417 50 00 - 42 42 42 42  
Tic. Sic. No: 272100

**Fuzul Otel Projesi**  
Başakşehir Mah. Çarşı Zariyolu Cad.  
8 Kat:1 Başakşehir / İstanbul  
Tel: 0212 635 34 36 Fax: 0212 635 31 80  
İletişim YD: 100 000 000

**İNTEGRAL**

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sakarya Bulvarı No: 100 Kat: 9/9 - BEŞİKTAS / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4-80



**EMLAK YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



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

Proje alanının yakın çevresinde İstanbul İl Özel İdaresi, Fatih Belediyesi, Fatih İlçe Kaymakamlığı, İstanbul Emniyet Müdürlüğü, İstanbul Vergi Dairesi gibi büyük kamu kurumları ile Bezmialem Vakıf Hastanesi, Çapa Üniversitesi, Vakıf Gureba Hastanesi gibi bilinirliği yüksek sağlık kurumları yer almakta olup; Aksaray Metro İstasyonu, Horhor antikacılar çarşısı, Aksaray yer altı çarşısı, Valide Sultan Camii, ticari ve tarihi kimliği kuvvetli olan çeşitli banka ve dükkanların yoğun olduğu Atatürk Bulvarı da proje alanına yakın konumdadır. Ayrıca bölgedeki tek alışveriş merkezi olan Historia AVM 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, dikdörtgen benzer bir geometrik yapıya sahiptir. Mevcut durumda etrafı trapez sac ile çevrili olan parselin Adnan Menderes Bulvarı cephesinden girişi bulunmaktadır.

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Soyunselim Mah. Caba Zarioglu Cad.  
Olimpa Rezidans No:3 Beşiktaş/İST.  
Tel: 0212 457 50 60 Faks: 0212 331 53 00  
E-Posta: info@integralmenkul.com.tr

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Soyunselim Mah. Caba Zarioglu Cad.  
Olimpa Rezidans No:3 Beşiktaş/İST.  
Tel: 0212 457 50 60 Faks: 0212 331 53 00  
E-Posta: info@integralmenkul.com.tr

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Soyunselim Mah. Caba Zarioglu Cad.  
Olimpa Rezidans No:3 Beşiktaş/İST.  
Tel: 0212 457 50 60 Faks: 0212 331 53 00  
E-Posta: info@integralmenkul.com.tr



İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Soyunselim Mah. Caba Zarioglu Cad.  
Olimpa Rezidans No:3 Beşiktaş/İST.  
Tel: 0212 457 50 60 Faks: 0212 331 53 00  
E-Posta: info@integralmenkul.com.tr



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

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

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

İstanbul ili Fatih ilçesi, Akşemsettin mahallesi 2028 numaralı ada ve 49 numaralı parsel üzerinde 446,22 m<sup>2</sup>'lik yüzölçümüne sahip Şirket'in kendi arsası üzerinde geliştirilen bu proje 4 yıldızlı 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 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olan Fatih Otel

YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
Başkanlık Mah. Cahit Zıncıoğlu Cad.  
Cinnia Residence No:8 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 274800  
Tic. Sic. No: 274800  
Tic. Sic. No: 274800

FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akşemsettin Mah. Cahit Zıncıoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 274800  
Tic. Sic. No: 274800  
Tic. Sic. No: 274800

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akşemsettin Mah. Cahit Zıncıoğlu Cad.  
No:8 Kat:2 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 274800  
Tic. Sic. No: 274800  
Tic. Sic. No: 274800

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akşemsettin Mah. Cahit Zıncıoğlu Cad.  
No:8 Kat:2 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 274800  
Tic. Sic. No: 274800  
Tic. Sic. No: 274800

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

İnşaat faaliyetleri FZL Yapı İnşaat tarafından yürütülen Fatih Oteli Projesi'nin Ekim 2023 yılında mülsteri 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 m<sup>2</sup> alanda geliştirilen bu proje, konumu itibarıyla İstanbul'un tam ortasında yer alan ve hem Boğaz hem de tarihi yarımada manzarasına sahip yeşil dostu konsepti ve tasarımı ile öne çıkacak bir projedir. Bu doğrultuda, kat yüksekliğinin 4,5 metre olduğu bu projede rezidans dairelerin büyük bir kısmı hem boğaz hem de tarihi yarımada manzarasına sahip olacaktır. İşbu projede tek blok bulunmakta olup, ilgili blok 4 adet bodrum kat, zemin kat, 10 adet normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 16 adet kat ve 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler ise 1. bodrum katta 3 adet ticari mağazadan ve 1. Bodrum kat ve 10. Normal kat arasında konumlu 48 adet daireden oluşmaktadır. Bu proje dahilinde 54 araçlık otopark, fitness salonu, hamam, sauna ve havuz bulunmaktadır.



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

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

Projenin üzerinde bulunduğu parsel, 2020 yılı sonunda Mahmutbey-Mecidiyeköy arası kullanıma açılan M7 Metro hattının devamı niteliğinde ve inşaat çalışmaları devam eden ve 2024 yılında açılması planlanan Mecideköy-Kabataş metro hattı güzergahı üzerinde kalan Yıldız Metro İstasyonu'na oldukça yakın bir konumda olup; projeye konu ana taşınmaza otobüs, minibus 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 bölümlerinin konumlandığı ana taşınmaz 3.357,46 m<sup>2</sup>'lik yüz ölçüme sahip arsa üzerinde

FZL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Bulvarı Mah. Cabit Zariçioğlu Cad.  
No: 4 Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: 0212 435 34 34 Pbx: 0212 435 34 34  
İleteli V.D: 478051427

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Bulvarı Mah. Cabit Zariçioğlu Cad.  
No: 4 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D 478051427

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Bulvarı Mah. Cabit Zariçioğlu Cad.  
No: 4 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D 478051427

Barbaros 48 Projesi Şirketleri  
Barbaros Bulvarı Mah. Cabit Zariçioğlu Cad.  
Ünvanlar: Proje ve İnşaat Şirketi  
Tel: 0212 437 50 00 / Faks: 3881387782

konumlanmıştır. İşbu projenin toplam inşaat alanı 18.291,19 m<sup>2</sup>'dir. Bu projenin 07.06.2022 tarih ve 2022/40279 numaralı yapı ruhsatı mevcuttur.



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

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

#### Başakşehir Avrasya 2 Projesi

Başakşehir Avrasya 2 Projesi İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Ziya Gökalp mahallesi 1426 numaralı ada ve 10 numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olup; ilgili alanın yüzölçümü 25.026,91 m<sup>2</sup>'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 Vade Sözleşmesi uyarınca Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Şirket, arsanın tapusunda 1.12.2022 tarihinde malik olarak kaydedilmiştir. İlgili arsa üzerinde geliştirilen Başakşehir Avrasya 2 Projesi'nin 9 adet blok, 410 adet konuttan oluşması planlanmaktadır.

FZL YAPI İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Çalıntı Zarfıoğlu Cad.  
Çimpa Rezidor Hotel Başakşehir/İST.  
Tet 0212 487 50 00 İletişim V.D.: 3881387762

FZL YAPI İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Çalıntı Zarfıoğlu Cad.  
Çimpa Rezidor Hotel Başakşehir/İST.  
Tet 0212 487 50 00 İletişim V.D.: 3881387762  
İletişim V.D.: 3881387762

İNTEGRAL  
No:5 Kat:7 Serayer TANBUL  
İletişim V.D.: 4.000.12427

İNTEGRAL  
İNTEGRAL  
İNTEGRAL



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 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 mahallesinde 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                                                                              |
| Bölümsüz Bölüm Tipleri                | 1+1 44 Adet, 2+1 232 Adet, 3+1 116 Adet, 4+1 13 Adet                                           |



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Çarşı Zeytinolu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İstanbul  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 80  
İktel V.D. 148.006.08292

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
100.000.000 TL  
No: 100.000.000 TL / İSTANBUL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

### **Başakşehir Avrasya 3 Projesi**

Avrasya 3 Projesi İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Ziya Gökalp mahallesi 1426 numaralı ada ve 11 numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olup; ilgili alanın yüzölçümü 20.301,01 m<sup>2</sup>'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 Kılıçkçekmece, 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, kırmızı taşınmazların çevresinde Maveria Comfort, Hayat Park Prestij Konakları gibi inşaat faaliyetleri devam etmekte olan konut projeleri yer almaktadır. İşbu projeye konu taşınmazların yakın çevresinde Nidapark Başakşehir Sitesi, Bahçetepe İstanbul, Nidapark Başakşehir, Başakşehir Evleri 1. Etap ve

**FZL HOLDİNG A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.  
Olimpa Kat:1 No:18 Başakşehir/İST.  
Tel: 0212 412 50 60 İhtis: 3981387782

**BAŞAKŞEHİR EMLAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.  
No:18 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 431 53 00  
İktisadi V.D.: 398 006 4639

**İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
106  
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.  
No:18 Kat:2 Başakşehir/İSTANBUL

**BAŞAKŞEHİR EMLAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

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



FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Orduya Raftağlar No:2 Beşiktaş/İST.  
Tel: 0212 487 94 00 Faks: 0212 388 1307762

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir /İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 388 1307762  
İkhtilaf V.D.: 383065 6338

İNTEGRAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No: 5 Kat: 2 Sarıyer  
Maslak V.D. 478051

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

#### A) Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörünün Gelişimi

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

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

1970'li yıllarda ise yetişmiş teknik işgücü özel kesime kaymış ve bu yıllarda özel kesimin faaliyet alanını sanayi kesimine kaydırması ile fabrika tipi bina yapımında artış görülmüştür. Bu durum da yapım teknolojisinde prefabrikasyon sisteminin gelişmesini 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 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 sıçramış ve 2000'li yıllardan sonra ise yaygınlaşarak yeni bir küresel konut imgesi yaratmıştır. Türkiye'deki konut üretim süreci tarihsel olarak 1950-1980 filizlenme dönemi, 1980-2000 gelişme dönemi ve 2000'den bugüne dek ise zenginlik dönemi olarak sınıflandırılmıştır.

Zenginlik dönemi olarak adlandırılan 2000'ler sonrasında değişen tüketim alışkanlıklarıyla birlikte günümüz toplumlarının kentsel yaşam alanları arasına giren ve yeni tüketim tüketicileri olarak AVM'lerin tüketiciyle buluşma seviyesi 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.

**WALYATIRIA**  
**WENKUL D. S.**

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

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.

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

Gayrimenkul ve inşaat sektörlerinin yeni inşaat seçeneklerine uyum sağlayabilmesi, A-Ge yatırımlarının önemli ölçüde artırılmasına bağlıdır. Bu nedenle, günümüz teknolojiyle yapılan 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.

~~RECEIVED  
VETERAN SERVICE CENTER  
1000 S. Main St.  
P.O. Box 1000  
Mesa, AZ 85201  
480-964-2700~~

**MALKYATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

### C) Gayrimenkul ve İnşaat Sektörüne İlişkin Veriler

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

#### **a) Konut Satış İstatistikleri**

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

PUZUN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Başakşehir Alan Çekirge 2. Kat Kat: 2  
Orman Rize Rize Alanya Başakşehir/İST.  
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 380 1367/62

PUZUN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Çekirge 2. Kat Kat: 2  
No: 100/1 Başakşehir/İST. T.C. MİLLÎ  
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 380 1367/62  
Kurucu VD: 34/10/2018

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

112  
MİLLÎ

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Çarşı Çarşı Çarşı Cad.  
No: 2/1 Başakşehir / 34398  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 635 34 34  
İletişim Y.D. 088 0050638

İNTEGRAL

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

No: 2 Sarıyer / İSTANBUL

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

Kaynak: GYODER

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

2022 yılı dördüncü çeyreğinde 163.653 m<sup>2</sup> ofis ve ticari gayrimenkul alanı kiralama işlemine konu olmuştur. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri bir önceki yılın aynı dönemine göre %69,0 oranında artış göstermiştir. Böylece, 2022 yılı içerisinde toplam kiralama işlemi 759 m<sup>2</sup> ye ulaşmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; PWC (8.600 m<sup>2</sup>, Galataport), Estetik Merkezi (7.600 m<sup>2</sup>, Cityist Beyoğlu), Mayat İnşaat (7.420 m<sup>2</sup>, A+Live), Serviced Office (7.200 m<sup>2</sup>, Quasar),

YUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Seyrantepe Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Çengel Reizbasi, No:8 Başakşehir/İST.  
Tel: 0212 307 50 41 Bk. V.D: 3001307702

YUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 F.A. 0212 521 63 80  
İletişim V.D: 300 606 4638

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No:5 Kat:5 Sarıyer

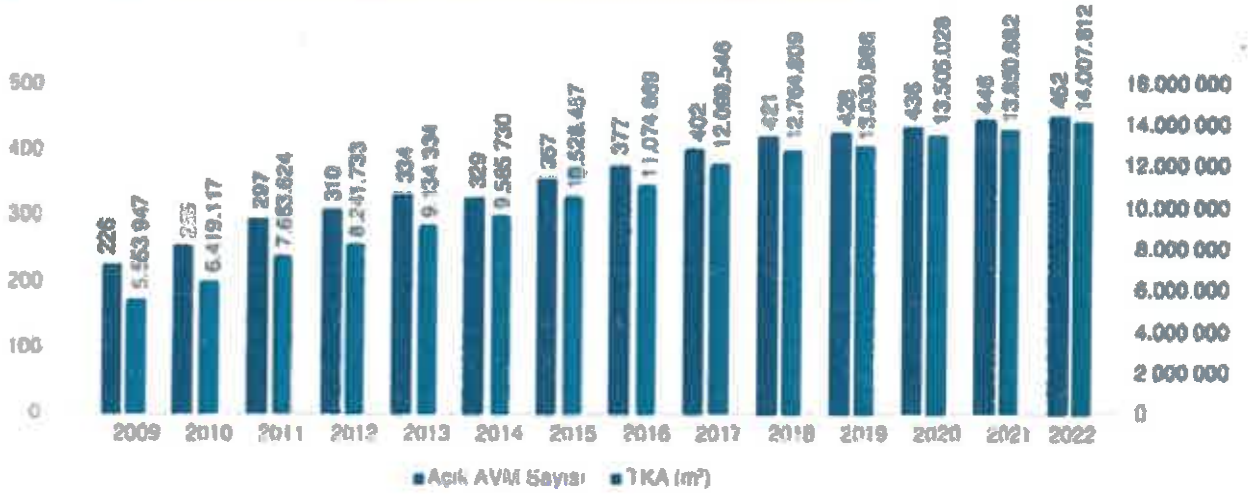
İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Eren Holding (5.050 m<sup>2</sup>, Metropol Eren), Tam Faktoring (3.913 m<sup>2</sup>, Quasar), Bilgili Holding (3.500 m<sup>2</sup>, Galataport) ve GSK (1.750 m<sup>2</sup>, River Plaza) bulunmaktadır.

#### c) AVM'ler

2022 yılı sonunda bin kişi başına 165 m<sup>2</sup> olarak kaydedilen perakende yoğunluğunun inşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla 2025 yılı sonunda 173 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> seviyesini geçmiştir. 2022 yılında pazara toplamda 7 alışveriş merkezinde yaklaşık 153 bin m<sup>2</sup> kiralanabilir alan girişi olmuştur. Mevcutta, 39 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m<sup>2</sup> inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2025 yılı sonu itibarı ile 15,2 milyon m<sup>2</sup> seviyesine ulaşması beklenmektedir.

#### Çiğiracının Sektör İçerisindeki Yeri

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

MKK verilerine göre payları Borsa İstanbul'da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 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.

FLZEL EYİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Mah. Çarşı Zeynepi Cad.  
No:1 Kat:1 Başkent/İstanbul  
Tel: 0212 635 34 34 / Fax: 0212 635 33 80  
İktisadi Y.D. 308 604 4618

FLZEL EYİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
No:5 Kat:2 S. 115  
Spine tower  
/ İSTANBUL

FLZEL EYİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

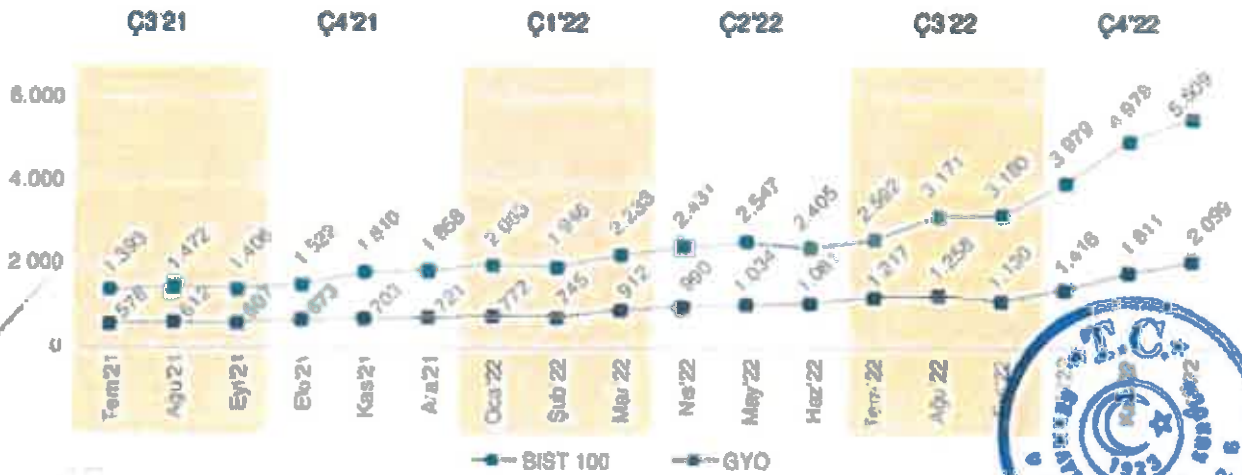
| Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı (Adet) |        |        |        |        |        |        |        |         |
|-------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 2014                                            |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

Kaynak: MKK

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

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

### BIST GYO Endeks Performansı\* (TL)



Kaynak: GYODER 2022 Yılı 4. Çeyrek Raporu

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Beşiktaş / Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpia Rezidans No: 3 Beşiktaş / Beşiktaş / İST.  
Tel: 0212 487 50 00 / Faks: 0212 389 138 78 2

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Beşiktaş / Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No: 3 Beşiktaş / Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Tel: 0212 487 50 00 / Faks: 0212 389 138 78 2  
13.12.2022 V.D.: 389 138 78 2

**İNTEGRAL**

116 Saat Sk

Seriyeler

116 Saat Sk

Seriyeler

116 Saat Sk

**İNTEGRAL YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

#### D) Şirket'in Stratejik Planları

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

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

Ekonomik, sosyal ve çevresel değişimlerin toplumların ihtiyaç ve beklentilerini nasıl şekillendireceğini ve bunların gayrimenkul sektörüne yansıtacağını öngörmeye çabalararak, 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 yatırım maliyet avantajı yaratarak Şirket'in rekabet gücünü artırmaktadır.

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 alımının ve devam eden geliştirme projelerinin bir kısmının finanse edebilecek durumda olması sağlanmaktadır. Şirket'in güçlü proje geliştirme geçmişi ve tecrübesi gayrimenkul sektöründe karlılığını ve rekabet gücünü artırmaktadır. Portföy çeşitliliği ile sektördeki genel talebin değişkenliği riskini azaltmayı hedeflemektedir.

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No: 2 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 263534 / Şirket Sic. No: 263534  
Tic. Sic. No: 263534 / Şirket Sic. No: 263534

**İNTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
7117  
No: 5 Kat: 2 Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 263534 / Şirket Sic. No: 263534

**İNTEGRAL YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risk Faktörleri başlıklı 5. bölümde ihraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, ihraççı'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

<sup>3</sup> 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 ihraççının faaliyetlerinin coğrafi dağılımını net bir şekilde vergebilmek amacıyla bireysel (solo) finansal tablo gelirlerine yerleştirilmiştir.

**ŞİRKETİN MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Etiler/Beşiktaş Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.  
No:9 Kat:3 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel: 0212 635 3434 Fax: 0212 635 3430  
İçişleri No: 287654/2020

Saat Sk  
Ka: 18  
Mısır  
Mısır V.D 47



**ŞİRKETİN MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

**FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Etiler/Beşiktaş Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.  
No:9 Kat:3 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel: 0212 482 45 00 İletişim No: 386 987 702

**WILLY TIRIM**  
MENKUL OG KEMER A.S.

**MENKULDEGENERAS.**

|                               |                                                                                                                             |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | Zeki Akbal (%30,00)                                                                                                         |
| <b>Yönetim Kurulu Üyeleri</b> | Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı<br>Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı<br>Eyüp Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi |
| <b>Adresi</b>                 | Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Rezidans Apt. No:8/1 Başakşehir/İstanbul                                |
| <b>Ticaret Müdürlüğü</b>      | İstanbul                                                                                                                    |
| <b>Ticaret Sicil Numarası</b> | 235376-5                                                                                                                    |
| <b>Vergi Dairesi</b>          | İkitelli                                                                                                                    |
| <b>Vergi Kimlik Numarası</b>  | 3881387782                                                                                                                  |
| <b>Fuzul GYO ile İlişkisi</b> | Şirket'in ve Fuzul Holding Grubu'nun hâkim ortağı ve yönetim merkezidir.                                                    |

### **İnşaat ve Gayrimenkul**

|                               |                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ticaret Unvanı</b>         | FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.                                                                                                                                                                                |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>         | 15.11.2022                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Filili Faaliyet Konusu</b> | 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. |
| <b>Sermayesi</b>              | 100.000 TL                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ortaklık Yapısı</b>        | Fuzul Holding (%100,00)                                                                                                                                                                                          |
| <b>Yönetim Kurulu Üyeleri</b> | Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı<br>Eyüp Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı<br>Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi                                                                                      |
| <b>Adresi</b>                 | Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Rezidans Blok No:8 İç Kapı No:1 Başakşehir/İstanbul                                                                                                          |
| <b>Ticaret Müdürlüğü</b>      | İstanbul                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Ticaret Sicil Numarası</b> | 421639-5                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Vergi Dairesi</b>          | İkitelli                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Vergi Kimlik Numarası</b>  | 3881713579                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Fuzul GYO ile İlişkisi</b> | Şirket'in projelerinin yüklenici ve müteahhitlik faaliyetlerini yürüten/yürütecek ortaklıktır. Her iki ortaklığın da hâkim ortağı Fuzul Holding'tir.                                                             |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ticaret Unvanı</b>         | Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>         | 31.03.2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Filili Faaliyet Konusu</b> | 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 Ticaret 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.<br>Asaf 3 İstanbul 3. İstanbul Moda Evleri, 3. İstanbul Grand Rezidans, 1. İstanbul İstanbul Hasbahçe ve 3. İstanbul Air Başakşehir etaplarındaki maddi gelene 116 bin metrekare arsa alanına sahip olan 3. İstanbul Projesini gerçekleştirmektedir. |
| <b>Sermayesi</b>              | 75.000.000 TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Ortaklık Yapısı</b>        | FZL Yapı (%30,00)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

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

**FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 272143 Sayılı Sicil Sicil No: 272143  
Tic. Sicil No: 272143 Sayılı Sicil Sicil No: 272143

**RYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | Al Zamil Gayrimenkul İnş.Turz.San.ve Tic.Ltd.Şti. (%45,00)<br>Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (%24,00)<br>Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turz. San. ve Tic.A.Ş. (%1,00)                                                                                                          |
| <b>Yönetim Kurulu Üyeleri</b> | Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı<br>MHD Hassan Jabri Tabrizi – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı<br>Ömer Saylık – Yönetim Kurulu Üyesi                                                                                                                                          |
| <b>Adresi</b>                 | Başakşehir Mahallesi Gazi Mustafa Kemal Bulvarı T3 Blok Apt. No:7 Y Başakşehir/İstanbul                                                                                                                                                                                             |
| <b>Ticaret Müdürlüğü</b>      | İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Ticaret Sicil Numarası</b> | 30426-5                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Vergi Dairesi</b>          | İkitelli                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Vergi Kimlik Numarası</b>  | 0861088859                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Fuzul GYO ile ilişkisi</b> | Şirket'in Asaf 3'ün sermayesinde sahip olduğu %30 oranındaki paylar 31.12.2022 tarihi itibarıyla FZL Yapı'ya satılmıştır. 31.12.2022 tarihinden sonra Şirket'in süreklilik arz eden ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Fuzul Holding'in %30 oranında dolaylı ortaklığı bulunmaktadır. |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ticaret Unvanı</b>         | 3RD İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>         | 22.05.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Filili Faaliyet Konusu</b> | İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 1401 ada 20 parsel, 1408 ada 3 parsel, 1409 ada 1 ve 4 parsel nolu taşınmazlarda bulunana bağımsız bölümlerin tek tek veya toplu olarak alınması, satılması veya kiralanması işlerini gerçekleştirmek üzere "3RD İstanbul Gayrimenkul Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi" unvanı ile kurulmuş olup, nevi değişikliği ile unvanı "3RD İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi" olmuştur. |
| <b>Sermayesi</b>              | 50.000 TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Ortaklık Yapısı</b>        | Fuzul Otomotiv (%50,00)<br>Seleks İç ve Dış Ticaret A.Ş. (%50,00)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Yönetim Kurulu Üyeleri</b> | Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı<br>Mustafa Helvacıoğlu – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Adresi</b>                 | Başakşehir Mahallesi Gazi Mustafa Kemal Bulvarı T3 Blok Apt. No:7 Y Başakşehir/İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Ticaret Müdürlüğü</b>      | İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ticaret Sicil Numarası</b> | 193754-5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Vergi Dairesi</b>          | İkitelli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Vergi Kimlik Numarası</b>  | 0011873705                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Fuzul GYO ile ilişkisi</b> | Şirket'in süreklilik arz eden ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Fuzul Holding'in %50 oranında dolaylı ortaklığı vardır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

### Turizm

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ticaret Unvanı</b>         | Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>         | 06.06.2000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Filili Faaliyet Konusu</b> | Her türlü otel, motel, pansiyon, tatil köyü, kamping, dinlenme evleri, öğren yerleri, plaj, termal istasyonlar gibi konaklama, dinlenme, eğlenme yerleri, restoran, lokanta, cafe, müzikli, müziksiz eğlence yerleri, kütüphaneler, kafeteryalar, marketler, sergi alanları, dağ evleri, büfe ile her türlü turistik tesisleri işletmektir. |
| <b>Sermayesi</b>              | 25.000.000 TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Ortaklık Yapısı</b>        | Fuzul Holding (%80,00)<br>Hüseyin Aysan (%20,00)                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Yönetim Kurulu Üyeleri</b> | Reşit Yusuf Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı<br>Ömer Faruk Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı<br>Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi                                                                                                                                                                                                      |

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Caddesi No:3 Başakşehir/İST.  
Nispetiye:1 Başakşehir/İST.  
Tic. Sicil No: 30426/5 İstanbul T3 Blok Apt. No:7 Y  
Tic. Sicil No: 193754/5 İstanbul

122

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

|                               |                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | Yunus Furkan Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi<br>Hüseyin Aysan – Yönetim Kurulu Üyesi<br>Murat Altay – Yönetim Kurulu Üyesi                                               |
| <b>Adresi</b>                 | Mecidiyeköy Mahallesi Büyükdere Caddesi Stad Han Blok No:85 İç Kapı No:4<br>Şişli/İstanbul                                                                            |
| <b>Ticaret Müdürlüğü</b>      | İstanbul                                                                                                                                                              |
| <b>Ticaret Sicil Numarası</b> | 439429-0                                                                                                                                                              |
| <b>Vergi Dairesi</b>          | Zincirlikuyu                                                                                                                                                          |
| <b>Vergi Kimlik Numarası</b>  | 6311653891                                                                                                                                                            |
| <b>Fuzul GYO ile İlişkisi</b> | Şirket'in gayrimenkullerinin kiralanması veya kiralanmasına aracılık edilmesi hususlarında hizmet alınmaktadır. Her iki ortaklığın da hâkim ortağı Fuzul Holding'tir. |

### Finans

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ticaret Unvanı</b>         | Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>         | 29.08.2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Filial Faaliyet Konusu</b> | 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 kullanılması ve toplanan tasarrufların yönetimini sağlamak olan tasarruf finansman faaliyetini gerçekleştirmektedir. |
| <b>Sermayesi</b>              | 350.000.000 TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Ortaklık Yapısı</b>        | Fuzul Holding (%100,00%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Yönetim Kurulu Üyeleri</b> | Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı<br>Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı<br>Yunus Furkan Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi<br>Aydın Özkan – Yönetim Kurulu Üyesi<br>Sait Aytaç – Yönetim Kurulu Üyesi<br>Eyüp Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Adresi</b>                 | Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:100/1 Beşiktaş/İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Ticaret Müdürlüğü</b>      | İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Ticaret Sicil Numarası</b> | 936439-0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Vergi Dairesi</b>          | Beşiktaş                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Vergi Kimlik Numarası</b>  | 3880730442                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Fuzul GYO ile İlişkisi</b> | Şirket'in süreklilik arz eden ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Her iki ortaklığın da hakim ortağı Fuzul Holding'tir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ticaret Unvanı</b>         | Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hiz. A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>         | 03.11.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Filial Faaliyet Konusu</b> | 6493 sayılı Ödeme ve Menkul Kıymet Mutabakat Sistemleri Ödeme Hizmetleri ve Elektronik Para Kuruluşları Hakkında Kanun'un ödeme hizmetlerini içeren 12. Maddesinin 1. Fıkrasının;<br>(a) bendindeki, ödeme hesabına para yatırılması ve ödeme hesaplarında para çekilmesine imkân veren hizmetler de dâhil olmak üzere ödeme hesabının işletilmesi için gerekli tüm işlemler,<br>(b) bendindeki, ödeme hizmeti kullanıcısının ödeme hizmeti sağlayıcısı nezdinde bulunan ödeme hesabındaki fonun aktarımını her 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, |

Yunus Furkan Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı  
Etiler Mah. Caddesi, Zeytinliköy Cad.  
No: 1 Kat:1 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 26353434 Fik. Sicil No: 3880730442  
Tic. Sicil V.D. No: 26353434

123

ALKYATIRM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG KURULUŞU ŞİRKETİ  
Beşiktaş Mah. Caddesi, Zeytinliköy Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sicil No: 26353434 Fik. Sicil No: 3880730442  
Tic. Sicil V.D. No: 26353434

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | (c) bendindeki, ödeme aracının ihraç veya kabulü,<br>(ç) bendindeki, para havalesi,<br>(e) bendindeki, fatura ödemelerine aracılık edilmesine yönelik hizmetler,<br>Faaliyetlerini yürütmek ve elektronik para ihracı faaliyetlerini yürütmektir. |
| <b>Sermayesi</b>              | 50.000.000 TL                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Ortaklık Yapısı</b>        | Fuzul Holding (%100,00)                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Yönetim Kurulu Üyeleri</b> | Reşit Yusuf Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı<br>Yunus Furkan Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı<br>Ekrem Semih Baştaç – Yönetim Kurulu Üyesi<br>İbrahim Avşar Dirgin – Yönetim Kurulu Üyesi                                                   |
| <b>Adresi</b>                 | Mecidiyeköy Mahallesi Büyükdere Caddesi Stad Han Blok No:85/5<br>Şişli/İstanbul                                                                                                                                                                   |
| <b>Ticaret Müdürlüğü</b>      | İstanbul                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Ticaret Sicil Numarası</b> | 274823-5                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Vergi Dairesi</b>          | İkitelli                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Vergi Kimlik Numarası</b>  | 7351635203                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Fuzul GYO ile İlişkisi</b> | Şirket'in süreklilik arz eden ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Her iki ortaklığın da hakim ortağı Fuzul Holding'tir.                                                                                                                              |

#### Otomotiv

|                               |                                                                                                                             |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ticaret Unvanı</b>         | Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Pazarlama A.Ş.                                                                              |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>         | 13.08.2007                                                                                                                  |
| <b>Filili Faaliyet Konusu</b> | Otomobil ve hafif ticari araçların toptan ve perakende alım satım işleri ile iştigal etmektedir.                            |
| <b>Sermayesi</b>              | 1.000.000 TL                                                                                                                |
| <b>Ortaklık Yapısı</b>        | Fuzul Holding (%100,00)                                                                                                     |
| <b>Yönetim Kurulu Üyeleri</b> | Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı<br>Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı<br>Eyüp Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi |
| <b>Adresi</b>                 | Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi No 8 Kat 1 Başakşehir/İstanbul                                                 |
| <b>Ticaret Müdürlüğü</b>      | İstanbul                                                                                                                    |
| <b>Ticaret Sicil Numarası</b> | 635508-0                                                                                                                    |
| <b>Vergi Dairesi</b>          | İkitelli                                                                                                                    |
| <b>Vergi Kimlik Numarası</b>  | 3880585711                                                                                                                  |
| <b>Fuzul GYO ile İlişkisi</b> | Şirket'in süreklilik arz eden ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Her iki ortaklığın da hakim ortağı Fuzul Holding'tir.        |

|                               |                                                                                                        |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ticaret Unvanı</b>         | MTSC Otomotiv Makine ve Metalurji Sanayi ve Ticaret A.Ş.                                               |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>         | 13.09.2010                                                                                             |
| <b>Filili Faaliyet Konusu</b> | Otomotiv yedek parçası alım-satımı ile iştigal etmektedir.                                             |
| <b>Sermayesi</b>              | 1.000.000 TL                                                                                           |
| <b>Ortaklık Yapısı</b>        | Fuzul Holding (%5,00)<br>Hıfısı Soydemir (%50,00)<br>Faruk Soydemir (%45,00)                           |
| <b>Yönetim Kurulu Üyeleri</b> | Hıfısı Soydemir – Yönetim Kurulu Başkanı<br>Faruk Soydemir – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı          |
| <b>Adresi</b>                 | Büyükkayacık Mah. Konya Organize Sanayi Bölgesi İhsan Önde Caddesi 9. Sokak<br>No: 39 Selçuklu / Konya |
| <b>Ticaret Müdürlüğü</b>      | Konya                                                                                                  |
| <b>Ticaret Sicil Numarası</b> | 37929                                                                                                  |



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Kat:1 Başakşehir/İstanbul  
Tel: 0212 635 34 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

|                               |                                                                                                                               |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vergi Dairesi</b>          | Selçuk                                                                                                                        |
| <b>Vergi Kimlik Numarası</b>  | 6220571514                                                                                                                    |
| <b>Fuzul GYO ile İlişkisi</b> | Şirket'in süreklilik arz eden ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Fuzul Holding'in %5 oranında doğrudan ortaklığı bulunmaktadır. |

### Hizmet

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ticaret Unvanı</b>         | Parita Capital Gayrimenkul Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>         | 04.06.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Filili Faaliyet Konusu</b> | 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. |
| <b>Sermayesi</b>              | 100.000 TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Ortaklık Yapısı</b>        | Nevita Gayrimenkul (%100,00)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Yönetim Kurulu Üyeleri</b> | Ömer Faruk Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı<br>Reşit Yusuf Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Adresi</b>                 | Mecidiyeköy Mahallesi Büyükdere Caddesi Stad Han.Blok No:85/4 Şişli/İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Ticaret Müdürlüğü</b>      | İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Ticaret Sicil Numarası</b> | 311864-5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Vergi Dairesi</b>          | Fatih                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Vergi Kimlik Numarası</b>  | 3881496492                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Fuzul GYO ile İlişkisi</b> | Şirket'in süreklilik arz eden ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Her iki ortaklığın da hâkim ortağı Fuzul Holding'tir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                               |                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ticaret Unvanı</b>         | Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.                                                                                                                                                                                  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>         | 21.12.1994                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Filili Faaliyet Konusu</b> | Hayat sigortası dışındaki sigortacılık faaliyetlerini (sağlık, yangın, motorlu taşıt, konut, tarım, denizcilik, havacılık, kaza, doğal afet, ulaştırma, nakliyat, para kaybı, borçlanma, mali sorumluluk) yürütmektir. |
| <b>Sermayesi</b>              | 100.000 TL                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Ortaklık Yapısı</b>        | Fuzul Holding (%100,00)                                                                                                                                                                                                |
| <b>Yönetim Kurulu Üyeleri</b> | Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı<br>Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı<br>Eyüp Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi                                                                                            |
| <b>Adresi</b>                 | Nispetiye Mahallesi Gazi Güçnar Sokak No:5 Beşiktaş/İstanbul                                                                                                                                                           |
| <b>Ticaret Müdürlüğü</b>      | İstanbul                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Ticaret Sicil Numarası</b> | 322017-0                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Vergi Dairesi</b>          | Fatih                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Vergi Kimlik Numarası</b>  | 0430026464                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Fuzul GYO ile İlişkisi</b> | Şirket varlıklarına ilişkin olarak sigortalama hizmetinin alındığı sigorta agentasıdır. Her iki ortaklığında da hâkim ortağı Fuzul Holding'tir.                                                                        |

**FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başşehir Mah. Çarşı Zemin Katı No:1  
Kat:1 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sicil No: 276353/43 Fatih  
Tic. Sicil No: 276353/43 Fatih  
Tic. Sicil No: 276353/43 Fatih

**FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başşehir Mah. Çarşı Zemin Katı No:1  
Kat:1 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sicil No: 276353/43 Fatih  
Tic. Sicil No: 276353/43 Fatih  
Tic. Sicil No: 276353/43 Fatih

**FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başşehir Mah. Çarşı Zemin Katı No:1  
Kat:1 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sicil No: 276353/43 Fatih  
Tic. Sicil No: 276353/43 Fatih  
Tic. Sicil No: 276353/43 Fatih



**FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başşehir Mah. Çarşı Zemin Katı No:1  
Kat:1 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sicil No: 276353/43 Fatih  
Tic. Sicil No: 276353/43 Fatih  
Tic. Sicil No: 276353/43 Fatih

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ticaret Unvanı</b>         | Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>         | 16.02.2011                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Filili Faaliyet Konusu</b> | Gayrimenkul alım-satım, kiralama, otomobil alım-satım, kiralama ve yabancılara gayrimenkul satış danışmanlığı alanlarında faaliyet göstermektedir.                                                                                                                     |
| <b>Sermayesi</b>              | 5.000.000 TL                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ortaklık Yapısı</b>        | Fuzul Holding (%100,00%)                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Yönetim Kurulu Üyeleri</b> | Ömer Faruk Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı<br>Reşit Yusuf Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı<br>Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi<br>Yunus Furkan Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi<br>Mehmet Zahit Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi<br>Murat Altay – Yönetim Kurulu Üyesi |
| <b>Adresi</b>                 | Mecidiyeköy Mahallesi Büyükdere Caddesi Stad Han Blok No:85/4 Şişli/İstanbul                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ticaret Müdürlüğü</b>      | İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Ticaret Sicil Numarası</b> | 765712-0                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Vergi Dairesi</b>          | Zincirlikuyu                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Vergi Kimlik Numarası</b>  | 6311653921                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Fuzul GYO ile İlişkisi</b> | Şirket'in geliştirdiği projelerin satışı konusunda aracılık hizmeti alınmaktadır. Her iki ortaklığın da hakim ortağı Fuzul Holding'tir.                                                                                                                                |

#### Yatırım

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ticaret Unvanı</b>         | Fuzul Tech Ventures Teknoloji Yatırım A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>         | 12.12.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Filili Faaliyet Konusu</b> | 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. |
| <b>Sermayesi</b>              | 100.000 TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Ortaklık Yapısı</b>        | Fuzul Holding (%100,00)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Yönetim Kurulu Üyeleri</b> | Yunus Furkan Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı<br>Ömer Faruk Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı<br>Mehmet Zahit Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi<br>Reşit Yusuf Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi                                                                                                                                                                                         |
| <b>Adresi</b>                 | Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No 100 İç Kapı No 1 Beşiktaş/İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Ticaret Müdürlüğü</b>      | İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Ticaret Sicil Numarası</b> | 427871-5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Vergi Dairesi</b>          | Beşiktaş                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Vergi Kimlik Numarası</b>  | 3881718875                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Fuzul GYO ile İlişkisi</b> | Şirket'in süreklilik arz eden ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Her iki ortaklığın da hakim 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 ortaklıklar, 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 tablolarla sadece İzahname tarihi itibarıyla Fuzul GYO'nun bağlı ortaklık ve iştirak ortaklıklarına dair bilgileri yer verilmiştir.

Beşiktaş Mah. Cahit Yılmaz Caddesi  
No: 101 Beşiktaş/İstanbul  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 631 83 83  
E-posta: info@fuzulgyo.com.tr

T.C.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ticaret Unvanı</b>         | Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>         | 23.05.2019                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Filili Faaliyet Konusu</b> | 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. |
| <b>Sermaye Tutarı</b>         | 35.036.168 TL                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ortaklık Yapısı</b>        | Fuzul GYO (%98,64)<br>Fuzul Holding (%1,36)                                                                                                                                                                                         |
| <b>Etkin Pay Oranı (%)</b>    | 98,64                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Yönetim Kurulu Üyeleri</b> | Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı<br>Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı                                                                                                                                              |
| <b>Adresi</b>                 | Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Rezidans Sitesi A Blok No 8/1 Başakşehir/İstanbul                                                                                                                               |
| <b>Ticaret Müdürlüğü</b>      | İstanbul                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Ticaret Sicil Numarası</b> | 193993-5                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Vergi Dairesi</b>          | İkitelli                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Vergi Kimlik Numarası</b>  | 3881297676                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Yedekleri</b>              | -                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Faaliyet Kar/Zararları</b> | 118.189 TL /Kar (31.12.2022)                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Kurulduğu Ülke</b>         | Türkiye Cumhuriyeti                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Kalan Sermaye Taahhüdü</b> | Bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Fuzul GYO ile İlişkisi</b> | GYO portföyünde yer alamayacak nitelikteki gayrimenkullerin devredilmesi amacıyla kurulan şirkettir. Şirket merkezinin maliki olup, Şirket'e kira faturası düzenlemektedir.                                                         |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ticaret Unvanı</b>         | FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>         | 30.12.2022                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Filili Faaliyet Konusu</b> | 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.                                        |
| <b>Sermaye Tutarı</b>         | 20.110.693,60 TL                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ortaklık Yapısı</b>        | Fuzul GYO (%100,00)                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Etkin Pay Oranı (%)</b>    | 100,00                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Yönetim Kurulu Üyeleri</b> | Mahmut Akbal – Yönetim Kurulu Başkanı<br>Zeki Akbal – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı<br>Eyüp Akbal – Yönetim Kurulu Üyesi                                                                                                                                                |
| <b>Adresi</b>                 | Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Rezidans Blok 8/1 Başakşehir/İstanbul                                                                                                                                                                                  |
| <b>Ticaret Müdürlüğü</b>      | İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Ticaret Sicil Numarası</b> | 433352-5                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Vergi Dairesi</b>          | İkitelli                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Vergi Kimlik Numarası</b>  | 3881732660                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Yedekleri</b>              | -                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Faaliyet Kar/Zararları</b> | 412.157 /Zarar (31.12.2022)                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Kurulduğu Ülke</b>         | Türkiye Cumhuriyeti                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Kalan Sermaye Taahhüdü</b> | Bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Fuzul GYO ile İlişkisi</b> | GYO'ya dönüşüm öncesi yürütülen yeniden yapılandırma anlaşmaları kapsamında 30.12.2022 tarihinde kısmi bölünme ile Araf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.'den aktarılan 20.110.693,60 TL maliyet değerindeki gayrimenkullerin aynı sermaye olarak konulması suretiyle |

**FUZUL HOLDİNG A.Ş. ŞİRKETİ**  
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.  
Tel: 0212 497 50 00 İletişim V.D. - 3981387762

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Caddesi  
No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL  
Tel: 0212 435 34 34 F.V.D. 0212 435 163 50  
İkitelli V.D.: 39810664580

**İNTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
127 Saat Sk. Kat: 5  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul

**İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

kurulmuş olup, Fuzul GYO'nun bağlı ortaklığıdır. Aralarında herhangi bir ticari ilişki bulunmamaktadır.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ticaret Unvanı</b>         | Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>         | 05.02.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Filili Faaliyet Konusu</b> | 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 sonucunda teşekkül edecek parsel yada parseller olarak kaydedilecek taşınmaz üzerine yapılacak inşaatların; arsa sahibi Emlak Konut ile Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'ni sözleşmesine uygun olarak proje, ruhsat, yapım, teknik şartname, iskan, pazarlama, satış, harcamaların finansman ve temini vb.tüm işler de dahil olmak üzere yerine getirilmesi ve tarafların görev, yetki ve sorumluluk paylaşımları ile iş sonunda ortaya çıkacak karın dağıtımını gerçekleştirilmesidir. |
| <b>Sermaye Tutarı</b>         | 500.000 TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ortaklık Yapısı</b>        | Fuzul GYO (%51,00)<br>Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (%49,00)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Etkin Pay Oranı (%)</b>    | 51,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Adresi</b>                 | Başakşehir Mah.Cahit zarifoğlu Cad.No:8 Kat:1 Başakşehir/İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Ticaret Müdürlüğü</b>      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Ticaret Sicil Numarası</b> | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Vergi Dairesi</b>          | İkitelli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Vergi Kimlik Numarası</b>  | 3881390746                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Yedekleri</b>              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Faaliyet Kar/Zararları</b> | 95.761/ Kar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Kurulduğu Ülke</b>         | Türkiye Cumhuriyeti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Kalan Sermaye Taahhüdü</b> | Bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Fuzul GYO ile İlişkisi</b> | Başakşehir Avrasya Projesinin geliştirilmesi için oluşturulan iş ortaklığıdır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ticaret Unvanı</b>         | Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş.-Yol İnş. Taah. Ltd. Şti.-Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>         | 11.10.2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Filili Faaliyet Konusu</b> | Münhasıran belirlenen faaliyet konusunu gerçekleştirmek suretiyle elde edilecek karı (veya zararı) belirli ortaklık payları oranında ortaklarına paylaştırmaktır. İşveren tarafından ihale edilen İstanbul ili Gaziosmanpaşa ilçesi Karayolları mahallesi 6619 numaralı ada ve 8 numaralı parsel, 10086 numaralı ada ve 1 numaralı parsel üzerinde bulunan arsa satış karşılığı gelir paylaşım işini tamamlamaktır. |
| <b>Sermaye Tutarı</b>         | 25.000 TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ortaklık Yapısı</b>        | Fuzul GYO (%50,00)<br>Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (%49,90)<br>Yol İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. (%0,10)                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Etkin Pay Oranı (%)</b>    | 50,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Adresi</b>                 | Başakşehir Mah.Cahit zarifoğlu Cad.No:8 Kat:1 Başakşehir/İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Ticaret Müdürlüğü</b>      | İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Ticaret Sicil Numarası</b> | 53785-5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Vergi Dairesi</b>          | İkitelli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Vergi Kimlik Numarası</b>  | 3880801635                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Yedekleri</b>              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Faaliyet Kar/Zararları</b> | 3.823 TL/Zarar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Kuruluş Yeri</b>           | Türkiye Cumhuriyeti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Çiftlik-Beşiktaş No:8 Başakşehir/İST.  
Tel: 0212 487 80 00 Kalem VD: 3881387702



İstanbul Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL  
Tel: 0212 487 34 31 Fax: 0212 487 34 30  
Kalem VD: 3880801635

İNTEGRAL  
T.C. CUMHURİYETİ  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

|                               |                                                                         |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kalan Sermaye Taahhüdü</b> | Bulunmamaktadır.                                                        |
| <b>Fazul GYO ile ilişkisi</b> | Tem Avrasya Projesinin geliştirilmesi için oluşturulan iş ortaklığıdır. |

## 9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

### 9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

**9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibariyle ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:**

**İzahname’de yer alan son konsolide finansal tablo tarihi olan 31.03.2023 tarihi itibarıyla Şirket’in maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir.**

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| <b>Maliyet değeri</b>           | <b>31.03.2023</b> |
|                                 |                   |
| <b>Taşıtlar</b>                 | <b>3.571.844</b>  |
| <b>Demirbaşlar</b>              | <b>5.617.389</b>  |
| <b>Özel maliyetler</b>          | <b>198.390</b>    |
| <b>Toplam</b>                   | <b>9.387.623</b>  |
| <b>Birlikmiş amortismanlar:</b> |                   |
| <b>Taşıtlar</b>                 | <b>-2.193.259</b> |
| <b>Demirbaşlar</b>              | <b>-2.003.190</b> |
| <b>Özel maliyetler</b>          | <b>-14.074</b>    |
| <b>Toplam</b>                   | <b>-4.210.523</b> |
|                                 |                   |
| <b>Net defter değeri</b>        | <b>5.177.100</b>  |

**İzahname’de yer alan son finansal tablo tarihi olan 31.03.2023 tarihi itibarıyla Şirket ve bağlı ortaklıklarının sahip olduğu “Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere” ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.**

| Malik  | Proje Adı   | Ada/Parşel/Bl<br>ok/No | Cinsi  | Edinildiği<br>Yıl | m²     | Mevki                  | Nat Defter<br>Değeri-<br>31.03.2023 (TL) | Kiraya Verildi<br>ile Kiralayan<br>Kişi/Kurum  | Yıllık Kİ<br>Tutarı<br>(TL)* |
|--------|-------------|------------------------|--------|-------------------|--------|------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|
| Şirket | Vadiyaka    | 1416/1                 | Dükkan | 2017              | 178,62 | İstanbul<br>Başakşehir | 9.720.000                                | Karahan Tıp<br>San.ve<br>Tic.Ltd.Şti           | 60.000                       |
| Şirket | Vadiyaka    | 1416/1                 | Dükkan | 2017              | 78,09  | İstanbul<br>Başakşehir | 3.480.000                                | -                                              | -                            |
| Şirket | Vadiyaka    | 1416/1                 | Dükkan | 2017              | 145,72 | İstanbul<br>Başakşehir | 6.810.500                                | -                                              | -                            |
| Şirket | Vadiyaka    | 1416/1                 | Dükkan | 2017              | 131,18 | İstanbul<br>Başakşehir | 5.876.000                                | Fitstart Spor<br>Salonu ile Diş<br>Tic.Ltd.Şti | 60.000                       |
| Şirket | Vadiyaka    | 1416/1                 | Dükkan | 2017              | 121,85 | İstanbul<br>Başakşehir | 5.482.500                                | Fitstart Spor<br>Salonu ile Diş<br>Tic.Ltd.Şti | 60.000                       |
| Şirket | Vadiyaka    | 1416/1                 | Dükkan | 2017              | 247,68 | İstanbul<br>Başakşehir | 11.656.000                               | -                                              | -                            |
| Şirket | Neriva      | 369/1                  | Dükkan | 2017              | 130    | İstanbul<br>Başakşehir | 7.425.000                                | -                                              | -                            |
| Şirket | Olimpia Avm | 566/1                  | Stand  | 2016              | 8      | İstanbul<br>Başakşehir | 816.000                                  | -                                              | -                            |
| Şirket | Olimpia Avm | 566/1                  | Stand  | 2016              | 8      | İstanbul<br>Başakşehir | 816.000                                  | -                                              | -                            |

**PUTRI RATNENKUL WIDIANANTA S.Ki.A.S.**

Model Kat:3 Dapengshir 1993.11.11

212 635 71

|              |                 |         |          |      |           |                        |             |                                  |                    |
|--------------|-----------------|---------|----------|------|-----------|------------------------|-------------|----------------------------------|--------------------|
| Şirket       | Olimpa Avm      | 566/1   | Stand    | 2016 | 8         | Istanbul Başakşehir    | 958.000     | -                                | -                  |
| Şirket       | Başakcity       | 569/13  | Dükkan   | 2020 | 54,99     | Istanbul Başakşehir    | 3.329.942   | Ferda Gör                        | 113.280            |
| Şirket       | Başakcity       | 569/13  | Dükkan   | 2020 | 53,29     | Istanbul Başakşehir    | 3.303.532   | Ferda Gör                        | 113.280            |
| Şirket       | Başakcity       | 569/13  | Dükkan   | 2020 | 59,5      | Istanbul Başakşehir    | 3.480.302   | Sırma Tepe                       | 60.000             |
| Şirket       | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2016 | 131       | Istanbul Başakşehir    | 4.847.000   | -                                | -                  |
| Şirket       | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2016 | 131       | Istanbul Başakşehir    | 4.847.000   | Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş. | 184.000            |
| Şirket       | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2016 | 131       | Istanbul Başakşehir    | 4.847.000   | Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş. | 184.000            |
| Şirket       | Tem Avrasya**   | 6619/8  | Konut    | 2022 | 87        | Istanbul Gaziosmanpaşa | 3.988.250   | Can Soy                          | 111.864            |
| Şirket       | Tem Avrasya**   | 6619/8  | Konut    | 2022 | 87        | Istanbul Gaziosmanpaşa | 3.986.750   | Serkan Taşdemir                  | 111.864            |
| Şirket       | -               | 803/1   | Arsa     | 2015 | 1011,45   | Istanbul Başakşehir    | 26.070.000  | -                                | -                  |
| Şirket       | -               | 812/3   | Arsa     | 2015 | 726,62    | Istanbul Başakşehir    | 21.799.000  | -                                | -                  |
| Şirket       | -               | 814/1   | Arsa     | 2015 | 7.916,20  | Istanbul Başakşehir    | 217.696.000 | -                                | -                  |
| Şirket       | -               | 816/1   | Arsa     | 2015 | 1.293,88  | Istanbul Başakşehir    | 36.876.000  | -                                | -                  |
| Şirket       | -               | 816/2   | Arsa     | 2015 | 1.939,34  | Istanbul Başakşehir    | 58.179.000  | -                                | -                  |
| Şirket       | -               | 1956/1  | Arsa     | 2021 | 392,35    | Istanbul Başakşehir    | 5.392.725   | -                                | -                  |
| Şirket       | -               | 1907/2  | Arsa     | 2021 | 99,85     | Istanbul Başakşehir    | 1.148.275   | -                                | -                  |
| Şirket       | -               | 134/1   | Arsa     | 2022 | 5.691,10  | Istanbul Beykoz        | 16.790.000  | -                                | -                  |
| Şirket       | -               | 987/4   | Arsa     | 2022 | 10.221,00 | Istanbul Başakşehir    | 253.133.912 | -                                | -                  |
| Şirket       | Fatih Otel      | 2028/49 | Proje    | 2022 | 446,22    | Istanbul Fatih         | 106.447.660 | -                                | -                  |
| Fuzul İnşaat | -               | 0/1743  | Arsa     | 2022 | 5.357,93  | Istanbul Başakşehir    | 4.285.000   | -                                | -                  |
| Fuzul İnşaat | Vadiyaka        | 1416/1  | Konut    | 2022 | 109,1     | Istanbul Başakşehir    | 5.015.000   | -                                | -                  |
| Fuzul İnşaat | Fuzulkent       | 552/7   | Konut    | 2022 | 100       | Istanbul Başakşehir    | 2.358.500   | -                                | -                  |
| Fuzul İnşaat | Fuzulkent       | 552/7   | Konut    | 2022 | 100       | Istanbul Başakşehir    | 2.358.500   | -                                | -                  |
| Fuzul İnşaat | Fuzulkent       | 552/7   | Konut    | 2022 | 120       | Istanbul Başakşehir    | 2.834.000   | Ahmad Abdelrahman                | 39.612             |
| Fuzul İnşaat | Fuzulkent       | 552/7   | Konut    | 2022 | 100       | Istanbul Başakşehir    | 2.475.000   | -                                | -                  |
| Fuzul İnşaat | Fuzulkent       | 552/7   | Konut    | 2022 | 120       | Istanbul Başakşehir    | 2.834.000   | -                                | -                  |
| Fuzul İnşaat | Fuzulkent       | 552/7   | Konut    | 2022 | 95        | Istanbul Başakşehir    | 2.263.100   | -                                | -                  |
| Fuzul İnşaat | Fuzulkent       | 552/7   | Konut    | 2022 | 95        | Istanbul Başakşehir    | 2.263.100   | -                                | -                  |
| Fuzul İnşaat | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2022 | 131       | Istanbul Başakşehir    | 4.650.000   | -                                | -                  |
| Fuzul İnşaat | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2022 | 131       | Istanbul Başakşehir    | 4.650.000   | -                                | -                  |
| Fuzul İnşaat | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2022 | 131       | Istanbul Başakşehir    | 4.650.000   | Şirket & Fuzul İnşaat            | 1.500.47 & 129.690 |
| Fuzul İnşaat | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2022 | 131       | Istanbul Başakşehir    | 4.650.000   | Fuzul İnşaat                     | 430.130            |
| Fuzul İnşaat | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2022 | 131       | Istanbul Başakşehir    | 4.781.500   | Fuzul İnşaat                     | 43.200             |
| Fuzul İnşaat | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2022 | 131       | Istanbul Başakşehir    | 4.781.500   | Fuzul İnşaat                     | 43.200             |
| Fuzul İnşaat | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2022 | 131       | Istanbul Başakşehir    | 4.781.500   | Fuzul İnşaat                     | 43.200             |
| Fuzul İnşaat | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2022 | 131       | Istanbul Başakşehir    | 4.781.500   | Fuzul İnşaat                     | 43.200             |
| Fuzul İnşaat | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2022 | 131       | Istanbul Başakşehir    | 4.781.500   | Fuzul İnşaat                     | 43.200             |
| Fuzul İnşaat | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2022 | 131       | Istanbul Başakşehir    | 4.978.000   | Fuzul İnşaat                     | 43.200             |

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.  
Tic. Sic. No: 274945  
Mersis No: 080200375000010000000001  
Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.  
Tic. Sic. No: 274945  
Mersis No: 080200375000010000000001  
Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

130

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.  
Tic. Sic. No: 274945  
Mersis No: 080200375000010000000001  
Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.

|                 |                 |               |                |      |         |                     |            |   |   |
|-----------------|-----------------|---------------|----------------|------|---------|---------------------|------------|---|---|
| Fuzul İnşaat    | Olimpa Rezidans | 566.1         | Rezidans       | 2022 | 131     | İstanbul Başakşehir | 5.109.000  |   |   |
| Fuzul İnşaat    | Fuzul Kent      | 576/4         | Konut          | 2022 | 115     | İstanbul Başakşehir | 2.881.500  | - |   |
| Fuzul İnşaat    | Evite Evleri    | 796.1         | Konut          | 2022 | 401     | İstanbul Başakşehir | 15.732.780 | - | - |
| Fuzul İnşaat    | Evite Evleri    | 796.1         | Konut          | 2022 | 401     | İstanbul Başakşehir | 15.732.780 | - | - |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.1  | Dupleks Mesken | 2022 | 756,92  | İstanbul Arnavutköy | 6.901.712  | - | - |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.2  | Dupleks Mesken | 2022 | 756,92  | İstanbul Arnavutköy | 6.576.712  | - | - |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.3  | Dupleks Mesken | 2022 | 756,92  | İstanbul Arnavutköy | 2.073.587  | - | - |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.4  | Dupleks Mesken | 2022 | 756,92  | İstanbul Arnavutköy | 2.073.587  | - | - |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.5  | Dupleks Mesken | 2022 | 2270,77 | İstanbul Arnavutköy | 4.547.587  | - | - |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.6  | Dupleks Mesken | 2022 | 3027,69 | İstanbul Arnavutköy | 3.481.845  | - | - |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.7  | Dupleks Mesken | 2022 | 2270,77 | İstanbul Arnavutköy | 8.992.310  | - | - |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.8  | Dupleks Mesken | 2022 | 2270,77 | İstanbul Arnavutköy | 4.547.587  | - | - |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.9  | Dupleks Mesken | 2022 | 1513,85 | İstanbul Arnavutköy | 1.740.924  | - | - |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.10 | Dupleks Mesken | 2022 | 2270,77 | İstanbul Arnavutköy | 2.611.384  | - | - |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.11 | Dupleks Mesken | 2022 | 1513,85 | İstanbul Arnavutköy | 1.740.923  | - | - |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.12 | Dupleks Mesken | 2022 | 1513,85 | İstanbul Arnavutköy | 1.740.923  | - | - |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.13 | Dupleks Mesken | 2022 | 756,92  | İstanbul Arnavutköy | 870.461    | - | - |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.14 | Dupleks Mesken | 2022 | 756,92  | İstanbul Arnavutköy | 870.461    | - | - |
| FZL Gayrimenkul | Air Başakşehir  | 1409-4        | Dükkan         | 2022 | 126,73  | İstanbul Başakşehir | 6.431.137  | - | - |
| FZL Gayrimenkul | Air Başakşehir  | 1409-4        | Dükkan         | 2022 | 125,26  | İstanbul Başakşehir | 6.326.000  | - | - |
| FZL Gayrimenkul | Air Başakşehir  | 1409-4        | Dükkan         | 2022 | 62,38   | İstanbul Başakşehir | 3.556.000  | - | - |
| FZL Gayrimenkul | Air Başakşehir  | 1409-4        | Dükkan         | 2022 | 61,89   | İstanbul Başakşehir | 3.528.000  | - | - |
| FZL Gayrimenkul | Air Başakşehir  | 1409-4        | Dükkan         | 2022 | 125,26  | İstanbul Başakşehir | 6.639.000  | - | - |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3        | Dükkan         | 2022 | 159,2   | İstanbul Başakşehir | 7.545.409  | - | - |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3        | Dükkan         | 2022 | 153,36  | İstanbul Başakşehir | 7.208.000  | - | - |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3        | Dükkan         | 2022 | 157,88  | İstanbul Başakşehir | 7.420.000  | - | - |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3        | Dükkan         | 2022 | 211,36  | İstanbul Başakşehir | 9.511.000  | - | - |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3        | Dükkan         | 2022 | 155,81  | İstanbul Başakşehir | 7.323.000  | - | - |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3        | Dükkan         | 2022 | 213,06  | İstanbul Başakşehir | 9.588.000  | - | - |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3        | Dükkan         | 2022 | 222,31  | İstanbul Başakşehir | 10.004.000 | - | - |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3        | Dükkan         | 2022 | 167,58  | İstanbul Başakşehir | 7.709.000  | - | - |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3        | Dükkan         | 2022 | 232,33  | İstanbul Başakşehir | 10.223.000 | - | - |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3        | Dükkan         | 2022 | 245,94  | İstanbul Başakşehir | 10.821.000 | - | - |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3        | Dükkan         | 2022 | 236,58  | İstanbul Başakşehir | 10.410.000 | - | - |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3        | Dükkan         | 2022 | 166,2   | İstanbul Başakşehir | 7.479.000  | - | - |
| FZL Gayrimenkul | Stand Rezidans  | 1401-20       | Dükkan         | 2022 | 116,27  | İstanbul Başakşehir | 5.374.154  | - | - |



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başkanlık Mah. Çarşı Çarşısı  
No: 101 Başakşehir - İSTANBUL  
Tel: 0212 335 34 34 / 0212 331 63 80  
E-posta: ymd@ymd.com.tr

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
131. Kat Sk.  
No: 5 Kat Sarıyer

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

|                 |                |         |        |      |        |                     |           |   |   |
|-----------------|----------------|---------|--------|------|--------|---------------------|-----------|---|---|
| FZL Gayrimenkul | Grand Rezidans | 1401-20 | Dükkan | 2022 | 98,49  | İstanbul Başakşehir | 4.580.000 | - | - |
| FZL Gayrimenkul | Grand Rezidans | 1401-20 | Dükkan | 2022 | 115,86 | İstanbul Başakşehir | 5.214.000 | - | - |
| FZL Gayrimenkul | Grand Rezidans | 1401-20 | Dükkan | 2022 | 63,18  | İstanbul Başakşehir | 3.349.000 | - | - |
| FZL Gayrimenkul | Grand Rezidans | 1401-20 | Dükkan | 2022 | 97,39  | İstanbul Başakşehir | 4.529.000 | - | - |
| FZL Gayrimenkul | Grand Rezidans | 1401-20 | Dükkan | 2022 | 129,86 | İstanbul Başakşehir | 6.103.000 | - | - |

\*Yıllık kira tutarları en güncel tarihli kira sözleşmelerinde yer alan tutarlardır.

\*\*10.04.2023 tarihinde satılmıştır.

İzahname'de yer alan son finansal tablo tarihi olan 31.03.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklarında yer alan gayrimenkullere aşağıda yer verilmiştir.

| Malik  | Proje                        | m <sup>2</sup> | Cinsi | Mevki               | 31.03.2023<br>Defter Değeri<br>(TL) |
|--------|------------------------------|----------------|-------|---------------------|-------------------------------------|
| Şirket | Vadiyaka                     | 141,47         | Konut | İstanbul Başakşehir | 541.848                             |
| Şirket | Olimpa Park                  | 194            | Konut | İstanbul Başakşehir | 560.185                             |
| Şirket | Olimpa Park                  | 146            | Konut | İstanbul Başakşehir | 280.093                             |
| Şirket | Olimpa Park                  | 175            | Konut | İstanbul Başakşehir | 280.093                             |
| Şirket | Olimpa Park                  | 195            | Konut | İstanbul Başakşehir | 611.111                             |
| Şirket | Olimpa Park                  | 195            | Konut | İstanbul Başakşehir | 611.711                             |
| Şirket | Olimpa Park                  | 197,5          | Konut | İstanbul Başakşehir | 636.574                             |
| Şirket | Olimpa Park                  | 197,5          | Konut | İstanbul Başakşehir | 565.278                             |
| Şirket | Başakcity Projesi            | 203,56         | Konut | İstanbul Başakşehir | 965.335                             |
| Şirket | Başakcity Projesi            | 177,13         | Konut | İstanbul Başakşehir | 839.995                             |
| Şirket | Barbaros 48 Projesi          | -              | Proje | İstanbul Beşiktaş   | 79.231.520                          |
| Şirket | Başakşehir Avrasya Projesi   | -              | Proje | İstanbul Başakşehir | 208.822.332                         |
| Şirket | Başakşehir-Avrasya 2 Projesi | -              | Proje | İstanbul Başakşehir | 553.832.970                         |
| Şirket | Başakşehir Avrasya 3 Projesi | -              | Proje | İstanbul Başakşehir | 555.829.400                         |

İhraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş gayrimenkulü bulunmamakla birlikte, İhraççının yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan diğer gayrimenkuller bulunmamaktadır.

9.1.2. İhraççının maddi varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

FZL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Çamlıca Yolu Cad.  
No: 111 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 / 34 35 36 37 38  
Etili VD: 390 125 126

İNTEGRAL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sık  
Er / Is

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



|                 |      |   |     |                |        |              |            |             |   |
|-----------------|------|---|-----|----------------|--------|--------------|------------|-------------|---|
| Fuzul İnşaat    | 552  | 7 | 2   | Konut          | İpotek | Halk Bankası | 1.08.2022  | 30.000.000  | 2 |
| Fuzul İnşaat    | 552  | 7 | 2   | Konut          | İpotek | Halk Bankası | 1.08.2022  | 30.000.000  | 2 |
| Fuzul İnşaat    | 552  | 7 | 36  | Konut          | İpotek | Halk Bankası | 8.01.2019  | 1.050.000   | 1 |
| Fuzul İnşaat    | 552  | 7 | 40  | Konut          | İpotek | Halk Bankası | 8.01.2019  | 870.000     | 1 |
| Fuzul İnşaat    | 566  | 1 | 2   | Konut          | İpotek | Halk Bankası | 7.11.2018  | 10.000.000  | 1 |
| Fuzul İnşaat    | 566  | 1 | 2   | Konut          | İpotek | Halk Bankası | 1.08.2022  | 120.000.000 | 2 |
| Fuzul İnşaat    | 566  | 1 | 3   | Konut          | İpotek | Halk Bankası | 7.11.2018  | 10.000.000  | 1 |
| Fuzul İnşaat    | 566  | 1 | 3   | Konut          | İpotek | Halk Bankası | 1.08.2022  | 120.000.000 | 2 |
| Fuzul İnşaat    | 566  | 1 | 4   | Konut          | İpotek | Halk Bankası | 7.11.2018  | 10.000.000  | 1 |
| Fuzul İnşaat    | 566  | 1 | 4   | Konut          | İpotek | Halk Bankası | 1.08.2022  | 120.000.000 | 2 |
| Fuzul İnşaat    | 566  | 1 | 5   | Konut          | İpotek | Halk Bankası | 7.11.2018  | 10.000.000  | 1 |
| Fuzul İnşaat    | 566  | 1 | 5   | Konut          | İpotek | Halk Bankası | 1.08.2022  | 120.000.000 | 2 |
| Fuzul İnşaat    | 566  | 1 | 6   | Konut          | İpotek | Halk Bankası | 12.11.2018 | 10.000.000  | 1 |
| Fuzul İnşaat    | 566  | 1 | 6   | Konut          | İpotek | Halk Bankası | 1.08.2022  | 120.000.000 | 2 |
| Fuzul İnşaat    | 566  | 1 | 7   | Konut          | İpotek | Halk Bankası | 12.11.2018 | 10.000.000  | 1 |
| Fuzul İnşaat    | 566  | 1 | 7   | Konut          | İpotek | Halk Bankası | 1.08.2022  | 120.000.000 | 2 |
| Fuzul İnşaat    | 566  | 1 | 8   | Konut          | İpotek | Halk Bankası | 12.11.2018 | 10.000.000  | 1 |
| Fuzul İnşaat    | 566  | 1 | 8   | Konut          | İpotek | Halk Bankası | 1.08.2022  | 120.000.000 | 2 |
| Fuzul İnşaat    | 566  | 1 | 9   | Konut          | İpotek | Halk Bankası | 12.11.2018 | 10.000.000  | 1 |
| Fuzul İnşaat    | 566  | 1 | 9   | Konut          | İpotek | Halk Bankası | 1.08.2022  | 120.000.000 | 2 |
| Fuzul İnşaat    | 576  | 4 | 1   | Konut          | İpotek | Halk Bankası | 8.01.2019  | 780.000     | 1 |
| Fuzul İnşaat    | 576  | 4 | 1   | Konut          | İpotek | Halk Bankası | 1.08.2022  | 10.000.000  | 2 |
| Fuzul İnşaat    | 796  | 1 | 1   | Dupleks Mesken | İpotek | Halk Bankası | 8.01.2019  | 8.100.000   | 1 |
| Fuzul İnşaat    | 796  | 1 | 1   | Dupleks 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 en güncel tarihli değerleme raporlarına göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değerlerine aşağıda yer verilmiştir.

| Malik  | Proje Adı  | Ada/Parsel/Blok/No | Cinsi  | Edinildiği Yıl | Mevki               | Ekspertiz Değeri (TL) | Ekspertiz Rapor Tarihi | Ekspertiz Rapor No. |
|--------|------------|--------------------|--------|----------------|---------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| Şirket | Vadiyaka   | 1416/1             | Dükkan | 2017           | İstanbul Başakşehir | 9.720.000             | 19.04.2023             | 2022REV946          |
| Şirket | Vadiyaka   | 1416/1             | Dükkan | 2017           | İstanbul Başakşehir | 3.480.000             | 19.04.2023             | 2022REV946          |
| Şirket | Vadiyaka   | 1416/1             | Dükkan | 2017           | İstanbul Başakşehir | 6.810.500             | 19.04.2023             | 2022REV946          |
| Şirket | Vadiyaka   | 1416/1             | Dükkan | 2017           | İstanbul Başakşehir | 5.876.000             | 19.04.2023             | 2022REV946          |
| Şirket | Vadiyaka   | 1416/1             | Dükkan | 2017           | İstanbul Başakşehir | 5.482.500             | 19.04.2023             | 2022REV946          |
| Şirket | Vadiyaka   | 1416/1             | Dükkan | 2017           | İstanbul Başakşehir | 11.656.000            | 19.04.2023             | 2022REV946          |
| Şirket | Neriva     | 369/1              | Dükkan | 2017           | İstanbul Başakşehir | 7.425.000             | 19.04.2023             | 2022REV949          |
| Şirket | Olimpa Avm | 566/1              | Stand  | 2016           | İstanbul Başakşehir | 816.000               | 19.04.2023             | 2022REV946          |
| Şirket | Olimpa Avm | 566/1              | Stand  | 2016           | İstanbul Başakşehir | 816.000               | 19.04.2023             | 2022REV946          |
| Şirket | Olimpa Avm | 566/1              | Stand  | 2016           | İstanbul Başakşehir | 958.000               | 19.04.2023             | 2022REV946          |
| Şirket | Bağacılıy  | 569/13             | Dükkan | 2020           | İstanbul Başakşehir | 3.329.542             | 19.04.2023             | 2022REV947          |
| Şirket | Bağacılıy  | 569/13             | Dükkan | 2020           | İstanbul Başakşehir | 3.303.532             | 19.04.2023             | 2022REV947          |

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Bağacılıy Mah. Cahin Zenginli Cad.  
No: 1 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 333 34 34 Faks: 0212 333 67 80  
E-posta: iletisim@fuzul.com.tr

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Bağacılıy Mah. Cahin Zenginli Cad.  
No: 1 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 333 34 34 Faks: 0212 333 67 80  
E-posta: iletisim@fuzul.com.tr

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

|              |                 |         |          |      |                        |             |            |            |
|--------------|-----------------|---------|----------|------|------------------------|-------------|------------|------------|
| Şirket       | Başakçiy        | 569/13  | Dükkan   | 2020 | İstanbul Başakşehir    | 5.480.302   | 19.04.2023 | 2022REV941 |
| Şirket       | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2016 | İstanbul Başakşehir    | 4.847.000   | 19.04.2023 | 2022REV955 |
| Şirket       | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2016 | İstanbul Başakşehir    | 4.847.000   | 19.04.2023 | 2022REV955 |
| Şirket       | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2016 | İstanbul Başakşehir    | 4.847.000   | 19.04.2023 | 2022REV955 |
| Şirket       | Tem Avrasya*    | 6619/8  | Konut    | 2022 | İstanbul Gaziosmanpaşa | 3.988.250   | 19.04.2023 | 2023A33    |
| Şirket       | Tem Avrasya*    | 6619/8  | Konut    | 2022 | İstanbul Gaziosmanpaşa | 3.986.750   | 19.04.2023 | 2023A33    |
| Şirket       | -               | 803/1   | Arsa     | 2015 | İstanbul Başakşehir    | 26.070.000  | 28.04.2023 | 2022REV953 |
| Şirket       | -               | 812/3   | Arsa     | 2015 | İstanbul Başakşehir    | 21.799.000  | 28.04.2023 | 2022REV953 |
| Şirket       | -               | 814/1   | Arsa     | 2015 | İstanbul Başakşehir    | 217.696.000 | 28.04.2023 | 2022REV953 |
| Şirket       | -               | 816/1   | Arsa     | 2015 | İstanbul Başakşehir    | 36.876.000  | 28.04.2023 | 2022REV953 |
| Şirket       | -               | 816/2   | Arsa     | 2015 | İstanbul Başakşehir    | 58.179.000  | 28.04.2023 | 2022REV953 |
| Şirket       | -               | 1956/1  | Arsa     | 2021 | İstanbul Başakşehir    | 5.392.723   | 28.04.2023 | 2022REV954 |
| Şirket       | -               | 1907/2  | Arsa     | 2021 | İstanbul Başakşehir    | 1.148.275   | 28.04.2023 | 2022REV954 |
| Şirket       | -               | 134/1   | Arsa     | 2022 | İstanbul Beykoz        | 16.790.000  | 19.04.2023 | 2022REV956 |
| Şirket       | -               | 987/4   | Arsa     | 2022 | İstanbul Başakşehir    | 245.304.000 | 28.04.2023 | 2022REV954 |
| Şirket       | Fatih Otel      | 2028/49 | Proje    | 2022 | İstanbul Fatih         | 180.154.998 | 26.04.2023 | 2022REV944 |
| Fuzul İnşaat | -               | 0/1743  | Arsa     | 2022 | İstanbul Başakşehir    | 4.285.000   | 19.04.2023 | 2022REV956 |
| Fuzul İnşaat | Vadiyaka        | 1416/1  | Konut    | 2022 | İstanbul Başakşehir    | 5.015.000   | 19.04.2023 | 2022REV961 |
| Fuzul İnşaat | Fuzulkent       | 552/7   | Konut    | 2022 | İstanbul Başakşehir    | 2.358.500   | 19.04.2023 | 2022REV952 |
| Fuzul İnşaat | Fuzulkent       | 552/7   | Konut    | 2022 | İstanbul Başakşehir    | 2.358.500   | 19.04.2023 | 2022REV952 |
| Fuzul İnşaat | Fuzulkent       | 552/7   | Konut    | 2022 | İstanbul Başakşehir    | 2.834.000   | 19.04.2023 | 2022REV952 |
| Fuzul İnşaat | Fuzulkent       | 552/7   | Konut    | 2022 | İstanbul Başakşehir    | 2.475.000   | 19.04.2023 | 2022REV952 |
| Fuzul İnşaat | Fuzulkent       | 552/7   | Konut    | 2022 | İstanbul Başakşehir    | 2.834.000   | 19.04.2023 | 2022REV952 |
| Fuzul İnşaat | Fuzulkent       | 552/7   | Konut    | 2022 | İstanbul Başakşehir    | 2.263.100   | 19.04.2023 | 2022REV952 |
| Fuzul İnşaat | Fuzulkent       | 552/7   | Konut    | 2022 | İstanbul Başakşehir    | 2.263.100   | 19.04.2023 | 2022REV952 |
| Fuzul İnşaat | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2022 | İstanbul Başakşehir    | 4.650.000   | 19.04.2023 | 2022REV948 |
| Fuzul İnşaat | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2022 | İstanbul Başakşehir    | 4.650.000   | 19.04.2023 | 2022REV948 |
| Fuzul İnşaat | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2022 | İstanbul Başakşehir    | 4.650.000   | 19.04.2023 | 2022REV948 |
| Fuzul İnşaat | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2022 | İstanbul Başakşehir    | 4.781.500   | 19.04.2023 | 2022REV948 |
| Fuzul İnşaat | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2022 | İstanbul Başakşehir    | 4.781.500   | 19.04.2023 | 2022REV948 |
| Fuzul İnşaat | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2022 | İstanbul Başakşehir    | 4.781.500   | 19.04.2023 | 2022REV948 |
| Fuzul İnşaat | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2022 | İstanbul Başakşehir    | 4.781.500   | 19.04.2023 | 2022REV948 |
| Fuzul İnşaat | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2022 | İstanbul Başakşehir    | 4.978.000   | 19.04.2023 | 2022REV962 |
| Fuzul İnşaat | Olimpa Rezidans | 566/1   | Rezidans | 2022 | İstanbul Başakşehir    | 5.109.000   | 19.04.2023 | 2022REV962 |
| Fuzul İnşaat | Fuzulkent       | 576/4   | Konut    | 2022 | İstanbul Başakşehir    | 2.881.500   | 19.04.2023 | 2022REV952 |
| Fuzul İnşaat | Fuzulkent       | 796/1   | Konut    | 2022 | İstanbul Başakşehir    | 15.732.780  | 19.04.2023 | 2022REV950 |

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Şişli Mah. Cankaya 21. Kat Sk. Spine Tower  
No:8 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270934 / Şirket Sic. No: 270934  
Tic. Sic. No: 270934 / Şirket Sic. No: 270934

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Şişli Mah. Cankaya 21. Kat Sk. Spine Tower  
No:8 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270934 / Şirket Sic. No: 270934  
Tic. Sic. No: 270934 / Şirket Sic. No: 270934

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Şişli Mah. Cankaya 21. Kat Sk. Spine Tower  
No:8 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270934 / Şirket Sic. No: 270934  
Tic. Sic. No: 270934 / Şirket Sic. No: 270934

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Şişli Mah. Cankaya 21. Kat Sk. Spine Tower  
No:8 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270934 / Şirket Sic. No: 270934  
Tic. Sic. No: 270934 / Şirket Sic. No: 270934

|                 |                 |               |                |      |                     |            |            |            |
|-----------------|-----------------|---------------|----------------|------|---------------------|------------|------------|------------|
| Fuzul İnşaat    | Fuzul Kent      | 796/1         | Konut          | 2022 | İstanbul Başakşehir | 15.732.780 | 19.04.2023 | 2022REV956 |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.1  | Dubleks Mesken | 2022 | İstanbul Arnavutköy | 6.576.712  | 19.04.2023 | 2022REV956 |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.2  | Dubleks Mesken | 2022 | İstanbul Arnavutköy | 6.576.712  | 19.04.2023 | 2022REV956 |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.3  | Dubleks Mesken | 2022 | İstanbul Arnavutköy | 2.073.587  | 19.04.2023 | 2022REV956 |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.4  | Dubleks Mesken | 2022 | İstanbul Arnavutköy | 2.073.587  | 19.04.2023 | 2022REV956 |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.5  | Dubleks Mesken | 2022 | İstanbul Arnavutköy | 4.547.587  | 19.04.2023 | 2022REV956 |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.6  | Dubleks Mesken | 2022 | İstanbul Arnavutköy | 3.481.845  | 19.04.2023 | 2022REV956 |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.7  | Dubleks Mesken | 2022 | İstanbul Arnavutköy | 8.992.310  | 19.04.2023 | 2022REV956 |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.8  | Dubleks Mesken | 2022 | İstanbul Arnavutköy | 4.547.587  | 19.04.2023 | 2022REV956 |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.9  | Dubleks Mesken | 2022 | İstanbul Arnavutköy | 1.740.923  | 19.04.2023 | 2022REV956 |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.10 | Dubleks Mesken | 2022 | İstanbul Arnavutköy | 2.611.384  | 19.04.2023 | 2022REV956 |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.11 | Dubleks Mesken | 2022 | İstanbul Arnavutköy | 1.740.923  | 19.04.2023 | 2022REV956 |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.12 | Dubleks Mesken | 2022 | İstanbul Arnavutköy | 1.740.923  | 19.04.2023 | 2022REV956 |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.13 | Dubleks Mesken | 2022 | İstanbul Arnavutköy | 870.461    | 19.04.2023 | 2022REV956 |
| Fuzul İnşaat    | -               | 202/187 No.14 | Dubleks Mesken | 2022 | İstanbul Arnavutköy | 870.461    | 19.04.2023 | 2022REV956 |
| FZL Gayrimenkul | Air Başakşehir  | 1409-4        | Dükkan         | 2022 | İstanbul Başakşehir | 6.400.000  | 28.04.2023 | 2022REV942 |
| FZL Gayrimenkul | Air Başakşehir  | 1409-4        | Dükkan         | 2022 | İstanbul Başakşehir | 6.326.000  | 28.04.2023 | 2022REV942 |
| FZL Gayrimenkul | Air Başakşehir  | 1409-4        | Dükkan         | 2022 | İstanbul Başakşehir | 3.556.000  | 28.04.2023 | 2022REV942 |
| FZL Gayrimenkul | Air Başakşehir  | 1409-4        | Dükkan         | 2022 | İstanbul Başakşehir | 3.528.000  | 28.04.2023 | 2022REV942 |
| FZL Gayrimenkul | Air Başakşehir  | 1409-4        | Dükkan         | 2022 | İstanbul Başakşehir | 6.639.000  | 28.04.2023 | 2022REV942 |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3        | Dükkan         | 2022 | İstanbul Başakşehir | 7.482.000  | 28.04.2023 | 2022REV942 |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3        | Dükkan         | 2022 | İstanbul Başakşehir | 7.208.000  | 28.04.2023 | 2022REV942 |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3        | Dükkan         | 2022 | İstanbul Başakşehir | 7.420.000  | 28.04.2023 | 2022REV942 |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3        | Dükkan         | 2022 | İstanbul Başakşehir | 9.511.000  | 28.04.2023 | 2022REV942 |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3        | Dükkan         | 2022 | İstanbul Başakşehir | 7.323.000  | 28.04.2023 | 2022REV942 |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3        | Dükkan         | 2022 | İstanbul Başakşehir | 9.588.000  | 28.04.2023 | 2022REV942 |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3        | Dükkan         | 2022 | İstanbul Başakşehir | 10.004.000 | 28.04.2023 | 2022REV942 |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3        | Dükkan         | 2022 | İstanbul Başakşehir | 7.709.000  | 28.04.2023 | 2022REV942 |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3        | Dükkan         | 2022 | İstanbul Başakşehir | 10.223.000 | 28.04.2023 | 2022REV942 |

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Başakşehir Merit, Cahit Zarifoğlu Cad.  
Kat:3 Zemin Kat:1  
Etiler, Beşiktaş / İstanbul

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Merit, Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:3 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 335 34 34 Fax: 0212 331 63 80  
Etiler V.D.: 380 008 4635

İNTEGRAL  
196  
No 5 Kat:2 Bariyer / İSTANBUL

İNTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

|                 |                 |         |        |      |                     |            |            |            |
|-----------------|-----------------|---------|--------|------|---------------------|------------|------------|------------|
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3  | Dükkan | 2022 | İstanbul Başakşehir | 10.821.000 | 28.04.2023 | 2022REV942 |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3  | Dükkan | 2022 | İstanbul Başakşehir | 10.410.000 | 28.04.2023 | 2022REV942 |
| FZL Gayrimenkul | Hasbahçe Evleri | 1408-3  | Dükkan | 2022 | İstanbul Başakşehir | 7.479.000  | 28.04.2023 | 2022REV942 |
| FZL Gayrimenkul | Grand Rezidans  | 1401-20 | Dükkan | 2022 | İstanbul Başakşehir | 5.348.000  | 28.04.2023 | 2022REV942 |
| FZL Gayrimenkul | Grand Rezidans  | 1401-20 | Dükkan | 2022 | İstanbul Başakşehir | 4.580.000  | 28.04.2023 | 2022REV942 |
| FZL Gayrimenkul | Grand Rezidans  | 1401-20 | Dükkan | 2022 | İstanbul Başakşehir | 5.214.000  | 28.04.2023 | 2022REV942 |
| FZL Gayrimenkul | Grand Rezidans  | 1401-20 | Dükkan | 2022 | İstanbul Başakşehir | 3.349.000  | 28.04.2023 | 2022REV942 |
| FZL Gayrimenkul | Grand Rezidans  | 1401-20 | Dükkan | 2022 | İstanbul Başakşehir | 4.529.000  | 28.04.2023 | 2022REV942 |
| FZL Gayrimenkul | Grand Rezidans  | 1401-20 | Dükkan | 2022 | İstanbul Başakşehir | 6.103.000  | 28.04.2023 | 2022REV942 |

\* 10.04.2023 tarihinde satılmıştır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan en güncel tarihli değerleme raporlarına göre Şirket'in stoklar kaleminde izlediği gayrimenkullerinin rayiç değerlerine aşağıda yer verilmiştir.

| Malik  | Proje Adı                    | m <sup>2</sup> | Clasf | Mevkil              | Ekspertiz Değeri TL | Ekspertiz Rapor Tarihi | Ekspertiz Rapor No. |
|--------|------------------------------|----------------|-------|---------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| Şirket | Vadiyaka                     | 141,47         | Konut | İstanbul Başakşehir | 7.380.000,00        | 19.04.2023             | 2022REV946          |
| Şirket | Olimpa Park                  | 194            | Konut | İstanbul Başakşehir | 7.294.500,00        | 19.04.2023             | 2022REV951          |
| Şirket | Olimpa Park                  | 146            | Konut | İstanbul Başakşehir | 5.037.000,00        | 19.04.2023             | 2022REV951          |
| Şirket | Olimpa Park                  | 175            | Konut | İstanbul Başakşehir | 6.702.500,00        | 19.04.2023             | 2022REV951          |
| Şirket | Olimpa Park                  | 195            | Konut | İstanbul Başakşehir | 6.727.500,00        | 19.04.2023             | 2022REV951          |
| Şirket | Olimpa Park                  | 195            | Konut | İstanbul Başakşehir | 7.839.000,00        | 19.04.2023             | 2022REV951          |
| Şirket | Olimpa Park                  | 197,5          | Konut | İstanbul Başakşehir | 6.814.000,00        | 19.04.2023             | 2022REV951          |
| Şirket | Olimpa Park                  | 197,5          | Konut | İstanbul Başakşehir | 7.643.500,00        | 19.04.2023             | 2022REV951          |
| Şirket | Başakçity Projesi            | 203,56         | Konut | İstanbul Başakşehir | 6.007.680,00        | 19.04.2023             | 2022REV947          |
| Şirket | Başakçity Projesi            | 177,13         | Konut | İstanbul Başakşehir | 6.909.840,00        | 19.04.2023             | 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             | 2022REV948          |
| Şirket | Başakşehir Avrasya 2 Projesi | -              | Proje | İstanbul Başakşehir | 1.158.956.037,00    | 26.04.2023             | 2022REV949          |
| Şirket | Başakşehir Avrasya 3 Projesi | -              | Proje | İstanbul Başakşehir | 1.231.203.100,00    | 26.04.2023             | 2022REV949          |

31.03.2023 itibarıyla maddi duran varlık olarak sınıflandırılan gayrimenkul bulunmadığından Şirket'in maddi duran varlıklarının rayiç değerinin belirlenmesi hususunda herhangi bir değer tespiti yapılmamıştır.

FZL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 4504 34 45 0212 4504 63 63  
Etilh YD-3 0212 4504 40 08

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
137

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## 9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

### 9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

İzahname’de yer alan son konsolide finansal tablo tarihi olan 31.03.2023 tarihi itibarıyla Şirket’in maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir.

|                                   | 31.03.2023       |
|-----------------------------------|------------------|
| <b>Maliyet</b>                    |                  |
| Haklar                            | 1.141.518        |
| <b>Toplam</b>                     | <b>1.141.518</b> |
| <b>Birikmiş amortismanlar (-)</b> |                  |
| Haklar                            | -477.770         |
| <b>Toplam</b>                     | <b>-477.770</b>  |
| <b>Net defter değeri</b>          | <b>663.748</b>   |

663.748 TL tutarındaki haklar program yazılım lisansından oluşmaktadır.

### 9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.

### 9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

### 9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

### 9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

### 9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

PUROL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Başkanlık Cad. Çahit Zaroğlu Cad.  
No: 13 Beşiktaş / Şişli / İstanbul  
Tic. Sic. No: 271242 5110 İmtaz VO 3061307762

PUROL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başkanlık Mah. Çahit Zaroğlu Cad.  
No: 13 Beşiktaş / Şişli / İstanbul  
Tic. Sic. No: 271242 5110 İmtaz VO 3061307762

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başkanlık Mah. Çahit Zaroğlu Cad.  
No: 13 Beşiktaş / Şişli / İstanbul  
Tic. Sic. No: 271242 5110 İmtaz VO 3061307762



İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başkanlık Mah. Çahit Zaroğlu Cad.  
No: 13 Beşiktaş / Şişli / İstanbul  
Tic. Sic. No: 271242 5110 İmtaz VO 3061307762

## 10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

### 10.1. Finansal durum:

10.1.1. İbraçının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

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

| (TL)                                              | Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem | Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem | Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                                   | 31.03.2023                            | 31.12.2022                              | 31.12.2021                                                  | 31.12.2020                                                  |
| <b>VARLIKLAR</b>                                  |                                       |                                         |                                                             |                                                             |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                         | 7.112.668                             | 6.106.382                               | 355.965.914                                                 | 56.881.026                                                  |
| Ticari Alacaklar                                  | 184.787.923                           | 102.765.817                             | 764.501.979                                                 | 19.490.102                                                  |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar             | 147.978.934                           | 70.067.236                              | 472.538                                                     | 1.117.616                                                   |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar     | 36.808.989                            | 32.698.581                              | 764.029.441                                                 | 18.372.486                                                  |
| Diğer Alacaklar                                   | 3.220.748                             | 2.153.494                               | 23.087.869                                                  | 6.740.639                                                   |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar              | 0                                     | 0                                       | 18.617.765                                                  | 4.858.893                                                   |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar      | 3.220.748                             | 2.153.494                               | 4.470.104                                                   | 1.881.746                                                   |
| Stoklar                                           | 1.402.808.528                         | 1.333.336.094                           | 315.530.084                                                 | 85.251.892                                                  |
| Peşin Ödenmiş Giderler                            | 205.464.888                           | 215.266.041                             | 332.783.883                                                 | 47.966.436                                                  |
| İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler         | 27.242.433                            | 0                                       | 0                                                           | 0                                                           |
| İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 178.222.455                           | 215.266.041                             | 332.783.883                                                 | 47.966.436                                                  |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar            | 45.875                                | 1.652.162                               | 1.519.224                                                   | 159.433                                                     |
| Diğer Dönen Varlıklar                             | 36.173.851                            | 36.535.398                              | 39.559.055                                                  | 6.903.812                                                   |
| <b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>                     | <b>1.839.614.481</b>                  | <b>1.697.815.388</b>                    | <b>1.832.948.008</b>                                        | <b>223.393.340</b>                                          |
| <b>DÖNEN VARLIKLAR</b>                            |                                       |                                         |                                                             |                                                             |
| Ticari Alacaklar                                  | 16.056.299                            | 36.156.021                              | 0                                                           | 0                                                           |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar             | 16.056.299                            | 36.156.021                              | 0                                                           | 0                                                           |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar     | 0                                     | 0                                       | 0                                                           | 0                                                           |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar         | 0                                     | 0                                       | 102.925.229                                                 | 62.486.483                                                  |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                     | 1.147.688.909                         | 1.136.905.635                           | 406.564.200                                                 | 139.280.000                                                 |
| Maddi Duran Varlıklar                             | 5.177.100                             | 4.102.028                               | 174.737.997                                                 | 7.194.318                                                   |
| Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar               | 663.748                               | 245.244                                 | 9.126.575                                                   | 184.589                                                     |
| Kullanım Hakkı Varlıkları                         | 3.733.256                             | 4.083.429                               | 96.029.266                                                  | 125.861                                                     |
| Peşin Ödenmiş Giderler                            | 19.057.794                            | 52.314.725                              | 61.138.965                                                  | 31.174.784                                                  |
| <b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>                     | <b>1.192.377.106</b>                  | <b>1.233.807.082</b>                    | <b>850.572.232</b>                                          | <b>240.446.335</b>                                          |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                           | <b>3.031.991.587</b>                  | <b>2.931.622.470</b>                    | <b>2.683.520.240</b>                                        | <b>463.839.675</b>                                          |

### Dönen Varlıklar:

Dönen varlıklar 31.12.2021 tarihinde 31.12.2020 dönem sonuna göre %72 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

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 Satış Karşılığı Gelir Paylaşımli 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.

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

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

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

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

**Hayatın her anıdır.**

Yah. Cahit / 003 31 333 3333  
Bakışehir / ISTANBUL  
3-3 Fax: 003 31 333 3333  
V.D.: 300 000 1995

**INTERFAL**  
Seat Sk  
No 5 Kat:2 Sariyer  
Maslak V.D. 47E-5184

## ALKYATIR

### MENKUL DEĞERLER

**PUDS HOLDING SHREIN**  
Bay Street, P.O. Box 2, 44000  
 Ompo Residents Mod Bay Street 157  
 704-212-487 50 00 hours VD: 3011377



|                                                                       |                      |                      |                      |                    |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>                               | 32.629.635           | 36.698.022           | 767.090              | 59.191             |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>                       | 5.356.161            | 4.837.833            | 14.528.496           | 3.875.570          |
| <b>Ertelenmiş Gelirler</b>                                            | <b>380.666.842</b>   | <b>356.064.650</b>   | <b>1.576.826.252</b> | <b>92.881.384</b>  |
| <b>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</b>                                   | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>6.279.894</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Kısa Vadeli Karşılıklar</b>                                        | <b>3.031.637</b>     | <b>2.141.490</b>     | <b>7.034.544</b>     | <b>652.338</b>     |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i> | <i>1.183.302</i>     | <i>663.237</i>       | <i>6.492.297</i>     | <i>320.179</i>     |
| <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>                                  | <i>1.848.335</i>     | <i>1.478.253</i>     | <i>542.247</i>       | <i>332.159</i>     |
| <b>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                | <b>2.410.854</b>     | <b>1.530.210</b>     | <b>9.560.884</b>     | <b>189.934</b>     |
| <b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                               | <b>797.999.836</b>   | <b>878.891.394</b>   | <b>1.789.866.876</b> | <b>183.721.813</b> |
| <b>Uzun Vadeli Borçlanmalar</b>                                       | <b>413.550</b>       | <b>5.829.212</b>     | <b>80.662.598</b>    | <b>9.429.295</b>   |
| <b>Kullanım Hakkı Yükümlülüğü</b>                                     | <b>401.368</b>       | <b>0</b>             | <b>71.327.420</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Ticari Borçlar</b>                                                 | <b>42.052.721</b>    | <b>36.986.538</b>    | <b>0</b>             | <b>0</b>           |
| <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>                              | <i>0</i>             | <i>0</i>             | <i>0</i>             | <i>0</i>           |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>                      | <i>42.052.721</i>    | <i>36.986.538</i>    | <i>0</i>             | <i>0</i>           |
| <b>Diğer Borçlar</b>                                                  | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>154.165.586</b>   | <b>9.597.485</b>   |
| <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>                               | <i>0</i>             | <i>0</i>             | <i>154.151.586</i>   | <i>9.597.485</i>   |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>                       | <i>0</i>             | <i>0</i>             | <i>14.000</i>        | <i>0</i>           |
| <b>Ertelenmiş Gelirler</b>                                            | <b>938.397.225</b>   | <b>812.882.830</b>   | <b>31.603.865</b>    | <b>6.565.650</b>   |
| <b>Uzun Vadeli Karşılıklar</b>                                        | <b>4.545.168</b>     | <b>4.465.520</b>     | <b>2.369.558</b>     | <b>1.212.646</b>   |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i> | <i>4.545.168</i>     | <i>4.465.520</i>     | <i>2.369.558</i>     | <i>1.212.646</i>   |
| <b>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</b>                                   | <b>53.079.490</b>    | <b>110.838.343</b>   | <b>67.137.146</b>    | <b>25.575.612</b>  |
| <b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                               | <b>1.038.889.522</b> | <b>971.002.443</b>   | <b>407.266.173</b>   | <b>52.380.688</b>  |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                           | <b>1.836.889.358</b> | <b>1.849.893.837</b> | <b>2.197.133.049</b> | <b>236.102.501</b> |

### Kısa Vadeli Yükümlülükler:

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler kaleminin 2021 yılında 2020 yılına göre % 1.598 artış göstermesinin başlıca sebebi karşılıklı iştirak ilişkisi nedeniyle konsolide edilen Fuzul Holding'in bağlı ortaklığı Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'nin finansman müşterilerinden aldığı avansların konsolidasyona dahil edilmesidir. 2022 yılı itibarıyla karşılıklı iştirak ilişkisi sona erdiğinden 2021 yılında 1.152.973.760 TL olarak raporlanan anılan tutar finansal tablo dışı bırakılmıştır. Bununla birlikte Başakşehir Avrasya Projesi ön satışları için alınan avanslar da kısa vadeli ertelenmiş gelirler kaleminin artış göstermesine sebebiyet vermiştir.

Kısa vadeli yükümlülükler 2022 yılı hesap dönemi sonunda 2021 yılına göre %51 oranında azalmıştır. Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 02.05.2022 tarihinde 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. Söz konusu karşılıklı iştirak ilişkisi sonlandırılırken Şirket'in sahip olduğu 70.000.000 TL nominal değerli 10.000.000 adet Fuzul Holding payı Mahmut Akbal'a %40 oranında, Eyüp Akbal'a %30 oranında, Zeki Akbal'a %30

BAŞAKŞEHİR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:3 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 263534 Şahıs V.D. - 389137

BAŞAKŞEHİR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:3 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 263534 Şahıs V.D. - 389137

oranında satılmıştır. Söz konusu satış işleminde Fuzul Holding payları için değerlendirme yapılmamıştır.

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

İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış, Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 02.05.2022 tarihinde sonlandırılması nedeniyle tam konsolide edilen iştirak ve bağlı ortaklıkların konsolidasyon kapsamı dışında kalması sonucunda yeniden borç olarak gösteriminden kaynaklanmaktadır.

İlişkili taraflara diğer borçlardaki artış önceki dönemde uzun vadeli olan tutarların kısa vadeye dönüşmesinden kaynaklanmaktadır. Diğer kısa vadeli karşılıklardaki artış ise dava ve icra karşılıklarındaki artıştan kaynaklanmaktadır.

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

#### **Uzun Vadeli Yükümlülükler:**

Uzun vadeli yükümlülükler 2021 yılı hesap dönemi sonunda 2020 yılına göre %678 oranında artmıştır. 2021 yılı itibarıyla uzun vadeli yükümlülüklerde uzun vadeli borçlanmalar, kullanım hakkı yükümlülüğü, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler, uzun vadeli karşılıklar kaleminde gerçekleşen artışlar karşılıklı iştirak nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının finansal tablolarında konsolide edilmesinden kaynaklanmıştır.

Uzun vadeli yükümlülükler 2022 yılı hesap dönemi sonunda 2021 yılına göre %142 oranında artmıştır. Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 02.05.2022 tarihinde sonlandırılması uzun vadeli yükümlülüklerde uzun vadeli borçlanmalar, kullanım hakkı yükümlülüğü, diğer borçlar ve çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar kalemlerinde azalışlara neden olmuştur.

2022 yılı hesap dönemi sonunda 2021 yılına göre ertelenmiş gelirler kalemindeki %2.472 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 yılı hesap dönemi sonunda 2021 yılına göre ertelenmiş vergi yükümlülüğündeki %65 oranındaki artış, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışı nedeniyle oluşan ertelenmiş vergi yükümlülüğüdür.

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Bağışkebir Mah. Çarşı Zemin Katı, Kat: 1  
Olmaz Rezidans No:3 Bağışkebir/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 277500 / Şirket Sic. No: 277500

FUZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Bağışkebir Mah. Çarşı Zemin Katı, Kat: 1  
Olmaz Rezidans No:3 Bağışkebir/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 277500 / Şirket Sic. No: 277500

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Bağışkebir Mah. Çarşı Zemin Katı, Kat: 1  
Olmaz Rezidans No:3 Bağışkebir/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 277500 / Şirket Sic. No: 277500

TC  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Bağışkebir Mah. Çarşı Zemin Katı, Kat: 1  
Olmaz Rezidans No:3 Bağışkebir/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 277500 / Şirket Sic. No: 277500

Uzun vadeli yükümlülükler 2023 yılı ilk üç aylık hesap dönemi sonunda 2022 yılına göre %7 oranında artmıştır. Uzun vadeli borçlanmaların 5.829.212 TL'den 413.550 TL'ye % 93 oranında azalış göstermesinin sebebi banka kredilerinin kısa vade olarak sınıflanmasından kaynaklanmaktadır. Ertelenmiş gelirlerdeki %15 oranındaki artış Şirket'in devam eden projelerinin satışı nedeniyle alınan ilave avans tutarlarından kaynaklanmaktadır. Ertelenmiş vergi yükümlülüklerindeki %52 oranındaki azalış Şirket'in GYO'ya dönüşümü sonrasında kurumlar vergisinden istisnası nedeniyle daha önce hesaplanmış ertelenen verginin 31.03.2023 dönemi itibarıyla sonlandırılmasından kaynaklanmaktadır.

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

|                                                                            | Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem | Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem | Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                                                            | 31.03.2023                            | 31.12.2022                              | 31.12.2021                                                  | 31.12.2020                                                  |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                         |                                       |                                         |                                                             |                                                             |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar                                              | 1.193.272.634                         | 1.079.902.370                           | 407.953.858                                                 | 227.736.874                                                 |
| Ödenmiş Sermaye                                                            | 254.140.000                           | 254.140.000                             | 180.000.000                                                 | 180.000.000                                                 |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                  | 0                                     | 0                                       | 232.474                                                     | 0                                                           |
| Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)                                  | 0                                     | 0                                       | -179.000.000                                                | 0                                                           |
| Diğer Sermaye Yedekleri                                                    | 0                                     | 0                                       | 371.266.876                                                 | 0                                                           |
| Diğer Kazanç/Kayıplar                                                      | -446.315                              | -427.584                                | -453.975                                                    | -43.235                                                     |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                        | 24.908                                | 24.908                                  | 44.321                                                      | 24.908                                                      |
| Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi | 0                                     | 0                                       | -181.102.687                                                | 0                                                           |
| Geçmiş Yıllar Karları/Zararları                                            | 826.165.046                           | 205.829.411                             | -75.584.494                                                 | 78.601.376                                                  |
| Net Dönem Karı/Zararı                                                      | 113.388.995                           | 620.335.635                             | 292.551.343                                                 | -30.846.175                                                 |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                | 1.829.595                             | 1.826.263                               | 78.383.333                                                  | 0                                                           |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                                                  | <b>1.195.102.229</b>                  | <b>1.081.728.633</b>                    | <b>486.337.191</b>                                          | <b>227.736.874</b>                                          |

### Özkaynaklar:

Şirket'in özkaynakları 2021 yılı hesap dönemi sonunda 2020 yılına göre %114 oranında artmıştır. 2021 yılı itibarıyla özkaynaklarda sermaye düzeltme farkları, diğer sermaye yedekleri, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıllar karları/zararları ve net dönem karı/zararı kaleminde gerçekleşen artışlar karşılıklı iştirak nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının finansal tablolarında konsolide edilmesinden kaynaklanmıştır.

Şirket'in özkaynakları 2022 yılı hesap dönemi sonunda 2021 yılına göre %122 oranında artmıştır. Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak durumunun 02.05.2022 tarihinde sonlandırılması özkaynaklarda sermaye düzeltme farkları, diğer sermaye yedekleri, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıllar karları/zararları ve net dönem karı/zararı kaleminde azalışlara neden olmuştur. Söz konusu karşılıklı iştirak ilişkisi sonlandırılırken Şirket'in sahip olduğu 70.000.000 TL nominal değerli 70.000.000 adet Fuzul Holding payı Mahmut Akbal'a %40 oranında, Eyüp Akbal'a %30

oranında, Zeki Akbal'a %30 oranında satılmıştır. Söz konusu satış işleminde Fuzul Holding payları için değerlendirilmemiştir.

Şirket'in 2021 yılı sonu itibarıyla 180.000.000 TL olan ödenmiş sermayesi 25.08.2022 tarihli genel kurul kararı ile 74.139.452,56 TL'si Fuzul Tasarruf'un bilançosunda kayıtlı gayrimenkullerin Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. ve 20. maddeleri hükümlerine göre kısmi bölünme suretiyle Şirket'e devredilmesiyle, 542,44 TL'si ise ortaklar tarafından nakden karşılanmak üzere 254.140.000 TL'ye yükseltilmiştir.

2022 ve 2021 yıllarında bir önceki yıl göre geçmiş yıllar karları/zararları, net dönem karı/zararlarındaki artış, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışlarından kaynaklanmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kar veya zarar tablosuna yansıtılan değer artışı 2020, 2021 ve 2022 yılları için sırasıyla 16.984.561 TL, 215.505.860 TL ve 563.987.476 TL'dir. Söz konusu karlar 2022 yılsonu değerlendirme raporlarında geçmişe yönelik olarak takdir edilen 2020 ve 2021 yılsonu değerlerine göre yansıtılmıştır.

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

## 10.2. Faaliyet sonuçları:

### 10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 31.03.2022 ve 31.03.2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemine ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolardaki gelir ve giderlerin detayı ve bunlara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

| (TL)                                                                         | Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem | Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem | Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                                                              | 01.01-31.03.2023                      | 01.01-31.03.2022                        | 31.12.2022                              | 31.12.2021                                                  | 31.12.2020                                                  |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                                  |                                       |                                         |                                         |                                                             |                                                             |
| Hasılat                                                                      | 1.102.466                             | 1.210.632                               | 129.715.364                             | 570.551.827                                                 | 271.828.109                                                 |
| Satışların Maliyeti (-)                                                      | -                                     | -50.500                                 | -53.398.096                             | -281.799.660                                                | -247.742.264                                                |
| <b>BRÜT KAR/ZARAR</b>                                                        | <b>1.102.466</b>                      | <b>1.160.132</b>                        | <b>76.317.468</b>                       | <b>288.752.167</b>                                          | <b>24.085.845</b>                                           |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                                  | -9.116.906                            | -3.399.420                              | -26.113.067                             | -80.975.931                                                 | -13.215.404                                                 |
| Pazarlama Giderleri (-)                                                      | -1.522.503                            | -1.134.001                              | -4.397.079                              | -105.395.580                                                | -13.942.945                                                 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                           | 83.193.306                            | 1.480.683                               | 37.517.098                              | 26.902.829                                                  | 1.055.361                                                   |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                       | -9.897.851                            | -2.997.041                              | -12.116.467                             | -39.822.448                                                 | -50.200.126                                                 |
| <b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>                                             | <b>63.758.512</b>                     | <b>-4.889.647</b>                       | <b>71.207.953</b>                       | <b>89.461.941</b>                                           | <b>-32.344.969</b>                                          |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                            | 53.620                                | 105.317                                 | 607.133.132                             | 220.192.901                                                 | 11.985.115                                                  |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                                        | -                                     | -                                       | -                                       | -6.518.951                                                  | -                                                           |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar | -                                     | -                                       | -                                       | 46.174.827                                                  | 82.757.265                                                  |
| <b>FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI</b>                          | <b>63.812.132</b>                     | <b>-4.784.330</b>                       | <b>678.341.085</b>                      | <b>349.309.803</b>                                          | <b>-19.816.186</b>                                          |

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Bağışkent 1. Etap 2. Kısım 2. Blok 2. Kat  
Çukurova Yolu, 01030 Adana, Türkiye  
Tic. Sic. No: 274100, Mersis: 01030010000000000001  
Tic. Sic. No: 274100, Mersis: 01030010000000000001

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Bağışkent Mah. Cihannur Zengin Sok. No: 8 Kat: 1 Bağışkent / 01030 Adana  
Tic. Sic. No: 274100, Mersis: 01030010000000000001  
Tic. Sic. No: 274100, Mersis: 01030010000000000001

|                                                        |                    |                   |                    |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Finansman Gelirleri                                    | 838.238            | 1.176.935         | 27.735.737         | 50.852.655         | 8.701.225          |
| Finansman Giderleri (-)                                | -9.016.896         | -3.080.901        | -44.105.765        | -28.284.269        | -11.496.321        |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b> | <b>55.633.474</b>  | <b>-6.688.296</b> | <b>661.971.057</b> | <b>371.878.189</b> | <b>-22.691.282</b> |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri             | 57.758.853         | 127.679           | -40.286.098        | -30.943.512        | -8.154.893         |
| Dönem Vergi Gideri/Geliri                              | -                  | -                 | -                  | -9.783.580         | -                  |
| Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri                         | 57.758.853         | 127.679           | -40.286.098        | -21.159.932        | -8.154.893         |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>        | <b>113.392.327</b> | <b>-6.560.617</b> | <b>621.684.959</b> | <b>340.934.677</b> | <b>-30.846.175</b> |
| <b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>                               |                    |                   |                    |                    |                    |
| Dönem Karı/Zararının Dağılımı                          | 113.392.327        | -6.560.617        | 621.684.959        | 340.934.677        | -30.846.175        |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                            | 3.332              | -                 | 1.349.324          | 48.383.334         | -                  |
| Ana Ortaklık Payları                                   | 113.388.995        | -6.560.617        | 620.335.635        | 292.551.343        | -30.846.175        |

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

2021 yılında Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak ilişkisi nedeniyle Fuzul Holding ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının finansal 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 itibarıyla sonlandırıldığından 2022 yılına ait finansal tablolarında Fuzul Holding ve iştiraklerine ait hasılat bulunmamaktadır.

|                    | 01.01.     | 01.01.     | 01.01.     | 01.01.     | 01.01.-    |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Rasyolar           | 31.03.2023 | 31.03.2022 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Brüt Kar Marjı     | 100%       | 96%        | 59%        | 51%        | 9%         |
| Faaliyet Kar Marjı | 5.783%     | -404%      | 55%        | 16%        | -14%       |
| Net Kar Marjı      | 10.285%    | -542%      | 479%       | 60%        | -11%       |

Şirket'in net kar marjı 2020 yılında %-11, 2021 yılında %60, 2022 yılında %479 ve 2023 yılı ilk üç aylık hesap döneminde %10.285 oranında gerçekleşmiştir. 2022 yılında net kar marjının önemli oranda artış göstermesinin sebebi yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinden gelen farkların kara yansıtılmasıdır. 01.01.2023-31.03.2023 hesap dönemindeki net kar marjının önemli oranda yüksek olmasının nedeni, Şirket'in söz konusu dönemde sahibi olduğu markaların Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'ne satışı nedeniyle 82.757.265 TL tutarında elde ettiği gelirin esas faaliyetler ile diğer gelirlerde sınıflandırılması ve Şirket'in GYO'ya dönüşümü sonrasında kurumlar vergisinden istisnası nedeniyle daha önce hesaplanmış ertelenen verginin 31.03.2023 dönemi itibarıyla sonlandırılması nedeniyle 57.758.853 TL'nin ertelenmiş vergi geliri olarak gelir tablosuna yansıtılması ve bu iki gelir dışında Şirket'in önemli tutarda gelir ve giderinin bulunmamasından kaynaklanmaktadır.

FUZUL HİOLDİNG A.Ş. İN ŞİRKETİ  
Başkanlık Mah. Caddesi  
Olmazlar Residence Kat: 10  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 35  
İktisadi V.D.: 388 006 4535

İNTEGRA MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Şişli Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 35  
İktisadi V.D.: 388 006 4535

İNTEGRA

146

İNTEGRA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**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.

Şirket'in hasılatı 2023 yılı ilk üç aylık hesap dönemi sonunda bir önceki yılın aynı dönemine göre %9 oranında azalmıştır. Şirket'in söz konusu hesap dönemindeki hasılatı kira gelirleri ile diğer gelirlerden oluşmakta olup, gayrimenkul satış gelirleri mevcut değildir.

**10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:**

Şirket'in faaliyetleri kredi riski, likidite riski, kur riski ve faiz oranı riskine maruz kalabilmektedir. Söz konusu risklerin gerçekleşme durumuna göre Şirket faaliyetleri olumlu ya da olumsuz yönde etkilenebilmektedir. Bu risklere ilişkin detaylı bilgiye işbu İzahnamenin 5 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

**10.3. İhraççının borçluluk durumu**

31.03.2023 tarihli konsolide finansal tablolar itibarıyla Şirket'in borçluluk durumuna aşağıdaki tablolarda yer verilmektedir.

| Konsolide                                                                            | Tutar (TL)           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Borçluluk Durumu</b>                                                              |                      |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                     | <b>797.999.836</b>   |
| Garantili                                                                            | 0                    |
| Teminatlı                                                                            | 196.662.628          |
| Garantisiz/Teminatsız                                                                | 601.337.208          |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)</b> | <b>1.038.889.522</b> |
| Garantili                                                                            | 0                    |
| Teminatlı                                                                            | 413.550              |
| Garantisiz/Teminatsız                                                                | 1.038.475.972        |
| <b>Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı</b>                                     | <b>1.836.889.358</b> |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                   | <b>1.836.889.358</b> |
| Ödenmiş/çıkarılmış sermaye                                                           | 1.140.000            |
| Yasal yedekler                                                                       | 224.908              |
| Diğer yedekler                                                                       | 940.957.229          |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                              | <b>3.031.901.987</b> |

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272500  
Vergi No: 3301000000  
Tic. Sic. No: 272500  
Vergi No: 3301000000

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272500  
Vergi No: 3301000000  
Tic. Sic. No: 272500  
Vergi No: 3301000000

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No:5 Kat:2 Sa...  
Maslak V.D. 47

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| <b>Konsolide</b>                                           |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Net Borçluluk Durumu</b>                                | <b>Tutar (TL)</b> |
| <b>A. Nakit</b>                                            | 0                 |
| <b>B. Nakit Benzerleri</b>                                 | 7.112.668         |
| <b>C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar</b>             | 0                 |
| <b>D. Likidite (A+B+C)</b>                                 | 7.112.668         |
| <b>E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar</b>                   | 0                 |
| <b>F. Kısa Vadeli Banka Kredileri</b>                      | 138.813.616       |
| <b>G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım</b> | 57.849.012        |
| <b>H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar</b>               | 0                 |
| <b>I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)</b>             | 196.662.628       |
| <b>J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)</b>       | 189.549.960       |
| <b>K. Uzun Vadeli Banka Kredileri</b>                      | 413.550           |
| <b>L. Tahviller</b>                                        | 0                 |
| <b>M. Diğer Uzun Vadeli Krediler</b>                       | 0                 |
| <b>N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)</b>           | 413.550           |
| <b>O. Net Finansal Borçluluk (J+N)</b>                     | 189.963.510       |

Garantisiz/Teminatsız bölümünde belirtilen tutarlar Şirket'in finansal borçlanmaları dışında kalan yükümlülüklerinden oluşmaktadır. Söz konusu yükümlülükler için verilmiş bir teminat bulunmamaktadır. Garantisiz/Teminatsız yükümlülüklerin %80'ini ertelenmiş gelirler, %11'ini ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar, %3'ünü ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemi oluşturmaktadır.

| <b>Bireysel</b>                                                                      |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Borçluluk Durumu</b>                                                              | <b>Tutar (TL)</b>    |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                     | <b>796.436.718</b>   |
| Garantili                                                                            | 0                    |
| Teminatl                                                                             | 196.662.628          |
| Garantisiz/Teminatsız                                                                | 599.774.090          |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)</b> | <b>985.810.032</b>   |
| Garantili                                                                            | 0                    |
| Teminatl                                                                             | 413.550              |
| Garantisiz/Teminatsız                                                                | 572.259.482          |
| <b>Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı</b>                                     | <b>1.782.246.750</b> |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                   | <b>983.840.350</b>   |
| Ödenmiş/çıkarılmış sermaye                                                           | 254.940.000          |
| Yasal yedekler                                                                       | 24.908               |
| Diğer yedekler                                                                       | 728.884.847          |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                              | <b>2.765.796.505</b> |



**FUZUL KAYIT MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başkaşehir Mah. Cahit Zırlıoğlu Cad. No: 10 Kat: 1 Başkaşehir / İZMİR  
Tic. Sic. No: 271247/5000 İmza V.D.: 3983006  
Tic. Sic. No: 271247/5000 İmza V.D.: 3983006

**FUZUL KAYIT MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başkaşehir Mah. Cahit Zırlıoğlu Cad. No: 10 Kat: 1 Başkaşehir / İZMİR  
Tic. Sic. No: 271247/5000 İmza V.D.: 3983006  
Tic. Sic. No: 271247/5000 İmza V.D.: 3983006

**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Tic. Sic. No: 271247/5000 İmza V.D.: 3983006  
Tic. Sic. No: 271247/5000 İmza V.D.: 3983006

**FUZUL KAYIT MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başkaşehir Mah. Cahit Zırlıoğlu Cad. No: 10 Kat: 1 Başkaşehir / İZMİR  
Tic. Sic. No: 271247/5000 İmza V.D.: 3983006  
Tic. Sic. No: 271247/5000 İmza V.D.: 3983006

|                                                            |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Bireysel</b>                                            |                   |
| <b>Net Borçluluk Durumu</b>                                | <b>Tutar (TL)</b> |
| <b>A. Nakit</b>                                            | 0                 |
| <b>B. Nakit Benzerleri</b>                                 | 6.986.905         |
| <b>C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar</b>             | 0                 |
| <b>D. Likidite (A+B+C)</b>                                 | 6.986.905         |
| <b>E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar</b>                   | 0                 |
| <b>F. Kısa Vadeli Banka Kredileri</b>                      | 136.966.141       |
| <b>G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım</b> | 57.849.012        |
| <b>H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar</b>               | 1.847.475         |
| <b>I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)</b>             | 196.662.628       |
| <b>J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)</b>       | 189.675.723       |
| <b>K. Uzun Vadeli Banka Kredileri</b>                      | 413.550           |
| <b>L. Tahviller</b>                                        | 0                 |
| <b>M. Diğer Uzun Vadeli Krediler</b>                       | 0                 |
| <b>N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)</b>           | 413.550           |
| <b>O. Net Finansal Borçluluk (J+N)</b>                     | 190.089.273       |

Garantisiz/Teminatsız bölümünde belirtilen tutarlar Şirket'in finansal borçlanmaları dışında kalan yükümlülüklerinden oluşmaktadır. Söz konusu yükümlülükler için verilmiş bir teminat bulunmamaktadır. Garantisiz/Teminatsız yükümlülüklerin %83'ünü ertelenmiş gelirler, %11'ini ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar kalemi oluşturmaktadır.

## 11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

### 11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirket faaliyetlerinin finansmanı öncelikle faaliyetlerin karlı bir şekilde sonuçlandırılması suretiyle otofinansman yoluyla sürdürülmektedir. Faaliyetlerin finansmanında diğer önemli bir unsur ise müşterilerden alınan ön satış bedelleridir.

Bunların haricinde Şirket çoğunlukla banka kredileri ve ticari borçlarla finansman sağlamaktadır. Bu minvalde oluşan finansal yükümlülüklerinin konsolide finansal tablolarda raporlanan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

| 31.03.2023                              | Defter Değeri      | 3 aydan kısa       | 3-12 ay arası      | 12 aydan fazla    |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Finansal Yükümlülükler</b>           | <b>449.133.959</b> | <b>262.758.465</b> | <b>143.909.223</b> | <b>42.466.271</b> |
| <b>Banka kredileri</b>                  | <b>195.228.703</b> | <b>50.905.930</b>  | <b>143.909.223</b> | <b>413.550</b>    |
| <b>Finansal kiralama yükümlülükleri</b> | <b>1.847.475</b>   | <b>1.847.475</b>   | <b>0</b>           | <b>0</b>          |
| <b>Ticari borçlar</b>                   | <b>214.071.985</b> | <b>172.019.264</b> | <b>0</b>           | <b>42.052.721</b> |

**FUZUL HOLDİNG KURUM ŞİRKETİ**  
Başkanlık / 1. Cad. 2. Kat / 8. Etaj  
Olympia Residence No:3 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 274975 / V.D. : 28.07.2019

**FUZUL KAPİTAL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başkanlık Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No: 1 Kat: 3 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274975 / V.D. : 28.07.2019

**FUZUL KAPİTAL YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

|               |            |            |   |   |
|---------------|------------|------------|---|---|
| Diğer borçlar | 37.985.796 | 37.985.796 | 0 | 0 |
|---------------|------------|------------|---|---|

| 31.12.2022                       |                    |                    |                   |                   |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
|                                  | Defter Değeri      | 3 aydan kısa       | 3-12 ay arası     | 1-5 yıl arası     |
| <b>Finansal Yükümlülükler</b>    | <b>555.762.031</b> | <b>463.154.318</b> | <b>49.791.963</b> | <b>42.815.750</b> |
| Banka kredileri                  | 146.504.082        | 90.882.906         | 49.791.963        | 5.829.212         |
| Finansal kiralama yükümlülükleri | 1.714.057          | 1.714.057          | 0                 | 0                 |
| Ticari borçlar                   | 366.008.037        | 329.021.499        | 0                 | 36.986.538        |
| Diğer borçlar                    | 41.535.855         | 41.535.855         | 0                 | 0                 |

| 31.12.2021                       |                    |                   |                   |                    |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|                                  | Defter Değeri      | 3 aydan kısa      | 3-12 ay arası     | 1-5 yıl arası      |
| <b>Finansal Yükümlülükler</b>    | <b>373.957.526</b> | <b>60.348.066</b> | <b>78.781.276</b> | <b>234.828.184</b> |
| 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     |
| <b>Finansal Yükümlülükler</b> | <b>108.128.513</b> | <b>82.302.406</b> | <b>6.799.327</b> | <b>19.026.780</b> |
| Banka kredileri               | 16.228.622         | 0                 | 6.799.327        | 9.429.295         |
| Ticari borçlar                | 78.367.645         | 78.367.645        | 0                | 0                 |
| Diğer borçlar                 | 13.532.246         | 3.934.761         | 0                | 9.597.485         |

Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi hakkında ayrıntılı bilgiye bağımsız denetimden geçen finansal tabloların dipnotlarında yer verilmektedir.

#### 11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Şirket'in bağımsız denetimden geçen 2020, 2021 ve 2022 yılları ile 2023 yılı ilk üç aylık hesap dönemine ait konsolide nakit akış tablosundan seçilen kalemlere aşağıda yer verilmektedir.

|                                                           | 31.03.2023         | 31.12.2022         | 31.12.2021         | 31.12.2020        |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| <b>İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları</b>            | <b>-34.838.523</b> | <b>349.153.605</b> | <b>563.779.850</b> | <b>34.513.678</b> |
| Dönem Karı/(Zararı)                                       | 113.392.327        | 621.684.959        | 340.934.675        | 30.845.175        |
| Dönem Net Karı/(Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler | -55.810.348        | 41.595.253         | 53.786.084         | 55.624.549        |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler               | -92.420.502        | -314.126.608       | 169.009.089        | 9.330.304         |
| Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akımları       | -12.842.390        | -531.806.572       | -419.074.123       | -116.085.117      |
| İştirakler ve/veya Bağlı Ortaklıklar Pay Alımı            | 0                  | 102.925.229        | 102.925.229        | 2.382.289         |
| Sebebiyle Nakit Girişi/Çıkışı                             |                    |                    |                    |                   |
| Maddi veya Maddi Olmayan Duran Varlık Satım/Satımı        | -2.059.116         | 3.663.797          | -158.811.755       | 1.500.255         |

FUZUL KATILIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
Bağcılar Mah. Çakır Zambaklı Cad.  
Olimpia Residence No:8 Bağcılar/İST.  
Tic. Sic. No: 2712487 Şirket Sicil No: 2712487

FUZUL KATILIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
Bağcılar Mah. Çakır Zambaklı Cad.  
No:8 Kat:1 Bağcılar/İST.  
Tic. Sic. No: 2712487 Şirket Sicil No: 2712487

150 GRAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No:5 Kat:2  
Tic. Sic. No: 2712487

KATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



**11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:**

Yoktur.

**11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:**

Yoktur.

## **12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR**

**12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:**

Yoktur.

## **13. EĞİLİM BİLGİLERİ**

**13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:**

Bu İzahname'de yer verilen son yıllık finansal tablo tarihi olan 31.12.2022 tarihinden sonra gayrimenkul sektöründe görülen eğilimlere aşağıda başlıklar halinde yer verilmekte olup, Şirket'te bu eğilimlere tabidir.

### **Üretim**

Belediyeler tarafından 2020, 2021 ve 2022 yıllarında verilen yapı ruhsatı izinleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

**FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Bağışehir Mah. Çarşı Çarşısı Cad.  
Olimpa Bağışehir Mah. Çarşı Çarşısı Cad.  
Tic. Sic. No: 271800 / Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271800 / Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271800 / Şişli / İSTANBUL



**FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Bağışehir Mah. Çarşı Çarşısı Cad.  
Olimpa Bağışehir Mah. Çarşı Çarşısı Cad.  
Tic. Sic. No: 271800 / Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271800 / Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271800 / Şişli / İSTANBUL

**INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
No 5 Kat.2 Sarıyer / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271800 / Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271800 / Şişli / İSTANBUL

**INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
No 5 Kat.2 Sarıyer / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271800 / Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271800 / Şişli / İSTANBUL

**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022**

| Yıl  | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m²) | Yıllık değişim (%) |
|------|--------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------|
| 2020 |        | 96 169      | 72,6               | 555 132      | 73,6               | 112 621 366   | 53,5               |
|      | I      | 14 164      | 3,9                | 80 537       | 4,8                | 17 560 075    | -9,9               |
|      | II     | 19 616      | 119,1              | 137 812      | 207,4              | 27 492 577    | 142,5              |
|      | III    | 25 309      | 132,3              | 141 076      | 154,6              | 27 871 271    | 99,1               |
|      | IV     | 37 080      | 66,8               | 195 707      | 37,2               | 39 697 443    | 39,2               |
| 2021 |        | 138 533     | 44,1               | 723 201      | 30,3               | 151 182 968   | 34,2               |
|      | I      | 33 611      | 137,3              | 174 709      | 116,9              | 34 370 948    | 95,7               |
|      | II     | 30 532      | 66,6               | 157 507      | 14,3               | 31 752 163    | 15,5               |
|      | III    | 30 441      | 20,3               | 149 509      | 6,0                | 33 302 656    | 19,5               |
|      | IV     | 43 949      | 18,5               | 241 476      | 23,4               | 51 677 202    | 30,2               |
| 2022 |        | 122 231     | -11,8              | 652 677      | -9,8               | 137 733 983   | -8,8               |
|      | I      | 26 117      | -22,3              | 128 643      | -26,4              | 27 159 251    | -21,0              |
|      | II     | 28 957      | -5,2               | 142 702      | -9,4               | 30 552 565    | -3,8               |
|      | III    | 28 169      | -7,5               | 144 964      | -3,0               | 32 039 026    | -3,8               |
|      | IV     | 38 988      | -11,3              | 236 368      | -2,1               | 47 983 140    | -7,1               |

**Kaynak: TÜİK**

**Yapı ruhsatlarının sayısı;**

- 2020 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %72,6, yüzölçümünde %53,5, daire sayısında %73,6 artış,
- 2021 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %44,1, yüzölçümünde %34,2, daire sayısında %30,3 artış,
- 2022 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %11,8, yüzölçümünde %8,8, daire sayısında %9,8 azalma,

**göstermiştir.**

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2022 yılındaki toplam yüzölçümü 137,7 milyon m² iken; bunun 74,50 milyon m²'si konut, 35,65 milyon m²'si konut dışı ve 27,59 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

**Satış**

TCMB tarafından açıklanan Aralık 2022 yılı verilerine göre konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %167,8; reel olarak ise %58,7 oranında artış göstermiştir. Türkiye genelinde ortalama birim metrekare fiyatı 17.752,2 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyat ise Şirket'in de projelerinin yer aldığı İstanbul ilinde gerçekleşmiş olup 27.882,9 TL olmuştur.

**Stoklar**

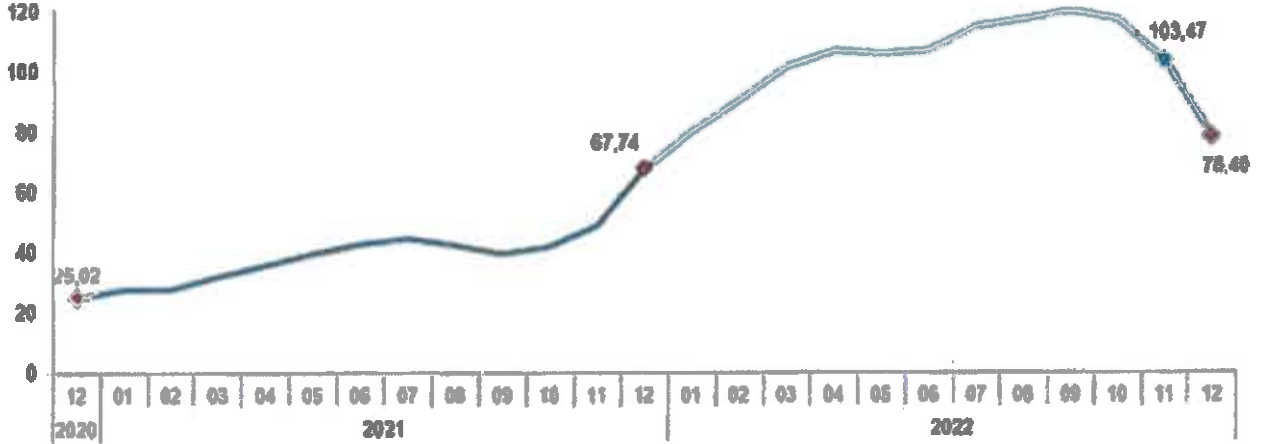
Belediyeler tarafından 2020, 2021 ve 2022 yıllarında verilen ve inşaat sürecinin tamamlanmadığını belirten; tapu kaydını, bağımsız bölümlerin cinslerini, numaralarını, metrekarelerini, sınırlarını ve mülk sahiplerini gösteren yapı kullanma izin belgelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| Yıl  | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık<br>değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık<br>değişim (%) | Yüzölçüm (m²) | Yıllık<br>değişim (%) |
|------|--------|-------------|-----------------------|--------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| 2020 |        | 77 847      | -17,1                 | 599 999      | -18,8                 | 122 182 967   | -18,6                 |
|      | I      | 18 697      | -41,0                 | 155 963      | -37,6                 | 31 810 601    | -39,4                 |
|      | II     | 14 490      | -25,5                 | 114 973      | -21,2                 | 23 568 831    | -18,5                 |
|      | III    | 21 100      | 8,8                   | 153 572      | 3,8                   | 30 996 993    | 3,6                   |
|      | IV     | 23 660      | 0,6                   | 175 491      | -10,1                 | 35 808 542    | -7,6                  |
| 2021 |        | 92 173      | 18,4                  | 626 967      | 4,5                   | 127 756 838   | 4,6                   |
|      | I      | 20 976      | 12,8                  | 159 127      | 2,0                   | 33 036 806    | 3,9                   |
|      | II     | 18 514      | 27,8                  | 120 984      | 5,2                   | 24 297 934    | 3,1                   |
|      | III    | 21 946      | 4,0                   | 138 581      | -9,8                  | 28 271 784    | -8,8                  |
|      | IV     | 30 738      | 29,9                  | 208 265      | 18,7                  | 42 151 316    | 17,7                  |
| 2022 |        | 97 810      | 6,1                   | 632 174      | 0,8                   | 126 855 057   | -0,7                  |
|      | I      | 22 490      | 7,2                   | 155 527      | -2,3                  | 30 457 102    | -7,8                  |
|      | II     | 22 989      | 24,2                  | 149 547      | 23,6                  | 29 478 193    | 21,3                  |
|      | III    | 22 796      | 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                  |

INTEGRAL  
154  
No 5 Kat:2 Sarayev / STANBUL

**WALYATIRIM**  
MENKUL DEKUTER A.S.

İnşaat maliyet endeksel 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.

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.



İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Boşakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Boşakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271163 No: 271163  
Tic. Sic. No: 271163 No: 271163  
Tic. Sic. No: 271163 No: 271163

İNTEGRAL  
İSTANBUL  
No:5 Kat 2 Sarıyer / İSTANBUL

İNTEGRAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

#### 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.

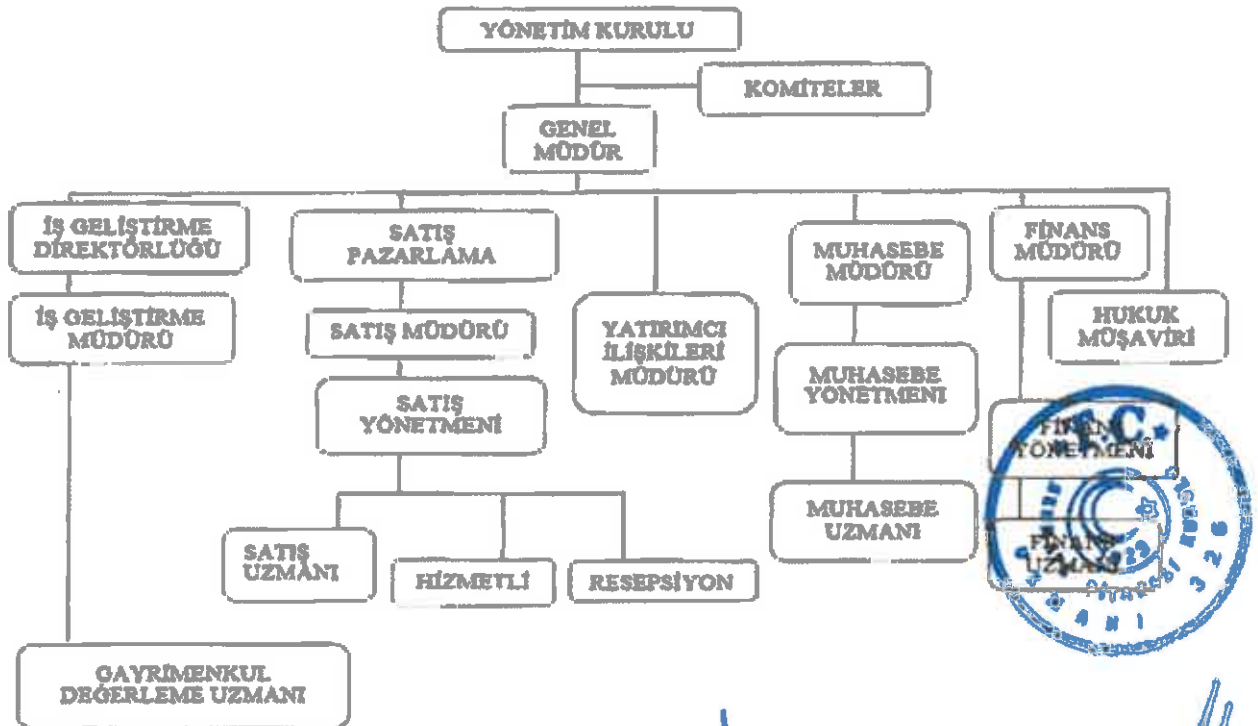
14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi

Yoktur.

#### 15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

İhraççı'nın organizasyon şemasına aşağıda yer verilmektedir.



FRANSAZ HİTİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Bağcılar Mah. Çarşıbaşı Cad.  
Çarşıbaşı Kat:1 Bağcılar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272487 Şirket Sic. No: 272487  
Tic. Sic. No: 272487 Şirket Sic. No: 272487

İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
Bağcılar Mah. Çarşıbaşı Cad.  
Çarşıbaşı Kat:1 Bağcılar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272487 Şirket Sic. No: 272487  
Tic. Sic. No: 272487 Şirket Sic. No: 272487

İNTEGRAL

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No 5 Kat:2 Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272487 Şirket Sic. No: 272487

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER

## 15.2. İdari yapı:

### 15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

| Adı Soyadı         | Görevi                           | İş Adresi                                                        | Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler | Görev Süresi/Kalan Görev Süresi | Sermaye Payı (TL/%) |
|--------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Mahmut Akbal       | Yönetim Kurulu Başkanı           | Cahit Zarifoğlu Cad.Olimpa Rezidans No:8/1 Başakşehir / İstanbul | Yönetim Kurulu Başkanı                    | 20.03.2023-20.03.2026           | 508.280 TL (%0,20)  |
| Eyüp Akbal         | Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı |                                                                  | Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı          | 20.03.2023-20.03.2026           | 406.625 TL (%0,16)  |
| Zeki Akbal         | Yönetim Kurulu Üyesi             |                                                                  | Yönetim Kurulu Üyesi                      | 20.03.2023-20.03.2026           | 406.625 TL (%0,16)  |
| Mehmet Zahit Akbal | Yönetim Kurulu Üyesi             |                                                                  | -                                         | 20.03.2023-20.03.2026           | -                   |
| İsmail Tuğrul      | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi    |                                                                  | -                                         | 20.03.2023-20.03.2026           | -                   |
| Hasan Kara         | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi    |                                                                  | -                                         | 20.03.2023-20.03.2026           | -                   |

### 15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

| Adı Soyadı   | Görevi                    | İş Adresi                                                                                 | Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler | Sermaye Payı (TL/%) |
|--------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|
| Murat Altay  | Genel Müdür               | Başakşehir mahallesi Cahit Zarifoğlu caddesi Olimpa Rezidans No:8/1 Başakşehir / İstanbul | Mali İşler Koordinatörü                   | -                   |
| Ümit Bozkurt | Satış Pazarlama Direktörü |                                                                                           | Satış Pazarlama Direktörü                 | -                   |
| Gülen Ilgün  | 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 ilişkisi hakkında bilgi:

İhraççının Yönetim Kurulu üyelerinden Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal kardeşler ve Mehmet Zahit Akbal, Eyüp Akbal'ın oğludur. Diğer yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personellerin birbirileri ile akrabalık ilişkisi bulunmamaktadır.

PURAT HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:8/1 Başakşehir / İstanbul  
Tic. Sic. No: 277207 / Mersis No: 08030015000001000000000000000000

PURAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpa Kat:1 Başakşehir / İstanbul  
Tic. Sic. No: 277207 / Mersis No: 08030015000001000000000000000000

157  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İstanbul  
Mersis No: 08030015000001000000000000000000



ALP KATIRI  
MENKUL DEĞERLER

**15.3. İbraçcının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:**

**Yönetim Kurulu**

**Mahmut Akbal- Yönetim Kurulu Başkanı**

Mahmut Akbal, 3 Mayıs 1965 tarihinde Konya'nın Kulu ilçesine bağlı Tavşançalı beldesinde doğdu. İlkokul ve ortaokul eğitimini Konya'da, lise eğitimini İstanbul'da tamamladı ve İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi'nden mezun oldu. 1988 yılında İSPA Turizm Taşımacılık ve Ticaret A.Ş. bünyesinde yönetici olarak göreve başladı.

1992 yılında Fuzul Otomotiv'i kurarak aile şirketinin temellerini atan Mahmut Akbal, sektörde edindiği bilgi birikimi ve tecrübesini kardeşleriyle birlikte yatırımlara dönüştürdü. Böylelikle Şirket, Fuzul Holding, Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı, Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş., Fuzul Tasarruf, Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. ve Nevvinn Turizm ve Otelcilik Ltd. Şti. şirketleri kuruldu. Bugüne kadar önemli liderlik pozisyonlarını üstlenen Mahmut Akbal, bu İzahname tarihi itibarıyla Fuzul Holding'te yönetim kurulu başkanlığı görevini ve Fuzul Holding iştiraklerinin yönetim kurullarında sahip olduğu çeşitli görevleri yürütmektedir. Arapça ve İngilizce bilen Mahmut Akbal, evli ve dört çocuk babasıdır.

**Eyüp Akbal- Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı**

Eyüp Akbal, 3 Mart 1966 tarihinde Konya'da doğdu. Vefa Lisesi'ndeki eğitimin ardından 1989 yılında Gazi Üniversitesi Eczacılık Fakültesi'nden mezun oldu. 2003'te İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Bölümü'nden de lisans derecesini aldı ve İstanbul Gelişim Üniversitesi'nde işletme yüksek lisansını tamamladı.

İş yaşamına, 1988 yılında eczacılık mesleği ile başladı. 1992 yılında aile grubu olan Fuzul Holding Grup bünyesine dâhil oldu ve farklı kademelerde görev aldı. Bu İzahname tarihi itibarıyla Fuzul Holding'te yönetim kurulu başkan yardımcısı olan Eyüp Akbal, 2014 yılından bu yana Fuzul Tasarruf'ta yönetim kurulu üyesi görevini sürdürmektedir.

Fuzul Holding'e bağlı şirketler; Şirket (Markalı Konut Projesi Üreticisi), Fuzul Tasarruf (Tasarruf Finansman Şirketi), Olimpa AVM (Alışveriş Merkezi), Fuzul Otomotiv (Autocity- 2. El Otomotiv Pazarı), Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. (Sigorta Acentesi), Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. (Gayrimenkul Yatırım Şirketi), Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hiz. A.Ş. (Elektronik Ödeme Yöntemi) ve Nevvinn Turizm ve Otelcilik Ltd. Şti. (Serviced Apartment) olmak üzere ülke ekonomisine büyük katkı sunmaktadır.

Yirmiye yakın sivil toplum kuruluşunun yönetiminde ve yüksek istişare kurullarında yer alan Eyüp Akbal, hâlihazırda aktif olarak birçok sivil toplum kuruluşu bünyesinde sahip olduğu çeşitli görevleri sürdürmektedir.

Eyüp Akbal, Türkiye'nin en yaygın ve aktif iş örgütlerinden biri olan Müstakim Sanayici ve İş Adamları Derneği'ni temsilen İslam Dünyası Sivil Toplum Kuruluşları Birliği'nin Genel Sekreteri olarak ve Türkiye Gönüllü Teşekküller Vakfı'nda başkan yardımcısı olarak görev yapmaktadır. Kültürlü Gençlik Derneği bünyesinde yüksek istişare kurulu üyesi ve Konya Sanayici ve İş Adamları Derneği bünyesinde yüksek istişare kurulu başkanı olan Eyüp Akbal'ın, Finansal Kurumlar Birliği'nde tasarruf finansman şirketleri sektör kurulu başkanlığı vazifesi de bulunmaktadır.

FUZUL HOLDİNG MENKUL ŞİRKETİ  
Başkanlık Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Orman Residence No:1 Başkent/İstanbul  
Tic. Sic. No: 271247 Şişli/İstanbul  
Tic. Sic. No: 271247 Şişli/İstanbul

FUZUL HAYAT MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başkanlık Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:18 Kat:1 Başkent/İstanbul  
Tic. Sic. No: 271247 Şişli/İstanbul  
Tic. Sic. No: 271247 Şişli/İstanbul

İSRAİL  
Mah. Saat Sk. Nispetiye Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / SİTİRE

İSRAİL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Hukuk fakültesini tamamlamasından sonra 1990 yılında İstanbul Barosuna kayıtlı avukatlığa başladı ve arkadaşları ile birlikte Berat Hukuk Bürosunu kurdu. Çeşitli şirketlerde hukuk müşaviri ve yönetici olarak görev aldı.

1994 ile 2021 yılları arasında Emin Evim Tasarruf Finansman A.Ş. bünyesinde hukuk müşaviri, risk kurulu, iç denetim ve kontrol kurulu ile yönetim kurullarında üye ve yönetici olarak görev yaptı. Tasarruf finansman şirketlerinin gelişmesine ve yasal mevzuata kavuşmasına katkı verdi.

Katılmış olduğu birçok eğitim programında aldığı sertifikalar gibi İsmail Tuğrul, 2015 yılında, Boğaziçi Üniversitesi Yaşamboyu Eğitim Merkezinde "Leadership Academy Of Business" uzmanlık programına katılarak uzmanlık sertifikası aldı. 2016 yılında Ticaret Üniversitesi'nde Hukuk Uyuşmazlıkların Arabuluculuk eğitimi aldı ve Adalet Bakanlığı'nın 2017 yılında açtığı arabuluculuk sınavını kazanarak arabulucu oldu. 2020 yılında arabuluculuk siciline kaydoldu.

2021 yılında, İstanbul Gedik Üniversitesi "İş Hukukunda Uzman Arabuluculuk 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 Altınözü'nde 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 Kilis Milletvekilliği yapan Hasan Kara 2014 ile 2019 yılları arasında Kilis Belediye Başkanlığı yapana kadar yeniden özel sektörde avukat olarak birçok şirkete hukuki danışmanlık vermiştir. 2019 yılı sonrasında tamamen özel sektöre dönen Hasan Kara yıllar boyunca hem kamuda birçok farklı alanda görev alarak hem de özel sektörde birçok farklı sektörde yer alan şirketlere hukuki danışmanlık vererek çok ciddi bir deneyim ve tecrübe kazanmış olup halen birçok sivil toplum kuruluşunda yer almaktadır.

Evli ve 4 çocuk babası olan Hasan Kara, proje yönetimi, süreç iyileştirme, işleme zamanı, planlaması, personel ve kullanıcı eğitimi, hukuki danışmanlık konusunda deneyim ve tecrübeli biridir.

#### **Yönetimde Söz Sahibi Personel**

**Murat Altay- Genel Müdür**

PURUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başşehir Mah. Çarşıbaşı Cad.  
Ofis: Rıdvanlı Mah. Çarşıbaşı Cad.  
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 487 50 01

PURUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başşehir Mah. Çarşıbaşı Cad.  
No: 1 Kat: 1 Başşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 635 34 35  
Hizmetli Y.D.: 388 006 4548

İNTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
160  
No: 5 Kat: 2 Sarıyer İSTANBUL



YALKYATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 ise Aydınlık Giyim A.Ş.'de iç denetim ve kontrol müdürü olarak görev yapan Murat Altay, her iki grupta da iç denetim biriminin kurulması ve grup şirketleri ile tüm şubelerin denetime hazır hale getirilmesi ve denetlenmesini başarı ile yürütmüştür. 2005 yılında Kiler Holding iştiraklerinden olan Biskon Yapı A.Ş. bünyesinde mali işler müdürü olarak göreve başlayan Murat Altay, 2008 yılında Biskon Yapı A.Ş.'nin, GYO'ya dönüşmesi projesini ve 2011 yılında aynı şirketin halka arzı projesini proje yöneticisi olarak yürütmüştür. Söz konusu dönemde Kiler Holding bünyesindeki inşaat grubunun tüm muhasebe finans süreçlerinden sorumlu olarak çalışmıştır. Daha sonra bir yıl Kahramanmaraş Kağıt A.Ş.'de denetim direktörlüğü görevi yapan Murat Altay, denetim biriminin kurulması, şirketin yurt dışı ve yurt içi iştiraklerinin denetlenmesi süreçlerini takip etmiş ve grubun ERP süreçlerinde de ortak proje yöneticisi olarak görev almıştır. Murat Altay, 2012 yılında Kiler Holding İnşaat Grubu bünyesinde mali işler koordinatörü olarak çalışmaya başlamış inşaat grubuna bağlı tüm şirketlerin muhasebe ve finans süreçlerinden sorumlu olmuştur. İlgili grup bünyesinde yönetim kurulu üyelikleri ve denetim kurulu üyelikleri görevi almıştır. 2016 yılında Fuzul Holding Grup bünyesinde mali işler koordinatörü olarak göreve başlamıştır. Mart 2020 yılında Fuzul Holding'in kurulması ile birlikte, holding mali işler başkanı olarak atanmıştır. 30.09.2022 tarihi itibarıyla Şirket'te genel müdür olarak atanmıştır ve ilgili görevine bu İzahname tarihi itibarıyla da devam etmektedir. İngilizce ve Arapça bilen Murat Altay, evli ve 3 çocuk sahibidir.

#### **Ümit Bozkurt- Satış Pazarlama Direktörü**

Ümit Bozkurt 16 Ağustos 1964 yılında Adapazarı'nda doğdu. Adapazarı Ticaret Lisesi'ni bitirdikten sonra Anadolu Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden 1987 yılında mezun oldu. 1989 yılında Sabah Pazarlama A.Ş. bünyesinde çalışmaya başladı ve ilgili şirketin satış müdürü olarak 2003 yılına kadar görevini yürütmeye devam etmiştir.

2003 yılında Şirket'te satış ve pazarlama müdürü olarak başladığı görevine satış ve pazarlama direktörü olarak bu İzahname tarihi itibarıyla devam etmektedir.

#### **Güven İlgin- İş Geliştirme Direktörü**

Güven İlgin, 19 Ekim 1967 tarihinde İstanbul'da doğdu. Küçükçekmece Lisesi'ndeki eğitimin ardından 1989 yılında Mimar Sinan Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden mezun oldu.

İş hayatına, 1992'de gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak başladı ve 2013 yılında Fuzul Holding bünyesine dâhil oldu. İlgili holding bünyesinde farklı kademelerde görev aldı ve bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde iş geliştirme direktörü olarak görevini sürdürmektedir. Güven İlgin, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyesidir. Evli ve bir çocuk babasıdır.

### Mustafa Top – Proje Direktörü

Mustafa Top, 28 Haziran 1965 tarihinde Kırklareli'nin Vize ilçesinde doğdu. İlkokul ve ortaokul eğitimini Kahramanmaraş'ta, liseyi ise Uşak'ta tamamladı. Daha sonra, Orta Doğu Teknik Üniversitesinin Mimarlık Fakültesi'nden mezun oldu ve 1990 yılından itibaren özel sektörde mimar, şantiye şefi, proje müdürü ve projeler koordinatörlüğü görevlerinde bulundu.

Bugüne kadar önemli yöneticilik pozisyonlarını üstlenen Mustafa Top, hâlen Fuzul Holding'te projeler teknik koordinatörü olarak görevini yürütmektedir. İngilizce bilen Mustafa Top, evli ve 1 çocuk babasıdır.

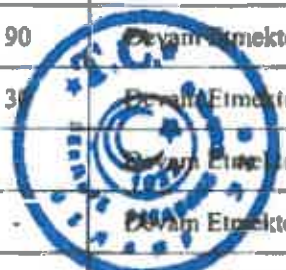
**15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:**

| Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel | Görevi                           | Son Beş Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı | Sermaye Payı (%) | Görevinin Halen Devam Edip Etmediği |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| Mahmut Akbal                                                  | Yönetim Kurulu Başkanı           | Şirket                                                                                   | 0,20             | Devam Etmekte                       |
| Mahmut Akbal                                                  | Yönetim Kurulu Başkanı           | Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.                                                    | -                | Devam Etmekte                       |
| Mahmut Akbal                                                  | Yönetim Kurulu Başkanı           | Fuzul Otomotiv                                                                           | -                | Devam Etmekte                       |
| Mahmut Akbal                                                  | Yönetim Kurulu Başkanı           | Fuzul Tasarruf                                                                           | -                | Devam Etmekte                       |
| Mahmut Akbal                                                  | Yönetim Kurulu Başkanı           | Asaf 3 İstanbul                                                                          | -                | Devam Etmekte                       |
| Mahmut Akbal                                                  | Yönetim Kurulu Başkanı           | Fuzul İnşaat                                                                             | -                | Devam Etmekte                       |
| Mahmut Akbal                                                  | Yönetim Kurulu Başkanı           | Fuzul Holding                                                                            | 40               | Devam Etmekte                       |
| Mahmut Akbal                                                  | Yönetim Kurulu Başkanı           | FZL Yapı İnşaat                                                                          | -                | Devam Etmekte                       |
| Mahmut Akbal                                                  | Yönetim Kurulu Başkanı           | FZL Gayrimenkul                                                                          | -                | Devam Etmekte                       |
| Eyüp Akbal                                                    | Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı | Şirket                                                                                   | 0,16             | Devam Etmekte                       |
| Eyüp Akbal                                                    | Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı | Fuzul Otomotiv                                                                           | -                | Devam Etmekte                       |
| Eyüp Akbal                                                    | Yönetim Kurulu Üyesi             | Fuzul Tasarruf                                                                           | -                | Devam Etmekte                       |
| Eyüp Akbal                                                    | Yönetim Kurulu Üyesi             | Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.                                                    | -                | Devam Etmekte                       |
| Eyüp Akbal                                                    | Ortak                            | Meç Gıda Restaurant İşletmecilik Ltd. Şti.                                               | 90               | Devam Etmekte                       |
| Eyüp Akbal                                                    | Yönetim Kurulu Üyesi             | Fuzul Holding                                                                            | 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                       |

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Başkanlık Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274500  
Oda Sic. No: 274500  
V.D. 388 096 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274500  
Oda Sic. No: 274500  
V.D. 388 096 4638

INTEGRAL  
162 DEĞERLER  
Sahit Sk. - Pınar Tower  
No: 5 Kat 2 Sarıyer / İSTANBUL



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

|                    |                                  |                                                                |      |               |
|--------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------|------|---------------|
| 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 Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. | 18   | Devam Etmekte |
| Zeki Akbal         | Yönetim Kurulu Başkanı           | 3RD İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.                          | -    | Devam Etmekte |
| Zeki Akbal         | Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı | Fuzul İnşaat                                                   | -    | Devam Etmekte |
| Zeki Akbal         | Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı | Fuzul Holding                                                  | 30   | Devam Etmekte |
| Zeki Akbal         | Yönetim Kurulu Üyesi             | Kuzey Marmara Kooperatifi                                      | -    | Devam Etmekte |
| Zeki Akbal         | Ortak                            | Meç Gıda Restaurant İşletmecilik Ltd. Şti.                     | 10   | Devam Etmekte |
| Zeki Akbal         | Yönetim Kurulu Üyesi             | Çerkezköy Özel Endüstri Bölgesi Yönetim A.Ş.                   | -    | Devam Etmekte |
| Zeki Akbal         | Yönetim Kurulu Üyesi             | Kuzey Marmara Özel Endüstri Bölgesi Yönetim A.Ş.               | -    | Devam Etmekte |
| Zeki Akbal         | Yönetim Kurulu Üyesi             | Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.                               | -    | Devam Etmekte |
| Zeki Akbal         | Yönetim Kurulu Üyesi             | FZL Yapı İnşaat                                                | -    | Devam Etmekte |
| Zeki Akbal         | Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı | FZL Gayrimenkul                                                | -    | Devam Etmekte |
| Mehmet Zahit Akbal | Yönetim Kurulu Üyesi             | Fuzul Tech Ventures                                            | -    | Devam Etmekte |
| Mehmet Zahit Akbal | Yönetim Kurulu Üyesi             | Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.                    | -    | Devam Etmekte |
| Murat Altay        | Yönetim Kurulu Üyesi             | Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.                               | -    | Devam Etmekte |
| Murat Altay        | Yönetim Kurulu Üyesi             | Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.                    | -    | Devam Etmekte |

15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi 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 kurullarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

İBRAHİM AKBALIN ŞİRKETİ  
Bağcıköy Mah. Çarşı 2. Kat: 20 Cad.  
Olimpa Residence No:6 Bağcıköy/İST.  
Tic. Sic. No: 27 50 00 Nispetiye YIL: 2017/12/20

INTEGRAL

163  
At Sk. Zorlu Tower  
Sarıyer / İSTANBUL



İNTEGRAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Bağcıköy Mah. Çarşı 2. Kat: 20 Cad.  
No:8 Kat:1 Bağcıköy / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 27 50 00 Nispetiye YIL: 2017/12/20  
İkkelik V.D.: 388 006 4688

**YALIKYATIRI**  
**MENKULİDELER.**

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 ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri tutarlar finansal tablo dönemleri itibarıyla bulunmamaktadır.

## 17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler

Şirket'in 20.03.2023 tarihli olağanüstü genel kurul kararı ile atanan yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

| YÖNETİM KURULU ÜYELERİ |                                  |                                            |                                 |
|------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|
| Adı Soyadı             | Görevi                           | Son 5 Yılda İhraççı'da Üstlendiği Görevler | Görev Süresi/Kalan Görev Süresi |
| Mahmut Akbal           | Yönetim Kurulu Başkanı           | Yönetim Kurulu Başkanı                     | 20.03.2023-20.03.2026           |
| Eyüp Akbal             | Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı | Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı           | 20.03.2023-20.03.2026           |
| Zeki Akbal             | Yönetim Kurulu Üyesi             | Yönetim Kurulu Üyesi                       | 20.03.2023-20.03.2026           |
| Mehmet Zahit Akbal     | Yönetim Kurulu Üyesi             | Yönetim Kurulu Üyesi                       | 20.03.2023-20.03.2026           |
| İsmail Tuğrul          | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi    | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi              | 20.03.2023-20.03.2026           |
| Hasan Kara             | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi    | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi              | 20.03.2023-20.03.2026           |

Şirket'in yönetimde söz sahibi personellerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

| YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ PERSONEL LİSTESİ |                           |                                            |                                 |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|
| Adı Soyadı                            | Görevi                    | Son 5 Yılda İhraççı'da Üstlendiği Görevler | Görev Süresi/Kalan Görev Süresi |
| Murat Altay                           | Genel Müdür               | Mali İşler Koordinatörü                    | Süresizdir.                     |
| Ümit Bozkurt                          | Satış Pazarlama Direktörü | Satış Pazarlama Direktörü                  | Süresizdir.                     |
| Güven İlgün                           | İş Geliştirme Direktörü   | İş Geliştirme Direktörü                    | Süresizdir.                     |
| Mustafa Top                           | Proje Direktörü           | Proje Direktörü                            | Süresizdir.                     |

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla ihraççı ve bağlı ortaklıklar tarafından, Yönetim Kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi söz erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Bağcılar Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:2 Bağcılar / İST. 34180  
Tic. Sic. No: 272635 34 34 Fax: 0212 501 4200  
İkkelik V.D.: 388 006 4638

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Bağcılar Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:2 Bağcılar / İST. 34180  
Tic. Sic. No: 272635 34 34 Fax: 0212 501 4200  
İkkelik V.D.: 388 006 4638

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İşbu İzahname'nin 17.1. (Yönetim Kurulu Uygulamaları) başlığı altında belirtilen Yönetim Kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde Şirket ve/veya Şirket'in bağlı ortaklıkları ve iştirakleri tarafından ödeme yapılmasını veya fayda sağlanmasını öngören herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

### 17.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi, "Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir." şeklinde olup; bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin detaylı bilgi yukarıda verilmektedir.

Komitelere ilişkin bilgiler ise aşağıda sunulmaktadır. Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 21.03.2023 tarihli ve 2023/015 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kurulmuştur. Aynı 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 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 tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetimidir. 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

PUROL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Bağcıköy Mah. Ç. S. Bulvarı No: 10  
Olimpa Residence No: 100 Bagcisköy/İST.  
Tic. Sic. No: 271248 / Şirket Sic. No: 271248  
Tic. Sic. No: 271248 / Şirket Sic. No: 271248



PUROL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Bağcıköy Mah. Ç. S. Bulvarı No: 10  
Olimpa Residence No: 100 Bagcisköy/İST.  
Tic. Sic. No: 271248 / Şirket Sic. No: 271248  
Tic. Sic. No: 271248 / Şirket Sic. No: 271248

üyesi olmayan konusunda uzman kişiler komiteye üye olabilir. Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirerek kaydını tutar. Komite çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar. Komitenin hangi üyelere 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 yapılması gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ve ücret komitesi oluşturulmadığından, Komite Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen aday gösterme ve ücret komitesi görevlerini de yerine getirir. Komitenin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesi bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitenin başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler komiteye üye olabilir. Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirerek kaydını tutar. Komitenin hangi üyelere 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 yükümlülüklerle 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 üyelere oluşması gerektiği hususuna uyum. Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla sağlanacaktır.

Halka arz sonrası dönemde Kurul mevzuatı gereği düzenlenecek Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ile Şirket'in kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumu sermaye piyasası mevzuatına uygun periyotlarla ayrıca kamuya duyurulacaktır.

Yönetim Kurulu'nun 16.03.2023 tarih ve 2023/006 sayılı kararı ile Şirket tarafından ücretlendirme politikası, bilgilendirme politikası, kar dağıtım politikası ve bağış ve yardım politikası belirlenmiştir.

BAŞKENT MEN. GİR. YATIRIM MEN. KUR. A.Ş.  
Oranlar Raporu 16.03.2023 Tarihli  
Tarih: 16.03.2023  
Tarih: 16.03.2023

YATIRIM MEN. KUR. A.Ş.  
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No: 8 Kat: 1 Başşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 1233  
İnternet: www.yatirimkurum.com.tr

YATIRIM MEN. KUR. A.Ş.  
167

YATIRIM MEN. KUR. A.Ş.  
YATIRIM MEN. KUR. A.Ş.

### **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 özeleştir 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.fuzulgvo.com.tr](http://www.fuzulgvo.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.

### **Kâr Dağıtım Politikası**

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

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

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Cihiz Zarfıoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:6 Başakşehir/İST.  
Tic. Sic. No: 272487 Şirket Sic. No: 272487  
Tic. Sic. No: 272487 Şirket Sic. No: 272487

FUZUL YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cihiz Zarfıoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272487 Şirket Sic. No: 272487  
Tic. Sic. No: 272487 Şirket Sic. No: 272487

İNTEGRA  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İNTEGRA YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

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

Yönetim Kurulu, genel kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtabilir.

### **Bağış ve Yardım Politikası**

Bağış ve yardım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir. Şirket'in Bağış ve Yardım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 6'ncı maddesi çerçevesinde Şirket tarafından yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirleneceği belirtilmiştir. Şirketin pay sahiplerinin haklarının korunması esassından uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde yapılabilir. Her türlü tüzel veya gerçek kişiye bağış ve yardımlar nakdi veya ayni olarak yapılabilir.

Şirket tarafından yukarıdaki Şirket Esas Sözleşmesi'nin 6'ncı maddesi hükmü çerçevesinde yapılacak bağış ve ödemeler, SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. İlgili dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir. Bağış ve yardımların olağan genel kurulda ortakların bilgisine sunulması zorunludur. Bağış ve yardımlar konusunda SPK'nın örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri ve uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkeleri başta olmak üzere ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

### **17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi**

Şirket organlarının yanı sıra mevzuat gereği zorunlu olarak oluşturulması gereken "Yatırımcı İlişkileri Bölümü", başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipleri haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Şirket'in kurumsal internet sitesinde ([www.fuzulgvyo.com.tr](http://www.fuzulgvyo.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.fuzulgvyo.com.tr](http://www.fuzulgvyo.com.tr)) Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından taktik edilerek güncel olarak tutulmaktadır. Pay sahipleri ve ilgili diğer taraflarca e-mail, mektup, telefon gibi araçlar

**FUZUL GÜVENLİK YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Bağış ve Yardım Politikası  
Olimpa Rezidans-8008 Bağış ve Yardım  
Tic. Sic. No: 271248 / Şirket Vitr. No: 271248

**FUZUL GÜVENLİK YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Bağış ve Yardım Politikası  
Olimpa Rezidans-8008 Bağış ve Yardım  
Tic. Sic. No: 271248 / Şirket Vitr. No: 271248  
Tic. Sic. No: 271248 / Şirket Vitr. No: 271248  
Tic. Sic. No: 271248 / Şirket Vitr. No: 271248

**FUZUL GÜVENLİK YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Bağış ve Yardım Politikası  
Olimpa Rezidans-8008 Bağış ve Yardım  
Tic. Sic. No: 271248 / Şirket Vitr. No: 271248  
Tic. Sic. No: 271248 / Şirket Vitr. No: 271248  
Tic. Sic. No: 271248 / Şirket Vitr. No: 271248

ile yöneltilen her türlü sorular en kısa sürede Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından cevaplandırılmaktadır. Bu kapsamda Yatırımcı İlişkileri Bölümünün sorumluluğunda yürütülen başlıca faaliyetler aşağıda özetlenmiştir:

- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili sözlü ve yazılı bilgi taleplerini karşılamak.
- Genel Kurul toplantılarını yürürlükteki mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapmak.
- Genel Kurul toplantılarında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak.
- Mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası dahil kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususun gözetilmesi ve izlenmesini sağlamak.
- Pay sahiplerine ilişkin kayıtları sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutmak.
- Şirket hakkında değerlendirme yapan analistleri bilgilendirmek.
- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamaları güncel olarak Şirket'in Kurumsal İnternet Sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunmak.
- SPKn ile ilgili mevzuatta meydana gelen değişiklikler takip edilerek Şirket'in ilgili birimlerinin dikkatine sunmak.
- SPK'nın zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, Özel Durumlar Tebliği dikkate alınarak gerekli özel durum açıklamalarını KAP aracılığıyla MKK'ya bildirerek kamuyu bilgilendirmek.

Bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in yatırımcı ilişkiler birimi faaliyetleri, SPKn'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda, yatırımcı ilişkileri müdürü Esengül Özge Özsoy ve yatırımcı ilişkileri bölüm üyesi Erkan Poyraz gözetimi altında yerine getirilmektedir.

#### **Yatırımcı İlişkileri Bölümü**

|                     |   |                                                                                                                      |
|---------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adı Soyadı          | : | Esengül Özge Özsoy                                                                                                   |
| Görevi              | : | Yatırımcı İlişkileri Müdürü                                                                                          |
| Öğrenim Durumu      | : | Lisans                                                                                                               |
| İş Adresi           | : | Başakşehir mahallesi Cahit Zarifoğlu caddesi No:8 İç Kapı No: 1 Başakşehir/İstanbul                                  |
| Lisans Belgesi Türü | : | Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı, Kredi Derecelendirme Lisansı |

|                     |   |                                                                                     |
|---------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Adı Soyadı          | : | Erkan Poyraz                                                                        |
| Görevi              | : | Yatırımcı İlişkileri Bölüm Üyesi                                                    |
| Öğrenim Durumu      | : | Lisans                                                                              |
| İş Adresi           | : | Başakşehir mahallesi Cahit Zarifoğlu caddesi No:8 İç Kapı No: 1 Başakşehir/İstanbul |
| Lisans Belgesi Türü | : | Yoktur.                                                                             |



PUZLA HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270900  
Tic. Sic. No: 270900  
Tic. Sic. No: 270900

PUZLA HOLDİNG MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270900  
Tic. Sic. No: 270900  
Tic. Sic. No: 270900

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 iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dahil olmak üzere ortalama personel sayısı aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 27'dir.

|                 | 31.03.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|
| Personel Sayısı | 79         | 128        | 107        | 136        |

Şirket'in personellerinin faaliyet alanlarına göre dağılımı aşağıdaki tablolarda gösterildiği şekildedir.

| Faaliyet Yeri        | 31.03.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|
| Yönetim              | 0          | 0          | 0          | 1          |
| Hukuk                | 1          | 1          | 1          | 1          |
| İnsan Kaynakları     | 0          | 0          | 2          | 3          |
| İdari İşler          | 9          | 30         | 26         | 30         |
| Bilgi İşlem          | 0          | 0          | 0          | 1          |
| İş Geliştirme        | 1          | 1          | 1          | 1          |
| Satınalma            | 1          | 1          | 1          | 1          |
| Yatırımcı İlişkileri | 1          | 1          | 0          | 0          |
| Mali İşler           | 8          | 8          | 11         | 11         |
| İmalat Arazi İşleri  | 42         | 69         | 49         | 69         |
| Satış Pazarlama      | 16         | 17         | 16         | 18         |
| Toplam               | 79         | 128        | 107        | 136        |

## 18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi

Yönetim kurulu üyelerinin 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.

## 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

MEKUL MENKUL DEĞERLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Beşiktaş Mah. Çarşı Caddesi No: 11  
Olimpia Rezidans Kat: Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271147 / Şirket Y.D. No: 28612/2002

MEKUL MENKUL DEĞERLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Beşiktaş Mah. Çarşı Caddesi No: 11  
Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271147 / Şirket Y.D. No: 28612/2002  
Tic. Sic. No: 271147 / Şirket Y.D. No: 28612/2002



MEKUL MENKUL DEĞERLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 TL (BirTürkLirası) değerinde 25.414.000 adet A Grubu ve beheri 1,00 TL (BirTürkLirası) değerinde 228.726.000 adet B Grubu paya ayrılmış toplam 254.140.000 TL değerindedir. A Grubu paylar nama ve B Grubu paylar hamiline yazılıdır.

Şirket'in 20.03.2023 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla doğrudan ve dolaylı pay sahiplerine ilişkin bilgiler değişmemiş olup aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

| İhraççının Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi |                                                                          |       |                               |       |                                                                          |       |                               |       |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------|-------|
| Ortağın                                           | Sermaye Payı                                                             |       |                               |       | Oy Hakkı                                                                 |       |                               |       |
| Unvanı/Adı<br>Soyadı                              | 20.03.2023 tarihli<br>Olağanüstü Genel<br>Kurul toplantısı<br>İtibarıyla |       | İzahname tarihi<br>İtibarıyla |       | 20.03.2023 tarihli<br>Olağanüstü Genel<br>Kurul toplantısı<br>İtibarıyla |       | İzahname tarihi<br>İtibarıyla |       |
|                                                   | (TL)                                                                     | (%)   | (TL)                          | (%)   | Oy Adedi                                                                 | (%)   | Oy Adedi                      | (%)   |
| Fuzul Holding                                     | 252.818.470                                                              | 99,48 | 252.818.470                   | 99,48 | 252.818.470                                                              | 99,48 | 252.818.470                   | 99,48 |
| Mahmut Akbal                                      | 508.280                                                                  | 0,20  | 508.280                       | 0,20  | 508.280                                                                  | 0,20  | 508.280                       | 0,20  |
| Eyüp Akbal                                        | 406.625                                                                  | 0,16  | 406.625                       | 0,16  | 406.625                                                                  | 0,16  | 406.625                       | 0,16  |
| Zeki Akbal                                        | 406.625                                                                  | 0,16  | 406.625                       | 0,16  | 406.625                                                                  | 0,16  | 406.625                       | 0,16  |
| TOPLAM                                            | 254.140.000                                                              | 100   | 254.140.000                   | 100   | 254.140.000                                                              | 100   | 254.140.000                   | 100   |

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

| Fuzul Holding'in Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi |                                                            |     |                               |     |                                                            |     |                               |     |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------|-----|------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------|-----|
| Ortağın                                                 | Sermaye Payı                                               |     |                               |     | Oy Hakkı                                                   |     |                               |     |
| Unvanı/Adı<br>Soyadı                                    | 08.02.2023 tarihli<br>Genel Kurul<br>toplantısı İtibarıyla |     | İzahname tarihi<br>İtibarıyla |     | 08.02.2023 tarihli<br>Genel Kurul toplantısı<br>İtibarıyla |     | İzahname tarihi<br>İtibarıyla |     |
|                                                         | (TL)                                                       | (%) | (TL)                          | (%) | Oy Adedi                                                   | (%) | Oy Adedi                      | (%) |
| Mahmut Akbal                                            | 40.000.000                                                 | 40  | 40.000.000                    | 40  | 40.000.000                                                 | 40  | 40.000.000                    | 40  |
| Eyüp Akbal                                              | 30.000.000                                                 | 30  | 30.000.000                    | 30  | 30.000.000                                                 | 30  | 30.000.000                    | 30  |
| Zeki Akbal                                              | 30.000.000                                                 | 30  | 30.000.000                    | 30  | 30.000.000                                                 | 30  | 30.000.000                    | 30  |
| TOPLAM                                                  | 100.000.000                                                | 100 | 100.000.000                   | 100 | 100.000.000                                                | 100 | 100.000.000                   | 100 |

İhraççının son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai gerçek kişiler Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal'dır. Bu ortakların İhraççı'daki doğrudan veya dolaylı olarak sermaye paylarına ve oy haklarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

| İhraççı'nın Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi |                                                                          |                               |                                                                          |                               |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Ortağın                                           | Sermaye Payı                                                             |                               | Oy Hakkı                                                                 |                               |
| Adı Soyadı                                        | 20.03.2023 tarihli<br>Olağanüstü Genel<br>Kurul toplantısı<br>İtibarıyla | İzahname tarihi<br>İtibarıyla | 20.03.2023 tarihli<br>Olağanüstü Genel<br>Kurul toplantısı<br>İtibarıyla | İzahname tarihi<br>İtibarıyla |

FUZUL HÖRERİ ANONİM ŞİRKETİ  
Bağdatlı Mah. Cahit Zarıfoğlu Cad.  
Orman Rezervasyonu Kat:1 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271263 / 3434 Fax: 0212 930 6280  
Tic. Sic. No: 271263 / 3434 Fax: 0212 930 6280  
Tic. Sic. No: 271263 / 3434 Fax: 0212 930 6280

FUZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Bağdatlı Mah. Cahit Zarıfoğlu Cad.  
Kat:1 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271263 / 3434 Fax: 0212 930 6280  
Tic. Sic. No: 271263 / 3434 Fax: 0212 930 6280  
Tic. Sic. No: 271263 / 3434 Fax: 0212 930 6280

KYATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

|               | (TL)               | (%)        | (TL)               | (%)        | Oy Adedi           | (%)        | Oy Adedi           | (%)        |
|---------------|--------------------|------------|--------------------|------------|--------------------|------------|--------------------|------------|
| Mahmut Akbal  | 101.635.668        | 39,992     | 101.635.668        | 39,992     | 101.635.668        | 39,992     | 101.635.668        | 39,992     |
| Eyüp Akbal    | 76.252.166         | 30,004     | 76.252.166         | 30,004     | 76.252.166         | 30,004     | 76.252.166         | 30,004     |
| Zeki Akbal    | 76.252.166         | 30,004     | 76.252.166         | 30,004     | 76.252.166         | 30,004     | 76.252.166         | 30,004     |
| <b>TOPLAM</b> | <b>254.140.000</b> | <b>100</b> | <b>254.140.000</b> | <b>100</b> | <b>254.140.000</b> | <b>100</b> | <b>254.140.000</b> | <b>100</b> |

**19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade**

Fuzul Holding 25.414.000 adet A Grubu imtiyazlı pay sahibidir. Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu'nun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz ve halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye Piyasası Mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar SPK kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

### 19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 TL (BirTürkLirası) değerinde 25.414.000 adet A Grubu ve beheri 1,00 TL (BirTürkLirası) değerinde 228.726.000 adet B Grubu paya ayrılmış toplam 254.140.000 TL değerindedir. A Grubu paylar nama ve B Grubu paylar hamiline yazılıdır.

| Grubu         | Nama/ 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                |
| <b>Toplam</b> |                |                                                                                                 |                               | <b>254.140.000</b> | <b>100</b>        |

**FUZUL MENKUL DEĞERLER ŞİRKETİ**  
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpo Residence No:8 Başşehir/İST.  
Tel: 0212 447 57 51 (0212) 388 006 438

**FUZUL MENKUL DEĞERLER ŞİRKETİ**  
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başşehir / İST. TÜRKİYE  
Tel: 0212 447 57 51 Fax: 0212 388 006 438  
İsme: V.D.: 388 006 438

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
173  
173

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
173  
173

**19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler**

Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip ortağı Fuzul Holding'tir. Fuzul Holding'in yönetim hakimiyetinin kaynağı yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazına sahip paylar dahil olmak üzere Şirket'in paylarının %99,48'ine sahip olmasıdır. Bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için özel olarak alınmış bir tedbir yoktur.

Hâkimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme'de özel bir hüküm bulunmamaktadır. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici bir tedbir alınmamıştır. Ancak, Esas Sözleşme'de yer alan ve aşağıda yer verilen hükümlerin hakimiyetin kötüye kullanılmasının engellenmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir:

**Esas Sözleşme'nin:**

- 14. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'na ikiden az olmamak üzere, Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.
- 15. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.
- 16. maddesi uyarınca, Kurul tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu Kararları geçersiz olup Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır.
- 16. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

**19.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi**

Yoktur.

**19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri**

Yoktur.

## **20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER**

**20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum 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.

**FUZUL MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ**  
Bağışçılar Mah. Çarşı Zemin Katı  
Olimpo Rezidans Nord Bağışçılar Mah.  
Tel: 0212 487 50 50 Etiler - Beşiktaş / İstanbul

**FUZUL MENKUL DEĞERLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Bağışçılar Mah. Çarşı Zemin Katı  
No: 8 Kat: 2 Bağışçılar Mah. / Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 63 80  
İktisadi V.D.: 388 006 4638



**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

### İlişkili Taraflardan Alacaklar

| İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar  | 31.03.2023         | 31.12.2022        | 31.12.2021     | 31.12.2020       |
|----------------------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------|------------------|
| Mahmut Akbal (1)                                   | 22.967.036         | 14.927.147        | -              | -                |
| Eyüp Akbal (1)                                     | 17.225.277         | 11.195.361        | -              | -                |
| Zeki Akbal (1)                                     | 17.225.277         | 11.195.361        | -              | -                |
| Asaf 3 İstanbul (2)                                | -                  | -                 | 472.538        | -                |
| Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş. (3) | 42.362             | 32.828            | -              | -                |
| Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. (4)    | -                  | -                 | -              | 1.117.616        |
| Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş. (5)               | 193.800            | 52.519            | -              | -                |
| FZL Yapı İnşaat (6)                                | 1.014.251          | -                 | -              | -                |
| Fuzul Holding A.Ş. (7)                             | 2.524.950          | -                 | -              | -                |
| Fzl Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş. (8)                  | 85.723.342         | 32.664.020        | -              | -                |
| Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş. (9)       | 1.062.639          | -                 | -              | -                |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>147.978.934</b> | <b>70.067.236</b> | <b>472.538</b> | <b>1.117.616</b> |

1. Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal'ın 31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket'e olan borçları, 02.05.2022 tarihinde Şirket ile Fuzul Holding arasındaki karşılıklı iştirak ilişkisinin sonlandırılması nedeniyle Şirket'in 70.000.000 TL nominal değerli 70.000.000 adet Fuzul Holding payını Mahmut Akbal'a %40 oranında, Eyüp Akbal'a %30 oranında, Zeki Akbal'a %30 oranında satmasından kaynaklanmaktadır.
2. Asaf 3 İstanbul'un Şirket'e olan borcu, Asaf 3 İstanbul'un yürüttüğü projeler kapsamında ödenmiş inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır.
3. Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hiz. A.Ş.'nin Şirket'e olan borcu, masraf 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 masraf yansıtılmalarından oluşmaktadır.
7. Fuzul Holding A.Ş.'nin Şirket'e olan borcu, masraf yansıtılmalarından oluşmaktadır.
8. Fzl Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş.'nin Şirket'e olan 32.648.252 TL borcu, 31.12.2022 döneminde Grup'un %30 oranında pay sahibi olduğu Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.'deki paylarının tamamının Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'ne satışından oluşmaktadır. Şirket'in S.S.Avrasya Yapı Malz.San.Loj.Toplu Yapı Kooperatifi ve S.S.Karey Marmara Toplu Konut İşyeri Yapı Kooperatifi üyeliklerinin Fzl Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'ne devri nedeniyle oluşan alacağı ise 53.075.090 TL'dir.
9. Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz.A.Ş.'nin Şirket'e olan borcu masraf yansıtılmalarından oluşmaktadır.

| İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar | 31.03.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Mahmut Akbal                                      | 6.422.517  | 14.462.409 | -          | -          |
| Eyüp Akbal                                        | 4.816.891  | 10.846.808 | -          | -          |

**FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Bağcısız Mah. Çamlı Ziraatçı Cad.  
Olmaya Pasadları No:6 Başpaş / 34090  
Tel: 0212 407 50 00 İletişim V.D.: 388 006 4638



**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Bağcısız Mah. Çamlı Ziraatçı Cad.  
No:8 Kat:1 Bağcısız / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 34  
İletişim V.D.: 388 006 4638

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
**İLK YATIRI**  
**MEYENKUL DEĞERLER**

|            |            |            |   |   |
|------------|------------|------------|---|---|
| Zeki Akbal | 4.816.891  | 10.846.808 | - | - |
| Toplam     | 16.056.299 | 36.156.021 | - | - |

Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal'ın Şirket'e olan borçları, 02.05.2022 tarihinde Şirket ile Fuzul Holding arasındaki karşılıklı iştirak ilişkisinin sonlandırılması nedeniyle Şirket'in 70.000.000 TL nominal değerli 70.000.000 adet Fuzul Holding payını Mahmut Akbal'a %40 oranında, Eyüp Akbal'a %30 oranında, Zeki Akbal'a %30 oranında satmasından kaynaklanmaktadır.

Grup'un ticari ilişkiye dayanmayan ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari olmayan alacakları aşağıdaki gibidir.

| İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari olmayan Alacaklar | 31.03.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Zeki Akbal                                                | -          | -          | 5.704.317  | -          |
| Mahmut Akbal                                              | -          | -          | 7.861.866  | -          |
| Eyüp Akbal                                                | -          | -          | 5.051.583  | -          |
| Meç Gıda Ltd.Şti.                                         | -          | -          | -          | 1.780.432  |
| Fuzul Otomotiv                                            | -          | -          | -          | 3.063.366  |
| Fuzul Ziraat Ürünler ve Gıda Üretim Pazarlama A.Ş.        | -          | -          | -          | 10.325     |
| Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.                          | -          | -          | -          | 4.769      |
| Toplam                                                    | -          | -          | 18.617.765 | 4.858.893  |

#### İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler

| İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler | 31.03.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| FZLYapı İnşaat Pazarlama A.Ş.             | 27.242.433 | -          | -          | -          |
| Toplam                                    | 27.242.433 | -          | -          | -          |

FZLYapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'ne peşin ödenmiş giderler, Şirket'in devam eden projelerinin müteahhitlik faaliyetlerini yürüten FZLYapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'ne devam eden projeler için ödenen avans tutarıdır.

#### İlişkili Taraflara Borçlar

| İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar  | 31.03.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Fuzul Tasarruf (1)                             | 39.984.638 | 53.960.885 | -          | 60.784.457 |
| Mahmut Akbal (2)                               | -          | -          | -          | 45.980     |
| Eyüp Akbal (2)                                 | -          | -          | 197.005    | 32.498     |
| Zeki Akbal (2)                                 | -          | -          | 20.695     | -          |
| Fuzul Holding (3)                              | -          | 7.603.446  | -          | -          |
| Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.(4)       | 91.676     | 52.057     | -          | 29.739     |
| Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.(5) | -          | 265.809    | -          | -          |
| Fuzul Otomotiv (6)                             | -          | 4.661      | -          | -          |

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Bağcılar Mah. Cahit Zarıfoğlu Cad.  
Kat:1 Bağcılar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271100  
Tic. Sic. No: 271100  
Tic. Sic. No: 271100

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Bağcılar Mah. Cahit Zarıfoğlu Cad.  
Kat:1 Bağcılar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271100  
Tic. Sic. No: 271100  
Tic. Sic. No: 271100

İNTEGRAL  
176  
A.Ş.

İNTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



|                                            |                |                   |                |                  |                   |                |
|--------------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|-------------------|----------------|
| Fuzul Holding A. Ş.                        | 32.423         | -                 | -              | 41.828           | -                 | -              |
| Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz. A. Ş. | 10.808         | -                 | -              | 19.676           | -                 | -              |
| Fuzul Tasarruf Finansman A. Ş.             | -              | -                 | -              | 681.905          | 82.757.265        | -              |
| Fuzul Tech Ventures Tek.Yat. A. Ş.         | -              | -                 | -              | 3.858            | -                 | -              |
| Fzl Yapı Gayrimenkul Tic.A.Ş.              | -              | 52.139.648        | -              | -                | -                 | -              |
| FZL Yapı İnşaat Ve Pazarlama A. Ş.         | 10.808         | -                 | -              | 94.066           | -                 | -              |
| Meç Gıda Ltd. Şti.                         | -              | -                 | -              | 6.574            | -                 | -              |
| Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan. A. Ş.      | -              | -                 | -              | 168.327          | -                 | 176.344        |
| Nevvin Turizm ve Otelcilik A. Ş.           | 84.253         | -                 | -              | 153.974          | -                 | -              |
| Rubik Elektronik Para Ödeme Hiz. A. Ş.     | -              | -                 | -              | 77.442           | -                 | 4.500          |
| <b>Toplam</b>                              | <b>138.292</b> | <b>52.139.648</b> | <b>244.059</b> | <b>1.258.847</b> | <b>82.757.265</b> | <b>180.844</b> |

| 01.01.2022-31.03.2022                        |          |               |                  |                 |              |
|----------------------------------------------|----------|---------------|------------------|-----------------|--------------|
| Unvanı                                       | Kira     | Araç Kira     | İşçilik Yansıtma | Masraf Yansıtma | Diğer        |
| Akva Sigorta Aracılık Hizm. A. Ş.            | -        | -             | -                | 5.164           | -            |
| Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A. Ş.            | -        | -             | 227.624          | -               | -            |
| Fuzul Holding A. Ş.                          | -        | -             | -                | 2.997           | -            |
| Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz. A. Ş.   | -        | -             | -                | 2.469           | -            |
| Meç Gıda Ltd. Şti.                           | -        | -             | -                | 2.565           | -            |
| Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A. Ş. | -        | 57.555        | -                | 71.091          | -            |
| Nevvin Turizm ve Otelcilik A. Ş.             | -        | -             | -                | 36.312          | -            |
| Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A. Ş. | -        | -             | -                | 6.324           | 3.000        |
| <b>Toplam</b>                                | <b>-</b> | <b>57.555</b> | <b>227.624</b>   | <b>126.922</b>  | <b>3.000</b> |

| 01.01.2021-31.12.2022               |         |           |                  |                 |                        |                      |
|-------------------------------------|---------|-----------|------------------|-----------------|------------------------|----------------------|
|                                     | Kira    | Araç Kira | İşçilik Yansıtma | Masraf Yansıtma | İştirak Hissesi 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         | 578.050                | -                    |
| Fuzul Otomotiv                      | 28.508  | -         | -                | 20.162          | -                      | -                    |
| FZL Yapı İnşaat                     | 5.404   | -         | -                | 13.000          | 35.170.476             | -                    |
| Mahmut Akbal                        | -       | -         | -                | -               | 32.159.586             | -                    |
| Meç Gıda Ltd.Şti.                   | -       | -         | -                | 15.253          | -                      | -                    |
| Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş. | -       | 184.623   | 807.186          | 563.039         | -                      | 8471.227             |
| Nevvin Turizm ve Otelcilik A.Ş.     | 295.655 | -         | -                | 395.651         | -                      | -                    |

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başkaşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olmaya Parkı Kat:1 Başkaşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 2712487 Şişli V.D. No: 3881397712

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başkaşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Kat:8 Kat:1 Başkaşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 2712487 Şişli V.D. No: 3881397712  
Tic. Sic. No: 2712487 Şişli V.D. No: 3881397712

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

|                                     |                |                |                  |                  |                    |                  |
|-------------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Rubik Elektronik Para Ödeme Hiz.A.Ş | -              | -              | 12.000           | 212.006          | -                  | -                |
| Zeki Akbal                          | -              | -              | -                | -                | 24.119.667         | -                |
| <b>Toplam</b>                       | <b>373.689</b> | <b>762.430</b> | <b>6.115.499</b> | <b>4.587.097</b> | <b>116.144.410</b> | <b>9.211.399</b> |

| 01.01.2021-31.12.2021 |          |           |                  |                                          |                 |                |
|-----------------------|----------|-----------|------------------|------------------------------------------|-----------------|----------------|
|                       | Kira     | Araç Kira | İççilik Yansıtma | Asansör-Mekanik Malzeme Leasing Yansıtma | Masraf Yansıtma | Adet           |
| Asaf 3 İstanbul       | -        | -         | 557.334          | -                                        | 670             | 857.889        |
| <b>Toplam</b>         | <b>-</b> | <b>-</b>  | <b>557.334</b>   | <b>-</b>                                 | <b>670</b>      | <b>857.889</b> |

| 01.01.2020-31.12.2020                    |                |                |                  |                  |
|------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|                                          | Kira           | Araç Kira      | Masraf Yansıtma  | Adet             |
| Asaf 3 İstanbul                          | -              | -              | 1.250            | 1.306.437        |
| Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.            | 549.400        | -              | 7.980.023        | -                |
| Fuzul Otomotiv                           | 12.000         | -              | -                | -                |
| Fuzul Ziraî 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          | -                |
| <b>Toplam</b>                            | <b>599.670</b> | <b>134.400</b> | <b>8.787.307</b> | <b>1.306.437</b> |

### İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar

| 01.01.2023-31.03.2023                      |               |                  |                  |                  |
|--------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
|                                            | Araç Kira     | İççilik Yansıtma | Masraf Yansıtma  | Diğer            |
| Fuzul Holding A. Ş.                        | 21.197        | -                | 533.375          | 447.653          |
| Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz. A. Ş. | -             | -                | 40.840           | 3.656            |
| Fuzul Tasarruf Finansman A. Ş.             | -             | -                | 536.088          | 1.140            |
| Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan. A. Ş.      | 70.000        | 60.000           | 26.475           | 7.089.373        |
| <b>Toplam</b>                              | <b>91.197</b> | <b>60.000</b>    | <b>1.136.778</b> | <b>7.541.822</b> |

| 01.01.2022-31.03.2022                       |                 |                  |
|---------------------------------------------|-----------------|------------------|
|                                             | Masraf Yansıtma | Komisyon         |
| Fuzul Holding A.Ş.                          | 85.232          | -                |
| Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Paz. A.Ş.   | 30.768          | -                |
| Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. | -               | 1.200.523        |
| <b>Toplam</b>                               | <b>116.000</b>  | <b>1.200.523</b> |

| 01.01.2022-31.12.2022 |           |                |                  |                 |              |          |
|-----------------------|-----------|----------------|------------------|-----------------|--------------|----------|
|                       | Araç Kira | İş Makine Kira | İççilik Yansıtma | Masraf Yansıtma | Sabit Kıymet | Komisyon |
| Asaf 3 İstanbul       | -         | -              | -                | 12.764          | 838.784      | -        |
| Fuzul Holding         | -         | -              | 440.424          | 1.939.595       | 652.733      | -        |

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Bağcılar Mah. Çarşı Sok. No: 1  
0212 457 50 00 Bk. V.D. : 388 006 4638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Bağcılar Mah. Çarşı Sok. No: 1  
0212 635 34 34 Fax. 0212 457 50 00  
İletişim V.D. : 388 006 4638

ALKYATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

|                                     |               |               |                |                  |                  |                   |                  |
|-------------------------------------|---------------|---------------|----------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Fuzul Otomotiv                      | -             | -             | -              | 140.641          | -                | -                 | -                |
| Fuzul Tasarruf                      | -             | -             | -              | 543.686          | 2.500.000        | -                 | -                |
| Nevita Gayrimenkul Yatırım Dan.A.Ş. | 48.960        | 63.113        | -              | 45.316           | -                | 28.130.605        | -                |
| Nevvin Turizm ve Otelcilik A.Ş.     | -             | -             | -              | 6.705            | -                | -                 | -                |
| <b>Toplam</b>                       | <b>48.960</b> | <b>63.113</b> | <b>440.424</b> | <b>2.688.707</b> | <b>3.991.517</b> | <b>28.130.605</b> | <b>6.078.765</b> |

| 01.01.2021-31.12.2021 |                   |                     |                 |                  |
|-----------------------|-------------------|---------------------|-----------------|------------------|
|                       | Gayrimenkul Alımı | Menkul Kıymet Alımı | Masraf Yansıtma | Adat             |
| Asaf 3 İstanbul       | -                 | -                   | 94              | 2.857.076        |
| <b>Toplam</b>         |                   |                     | <b>94</b>       | <b>2.857.076</b> |

| 01.01.2020-31.12.2020                    |              |                    |                  |
|------------------------------------------|--------------|--------------------|------------------|
|                                          | Kira         | Komisyon Giderleri | Masraf Yansıtma  |
| Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.           | -            | -                  | 7.187.702        |
| Fuzul Otomotiv                           | -            | -                  | 173.773          |
| Fuzul Ziraî 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        | -                  | -                |
| <b>Toplam</b>                            | <b>3.000</b> | <b>779.512</b>     | <b>7.835.195</b> |

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi: İlişkili taraflarla yapılan işlerin Şirket'in net satış hasılatı içindeki payı bulunmamaktadır.

## 21. DİĞER BİLGİLER

### 21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 TL (BirTürkLirası) değerinde 254.140.000 (İkiyüzellidörtMilyonyüzkırkBin) adet paya ayrılmış, toplam 254.140.000 TL (İkiyüzellidörtMilyonyüzkırkBinTürkLirası) değerindedir. Bu çıkarılmış sermayenin tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu payların 25.414.000 adedi nama yazılı A Grubu ve 228.726.000 adedi hamiline yazılı B Grubu paydır.

### 21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.250.000.000 (BirMilyarİkiyüzelliMilyon) Türk Lirası olup, her biri 1,00 TL (BirTürkLirası) itibari değerinde 1.250.000.000 adet paya bölünmüştür.

SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerli olduğundan, 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2027 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir

FUZUL HOLDİNG A.Ş.İN ŞİRKETİ  
Bağcışehir Mah. Çarşı 2. Kat: 2. Kat  
Olimpa Rezidans No: 2 Bağcışehir Mah. Çarşı 2. Kat  
Tel: 0212 487 50 00 Bina V.D.: 3811 10711

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Bağcışehir Mah. Cahit Zarifoğlu  
No: 8 Kat: 1 Bağcışehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 34  
İkkelili V.D.: 3811 086 4438



Menkul Kıymet Yatırım  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Şirket, 25.08.2022 tarihli genel kurul toplantısında sermaye artırım kararı almış olup; sermayesini, 74.140.000 (YetmişdörtMilyonYüz kırkBin) TL artırarak toplamda 180.000.000 (YüzseksenMilyon) TL'ye artırmıştır. Söz konusu sermaye artırımına ilişkin karar 31.08.2022 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 31.08.2022 tarihli 485 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Artırılan 74.140.000 TL değerindeki sermayenin 74.139.452,56 TL değerindeki kısmı, Fuzul Tasarruf'un bilançosunda kayıtlı bir kısım gayrimenkullerin TTK hükümleri ve Vergi Kanunu Madde 19 ve 20 tahtında 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 (BirMilyarikiyüzelliMilyon) TL değerinde olup; her beri 1,00 (Bir) TL itibari değerinde 1.250.000.000 (BirMilyarikiyüzelliMilyon) 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 yapamaz.

**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

PUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Çarşı 2. Kat: 34090 Kat: 2  
Olimpa Pasajı No: 5 Başakşehir/İST.  
Tic. Sicil No: 271800 Y.D. No: 3081307762

PUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Çarşı 2. Kat: 34090 Kat: 2  
Olimpa Pasajı No: 5 Başakşehir/İST.  
Tic. Sicil No: 271800 Y.D. No: 3081307762

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Esas Sözleşme'nin "Amaç ve Konu" başlıklı 5. maddesi uyarınca; Şirket'in amacı ve faaliyet konusu "SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı ama. Ve konularla iştirak etmek ve gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek" şeklinde tanımlanmıştır.

**Şirket'in işleri ve idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en fazla 9 (dokuz) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.**

Yönetim kurulu, 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.

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.

**İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
 Başakşehir Mah. Çahır Zarrıncı Cad.  
 No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
 Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 35  
 İktisadi D: 388 006 4638

**INTEGRAL**

**KYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

#### 21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca; Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 254.140.000 TL'dir (İkiyüzellidörtMilyonYüz kırkBinTürkLirası). Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL (BirTürkLirası) itibari değerinde 254.140.000 (İkiyüzellidörtmilyonyüz kırkbın) adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama 25.414.000 adet pay karşılığı 25.414.000,00 TL'den ve B Grubu hamiline 228.726.000 adet pay karşılığı 228.726.000,00 TL'den oluşmaktadır. A Grubu paylar nama ve B Grubu paylar hamiline yazılıdır.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca; A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A Grubu ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca; Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye Piyasası Mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar SPK kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Bu esaslar aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

#### 21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca; Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye Piyasası Mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket

PUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Ofis: Rıdvan Kaya Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 497 50 00 faks: 0212 497 50 01  
E-posta: info@puzul.com.tr

PUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 534 24 24  
İktel: V.D.: 388 006 4638

İKTİSAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

PUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23. maddesi uyarınca; Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında Esas Sözleşme'nin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

**21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi**

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca; Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir.

**21.19. Payların devrine ilişkin esaslar**

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca; Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

**21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi**

Yoktur.

## **22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER**

### **Finansman Sözleşmeleri**

#### **Genel Kredi Sözleşmeleri**

Kredi alan olarak Şirket ve kredi veren olarak Türkiye'de kurulu çeşitli bankalar arasında bu izahname tarihi itibarıyla aşağıda Şirket tarafından kullanılmış olan kredilerin detaylarına yer verilen çeşitli genel kredi sözleşmeleri akdedilmiştir.

Anılan genel kredi sözleşmeleri, ilgili bankaların standart sözleşmeleri olup; genel olarak bankalara kredi alan şirketin finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, ilgili şirketlerce üçüncü kişiler lehine kefalet ve garantiler verilmesi, ilgili şirketlerin malvarlığı üzerinde önemli ölçüde tasarruflarda



PAZUL HOLLANDA ANONİM ŞİRKETİ  
Başşehir Mah. Cavit Zarifoğlu Cad.  
No 8 Kat:1 Başşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 531 6 400  
İletişim V.D.: 388 006 4637

PAZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başşehir Mah. Cavit Zarifoğlu Cad.  
No 8 Kat:1 Başşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 531 6 400  
İletişim V.D.: 388 006 4637

İSTİFRAH  
ER 9

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

bulunulması ve takyidatlar yaratılması, şirketlerin borçluluğunun artırılması, izinsiz kâr payı dağıtımı yapılması gibi hallerde tüm kredileri muaccel hale getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme gibi geniş hak ve yetkiler tanımaktadır. Söz konusu genel kredi sözleşmelerinin çoğunluğu, çeşitli müteselsil kefaletlerle teminat altına alınmıştır.

Şirket, halka arz kapsamında gerçekleşecek ortaklık yapısındaki değişikliklerle ilgili olarak, bankalardan ilgili muvafakat yazıları temin etmiş olup, muvafakat yazılarına ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

| Kredi Veren           | Sözleşme Tarihi | Kredi Limiti   | Müteselsil Kefil & Kefalet Tutarı                | Banka Muvafakat Yazısı Tarihi |
|-----------------------|-----------------|----------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|
| Albaraka Türk         | 04.05.2017      | 50.000.000 TL  | Mahmut Akbal<br>50.000.000 TL                    | 20.01.2023                    |
|                       |                 |                | Eyüp Akbal<br>50.000.000 TL                      |                               |
| Albaraka Türk         | 28.01.2015      | 15.000.000 TL  | Mahmut Akbal<br>15.000.000 TL                    | 20.01.2023                    |
|                       |                 |                | Eyüp Akbal<br>15.000.000 TL                      |                               |
| Türkiye Emlak Katılım | 15.10.2021      | 150.000.000 TL | Mahmut Akbal<br>150.000.000 TL                   | 13.01.2023                    |
|                       |                 |                | Şirket<br>150.000.000 TL                         |                               |
|                       |                 |                | Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.<br>150.000.000 TL |                               |
|                       |                 |                | Eyüp Akbal<br>150.000.000 TL                     |                               |
| Garanti Bankası       | 18.11.2015      | 5.000.000 TL   | Zeki Akbal<br>150.000.000 TL                     | 20.01.2023                    |
|                       |                 |                | Fuzul Otomotiv<br>6.250.000 TL                   |                               |
|                       |                 |                | Mahmut Akbal<br>6.250.000 TL                     |                               |
|                       |                 |                | Eyüp Akbal<br>6.250.000 TL                       |                               |
| Garanti Bankası       | 06.06.2017      | 10.000.000 TL  | Fuzul Otomotiv<br>12.500.000 TL                  | 20.01.2023                    |
|                       |                 |                | Mahmut Akbal<br>12.500.000 TL                    |                               |
|                       |                 |                | Zeki Akbal<br>12.500.000 TL                      |                               |
|                       |                 |                | Eyüp Akbal<br>12.500.000 TL                      |                               |
| Garanti Bankası       | 01.03.2017      | 10.000.000 TL  | Mahmut Akbal<br>12.500.000 TL                    | 20.01.2023                    |
|                       |                 |                | Fuzul Otomotiv<br>12.500.000 TL                  |                               |
|                       |                 |                | Zeki Akbal<br>12.500.000 TL                      |                               |
|                       |                 |                | Eyüp Akbal<br>12.500.000 TL                      |                               |

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Bağdatçılar Mah. Cihangir Zeynel Abidin Cad.  
50/8 Kat:1 Bağdatçılar / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 331 42 80  
Tic. Sic. No: 270100 Emlak V.D.: 3881064638

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Bağdatçılar Mah. Cihangir Zeynel Abidin Cad.  
50/8 Kat:1 Bağdatçılar / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 331 42 80  
Tic. Sic. No: 270100 Emlak V.D.: 3881064638



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



İlaveten, rehin veren sıfatını haiz Şirket ile rehin alan sıfatını haiz Türkiye Finans Katılım arasında akdedilen Cari/Katılma Hesabı Rehin Sözleşmesi kapsamında Şirket; söz konusu sözleşmenin ekinde belirtilen kredilerden kaynaklanan doğmuş ve doğacak borçları dahil, ilgili bankanın merkez ve şubelerinden kullandığı ve kullanacağı tüm nakdi ve gayri nakdi krediler ve kredi sayılan işlemler için rehin konusu özel cari ve/veya katılma hesabını 1.000.000,00 TL rehin miktarı ile sınırlı olmak üzere rehnetmiştir. İlgili sözleşme tahtında, rehnedilen Şirket hesabı, sözleşme ekinde belirtilen kredilere ilişkin borçların tamamı sona erene kadar rehinli tutulacaktır.

### Gayrimenkullere İlişkin Sözleşmeler

#### **Kira Sözleşmeleri**

GYO Tebliği'nin 34'üncü maddesi uyarınca, Şirket'in, portföyünde yer alan gayrimenkulü kiraya vermesi işlemi için, kiraya konu gayrimenkulün rayiç değerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmesi esastır. Ayrıca, ilgili tebliğ hükmü çerçevesinde, Şirket portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür.

GYO Tebliği'nin 37'nci maddesi uyarınca, Şirket'in portföyünde yer alan veya yer alması planlanan gayrimenkullere ilişkin olarak yapılan kiralama işlemlerin tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak yapılması esastır. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak kiralama işlemlerinde ekspertiz değerinin %95'inden daha düşük değerlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur. Sabit kira bedeli üzerinden kira sözleşmesi imzalanan birden fazla kiracının bulunduğu gayrimenkullerin kira ekspertiz bedeli ve kira bedeline ilişkin karşılaştırma, hesap döneminin sonunda yapılmaktadır.

Şirket, portföyünde bulunan tamamlanmış projelerinden Tem Avrasya Projesi, Vadiyaka Projesi ve Başakcity Projesi kapsamında maliki bulunduğu taşınmazlardan bazılarını işyeri, dükkân ve konut olarak üçüncü şahıslara kiralamaktadır. Kira sözleşmeleri değişen sürelerde imzalanmış olup, sözleşmeler aksi taraflarca kararlaştırılmadıkça kira bedelleri yıllık olarak yenilenmektedir ve kira sözleşmeleri kapsamında kiracılar kefil göstermektedir.

#### **Mülk Yönetim Sözleşmeleri**

Mülk sahibi sıfatını haiz Şirket ile Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş. arasında 01.08.2021 tarihinde akdedilen iki ayrı mülk yönetim sözleşmesi mevcuttur. İlgili sözleşmelerin konusu, Şirket'in portföyünde yer alan ve İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başakşehir mahallesi 566 numaralı ada ve 1 numaralı parsel üzerinde bulunan Olimpa AVM Projesi kapsamındaki 13 ve 14 numaralı konut niteliğindeki bağımsız bölümlerin Nevvin Turizm ve Otelcilik A.Ş. tarafından yönetilmesi üçüncü kişilere kiralanması ve bu kapsamda pazarlama faaliyetleri dahil sair organizasyonların yerine getirilmesidir. Dolayısıyla Şirket, anılan bağımsız bölümleri gelir sağlanması amacıyla Nevvin Turizm ve Otelcilik A.Ş.'ye teslim etmektedir ve Nevvin Turizm ve Otelcilik A.Ş. de ilgili bölümleri üçüncü kişilere ve/veya sair organizasyonlara kiraya vermektedir. İlgili sözleşmelerin süresi 2 (iki)

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpa Residence Blok 1 Kat: 11  
Tel: 0212 447 50 00 Etiler - Beşiktaş / İST.

YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İST. 34398  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 334 60 70  
İletişim V.D.: 388 006 4638

INTEGRAL  
DEĞERLER

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

yıl olup; sözleşmelere konu bağımsız bölümler sözleşme süreleri içerisinde yalnızca Nevvin Turizm ve Otelcilik A.Ş. tarafından kiraya verilebilmektedir.

### **Ortaklık Sözleşmeleri**

#### ***Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı Ortak İnşaat Yapım Sözleşmesi***

Bakırköy 39. Noterliğince 05045 yevmiye numarası ile 05.02.2022 tarihinde tasdik edilmiş pilot ortak sıfatını haiz Şirket ile Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında akdedilen "ortak inşaat yapımı iş ortaklığı sözleşmesi" uyarınca, Başakşehir Avrasya Projesi'ni inşaatı ve Emlak Konut ile akdedilen arsa satışı karşılığı gelir paylaşım işi sözleşmesine uygun olarak yürütülecek işlerin yerine getirilmesi amacıyla bu iş ortaklığı kurulmuştur.

Ortaklığın süresi, anılan projenin tamamlanıp Emlak Konut ile akdedilen sözleşme şartlarındaki satışların bitirilmesi ile tapuların hak sahiplerine devrinin tamamlanması ve Emlak Konut ile sözleşme şartlarına uygun bir şekilde ilişkinin kesilmesi neticesinde sona erecek olup; anılan sözleşme İzahname tarihi itibarıyla devam etmektedir.

Bakırköy 39. Noterliğince 23576 yevmiye numarası ile 11.08.2022 tarihinde tasdik edilen düzeltme beyannamesinde, Fuzul Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'nin unvanın, anılan şirketin 18.05.2022 tarihli genel kurul kararı ile "Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş." olarak değiştirildiği beyan edilmiştir.

#### ***Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi – Yol İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi – Fuzul Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi İş Ortaklığı Sözleşmesi***

Bakırköy 33. Noterliğince 003445 yevmiye numarası ile 11.10.2016 tarihinde tasdik edilmiş pilot ortak sıfatını haiz Şirket ile Yol İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi arasında akdedilen iş ortaklığı sözleşmesi uyarınca, İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Karayolları mahallesi 6619 numaralı ada ve 8 numaralı parsel üzerinde geliştirilen Tem Avrasya Projesi'ne ilişkin yürütülecek işlerin yerine getirilmesi amacıyla bu iş ortaklığı kurulmuştur.

Bakırköy 39. Noterliğince 07320 yevmiye numarası ile 24.02.2020 tarihinde 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 153 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 Paylaşım 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 pay toplam

FUZUL İŞ ORTAKLIĞI YATIRIM ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu C/d  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 487 5000 K. V.D.: 388132702

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu C/d  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 43 43 43  
İkutebli V.D.: 388 006 4618



İNTEGRA  
MİLLİ 19 JUL DE  
AT ST  
TALIK YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**MALKYATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

bedelleri üzerinden belirlenecek maliyet ve kar sistemi ile anahtar teslimi esasına göre yapılması ve eksiksiz bir biçimde inşa edilip Şirket'e teslim edilmesi düzenlenmiştir. Sözleşme bedelinin, sözleşmede belirtilen gider kalemleri gözetilerek hakediş bedelleri üzerinden maliyet ve kar sistemi ile anahtar teslimi esaslarına göre maliyetlere eklenecek %10 kar oranı uyarınca belirleneceği ve projeye kapsamındaki işlerin öngörülen 30.04.2025 tarihli teslim süresinin gecikmesi halinde geç kalınan her takvim günü için 1.000 TL gecikme cezasının kesileceği ve gecikmenin 30 günü aşması halinde Şirket'in bu sözleşmeyi serbestçe feshedebileceği düzenlenmiştir. Müteahhit, proje kapsamındaki işlerin ifa ve ikmalini teminen Şirket'e 20.000.000 TL kesin teminat senedini teslim etmiştir.

#### **Başakşehir Avrasya 2 Projesi'ne Dair Sözleşmeler**

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Başakşehir Avrasya 2 Projesi'dir ve ilgili proje kapsamında, Şirket'in maliki bulunduğu İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 1426 numaralı ada ve 10 numaralı parsel üzerinde bulunan taşınmaz üzerine 410 adet konut yapılması planlanmaktadır. Bu proje özelinde Şirket'in tarafı bulunduğu ana yüklenici müteahhitlik sözleşmesi ile birlikte peyzaj tasarım, iç mimari tasarım gibi alt yüklenicisi sözleşmeleri mevcuttur.

- Müteahhit sıfatını haiz FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş. ile Şirket arasında akdedilen 10.01.2023 tarihli müteahhitlik sözleşmesinde, anılan projeye ilişkin tüm inşaat işlerinin hakediş bedelleri üzerinden belirlenecek maliyet ve kar sistemi ile anahtar teslimi esasına göre yapılması ve eksiksiz bir biçimde inşa edilip Şirket'e teslim edilmesi düzenlenmiştir. Sözleşme bedelinin, sözleşmede belirtilen gider kalemleri gözetilerek hakediş bedelleri üzerinden maliyet ve kar sistemi ile anahtar teslimi esaslarına göre maliyetlere eklenecek %10 kar oranı uyarınca belirleneceği ve projeye kapsamındaki işlerin öngörülen 31.12.2025 tarihli teslim süresinin gecikmesi halinde geç kalınan her takvim günü için 1.000 TL gecikme cezasının kesileceği ve gecikmenin 30 günü aşması halinde Şirket'in bu sözleşmeyi serbestçe feshedebileceği düzenlenmiştir. Müteahhit, proje kapsamındaki işlerin ifa ve ikmalini teminen Şirket'e 20.000.000 TL kesin teminat senedini teslim etmiştir.

#### **Başakşehir Avrasya 3 Projesi'ne Dair Sözleşmeler**

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Başakşehir Avrasya 3 Projesi'dir ve ilgili proje kapsamında, Şirket'in maliki bulunduğu İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 1426 ada ve 11 numaralı parsel üzerinde bulunan taşınmaz üzerine 296 adet konut yapılması planlanmaktadır. Bu proje özelinde Şirket'in tarafı bulunduğu ana yüklenici müteahhitlik sözleşmesi ile birlikte peyzaj tasarım, iç mimari tasarım gibi alt yüklenicisi sözleşmeleri mevcuttur.

- Müteahhit sıfatını haiz FZL Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş. ile Şirket arasında akdedilen 01.02.2023 tarihli müteahhitlik sözleşmesinde, anılan projeye ilişkin tüm inşaat işlerinin hakediş bedelleri üzerinden belirlenecek maliyet ve kar sistemi ile anahtar teslimi esasına göre yapılması ve eksiksiz bir biçimde inşa edilip Şirket'e teslim edilmesi düzenlenmiştir. Sözleşme bedelinin, sözleşmede belirtilen gider kalemleri gözetilerek hakediş bedelleri üzerinden maliyet ve kar sistemi ile anahtar teslimi esaslarına göre maliyetlere eklenecek %10 kar oranı uyarınca belirleneceği ve projeye kapsamındaki işlerin öngörülen 31.12.2025 tarihli teslim süresinin gecikmesi halinde geç kalınan her takvim günü için 1.000 TL gecikme cezasının kesileceği ve

FZL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Çahat Zarrufoğlu Cad.  
Olimpa Residence No:11 Kat:1 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 274800 Şirket V.D.: 388 006 4638

FZL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Çahat Zarrufoğlu Cad.  
No: 1 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274800 Şirket V.D.: 388 006 4638

193

MALİKATIR  
MENKUL DEĞERLER



Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde bağımsız denetim yapılması konusunda mutabık kalınmıştır.

Denetim şirketi anılan sözleşme kapsamında, Şirket'in 31.12.2022 tarihli bilanço, aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablosu ile bilanço ve gelir tablosu dipnotlarının denetimini ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesini; Şirket'in yönetim kurulu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin denetimini ve raporlanmasını; riskin erken saptanması ve yönetimi sistemi ve buna yetkili komitenin gerekliliğinin değerlendirilmesi ve raporlanması işlerini üstlenmektedir.

Şirket ile Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. arasında 23.03.2023 tarihinde akdedilen genel bağımsız denetim sözleşmesi uyarınca, ilgili denetim şirketi tarafından Türk Ticaret Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde bağımsız denetim yapılması konusunda mutabık kalınmıştır. Denetim şirketi anılan sözleşme kapsamında, Şirket'in 01.01-31.12.2023 hesap dönemine ait bilanço, gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablosu ile bilanço ve gelir tablosu dipnotlarının denetimini ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesini; Şirket'in yönetim kurulu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin denetimini ve raporlanmasını; riskin erken saptanması ve yönetimi sistemi ve buna yetkili komitenin gerekliliğinin değerlendirilmesi ve raporlanması işlerini üstlenmektedir.

#### **Değerleme Hizmet Sözleşmesi**

GYO Tebliği'nin 34. maddesinde Şirket'in değerleme gerektiren işlemleri düzenlenmiştir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, SPK düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren Kurulca listeye alınmış ve SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan bir gayrimenkul değerleme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Bu kapsamda Şirket, söz konusu işlemler için, gayrimenkul değerleme şirketleri ile değerleme hizmet sözleşmeleri akdetmiştir. Anılan sözleşmeler tahtında Şirket'in paylarının halka arzına engel bir durum bulunmamaktadır.

Şirket ile TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında akdedilen 05.07.2022 tarihli değerleme hizmet sözleşmesi; Şirket'e ait gayrimenkullere ilişkin olarak Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ve SPK mevzuatı kapsamında yapılması gereken gayrimenkul değerleme hizmetlerini ve gayrimenkul değerleme raporu hazırlanmasını konu almaktadır. Anılan sözleşme 01.09.2022 ve 21.03.2023 tarihli ek protokoller ile revize edilmiştir.

### **23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER**

23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve zahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

IFRS'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.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Bağcısız Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:3 Bağcısız Mah.  
Tel: 0212 497 50 66 Faks: 0212 497 50 67

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Bağcısız Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Bağcısız Mah. / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 561 83 80  
İletişim: 0212 635 34 34

İNTEGRA  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İNTEGRA  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim gördüğü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Mart 2023 tarihlerinde sona eren mali dönem tablolarını denetleyen bağımsız denetim 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 |                                                        |                                                                    |        |
| 01.01.2023-31.03.2023 | Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.                      | Mehmet Akif AK                                                     | Olumlu |

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla 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 üzeri kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü



HALKİYATIRI  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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.

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.

**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.**

Şirket'in taraf olduğu davalar ve icra takipleri ile ilgili detaylı bilgiler ile ilgili dava ve takiplerin detaylarını içeren, Av Yusuf Bardak tarafından hazırlanan dava raporu Ek 4'de yer alarak bağunmuş hukukçu raporunda yer almaktadır. Anılan dava raporu çerçevesinde, meydana gelebilecek maddi zarar haricinde Şirket'in faaliyetlerini esaslı bir şekilde olumsuz yönde etkileyebilecek bir dava veya ihtilafı bulunmadığı görülmektedir.

Ancak Şirket'in, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 1907 numaralı ada ve 2 numaralı parselde hissedarı (1997/1.000.000) bulunduğu arsa niteliğindeki taşınmazın konu edildiği Küçükçekmece 4. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde Şirket aleyhine açılan 350.000 TL değerinde tapu iptal ve tescil davası mevcuttur. Anılan dava, aynı hakkı ihlal edilen kişi tarafından hukuka aykırı, usulsüz veya yolsuz düzenlendiği iddia edilen tapu kaydının hukuka uygun hale getirilmesine ilişkindir. Davacılar, ön alım hakkının ihlal edildiği iddiası ile söz konusu taşınmaza ilişkin tapu kaydının düzeltilmesini ve Şirket'in maliki olduğu taşınmazın mülkiyetinin kendileri adına tescil edilmesini talep etmektedir. Şirket tarafından sağlanan bilgiler ışığında, ilk derece mahkemesi tarafından davanın kabulüne, söz konusu taşınmaza ilişkin tapu kaydının davacıların %50'ser oranda malik olacağı şekilde düzeltilmesine ve davacılar tarafından depo edilen 340.000 TL'nin Şirket'e ödenmesine karar verilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla, ilgili ilam, hükümleri çerçevesinde kesinleşmiş olup; ilama konu tapunun iptal ve tescili işlemleri henüz tamamlanmamıştır. Şirket, söz konusu taşınmazın artık maliki olmayıp yalnızca davacılar tarafından depo edilen tutarı elde edecek olması nedeniyle toplamda 600.000 TL zarara uğrayacaktır.

Ayrıca, Şirket'in İstanbul ili Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 mahallesi 814 numaralı ada ve 1 numaralı parselde hissedarı bulunduğu (271/480) arsa niteliğindeki taşınmaza ilişkin olarak Şirket tarafından Küçükçekmece 4. Sulh Hukuk Mahkemesi nezdinde açılan ortaklığın giderilmesi davası bulunmaktadır. Anılan dava, paylı mülkiyetine konu taşınmaza ilişkin olarak ortaklar arasındaki paydaşlığa son verilmesine ilişkindir. İlk derece mahkemesi tarafından ilgili arsa üzerindeki ortaklığın satış yolu ile giderilmesine karar verilmiştir. Geline aşamada, ilk derece mahkemesi kararına karşı davalılar tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup, dava halihazırda istinaf aşamasındadır. Ortaklığın satış yolu ile giderilmesi kararı kesinleşir ise, davaya konu arsa icra yolu ile satılacak, söz konusu gayrimenkul Şirket'in portföyünde daha fazla bulunmayacak ve Şirket, satış bedelinin arsadaki payı oranına denk gelen miktarını alacaktır. Şirket tarafından sağlanan bilgiler ışığında, ilgili kararın kesinleşmesi halinde, anılan taşınmazın satılması ve satış bedelinden davaya konu taşınmazdaki payı oranında Şirket'e ödeme yapılması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz şekilde etkilemeyecektir.

#### 23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

#### 24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görececek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

Şirket tarafından sermaye artırımını 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 (%) |
|-------|----------------|------------|------------|-------------------------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|-------|----------------|------------|------------|-------------------------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------|

ŞİRKET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
Başakşehir Mah. Cahit Zarıfoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 518 68 80  
İktisadi VD: 388 006 463

1983 T.C.

al St.

ŞİRKET GAYRİMENKUL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

|   |          |         |            |       |      |            |       |       |
|---|----------|---------|------------|-------|------|------------|-------|-------|
| B | Hamiline | Yoktur. | 63.860.000 | 27,92 | 1,00 | 63.860.000 | 25,13 | 20,08 |
|---|----------|---------|------------|-------|------|------------|-------|-------|

Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ait olan paylardan, Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

| Grubu | Nome/ Hamiline | İmtiyazlar | Pay Sayısı | Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%) | Bir Payın Nominal Değeri (TL) | Toplam (TL) | Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%) | Halka arz Sonrası Sermayeye Oranı (%) |
|-------|----------------|------------|------------|-------------------------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| B     | Hamiline       | Yoktur.    | 28.000.000 | 12,24                                     | 1,00                          | 28.000.000  | 11,02                                                  | 8,81                                  |

Esas Sözleşme'nin 14'üncü maddesi uyarınca A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

Halka Arz Edilen Paylar B Grubu olup, imtiyazı bulunmamaktadır.

Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin ISIN kodu SPK onayının ardından temin edilecektir.

**a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi**

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

**b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi**

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

**c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları**

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

**24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu**

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

**24.3. Payların kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi**

Şirket'in payları henüz kaydıleştirilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydıleştirilmesi planlanmaktadır.

**24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi**

Paylar Türk Lirası (TL) cinsinden satışa sunulacaktır.

**24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu haklara ilişkin prosedürü hakkında bilgi**

İhraç edilecek paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

YUZUL KAYIRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başşehir Mah. Cahit Zarıfoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 447 80 60 faks: 388 006 463  
Tic. Sic. No: 271145 V.D.: 388 006 463



YUZUL KAYIRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başşehir Mah. Cahit Zarıfoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 511 113  
Tic. Sic. No: 271145 V.D.: 388 006 463

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Tic. Sic. No: 271145 V.D.: 388 006 463

YUZUL KAYIRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başşehir Mah. Cahit Zarıfoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 511 113  
Tic. Sic. No: 271145 V.D.: 388 006 463

**MAKATRİM**  
SULFONERLER A.Ş.

SPKn'nun 24. maddesi uyarınca SPKn'nun 23. maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren 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, II-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 bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 34. maddesi

FAZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Bağdatlı Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271240750000000000 V.D. No: 3880064638

FAZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Bağdatlı Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271240750000000000 V.D. No: 3880064638

İNTİGRAL  
201



FAZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
BAĞDATLI MAH. CAHİT ZAIMOĞLU CAD. NO:8 KAT:1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271240750000000000 V.D. No: 3880064638

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 Vekâlet 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 kuruluşa teslim 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.

PUROL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Başkanlık Mah. Cahit Zarıfçulu Cad. No: 8 Kat: 1 Üşakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 263534/34 V.D.: 3880064080

ULUS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Üşakşehir Mah. Cahit Zarıfçulu Cad. No: 8 Kat: 1 Üşakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 263534/34 V.D.: 3880064080

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Tic. Sic. No: 263534/34 V.D.: 3880064080

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Tic. Sic. No: 263534/34 V.D.: 3880064080

Genel Kurul, toplantıya Esas Sözleşme'de gösterilen şekilde, Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta, EGKS sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

Genel Kurul'a katılacak pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabildikleri gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler.

Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür.

Bu nedenle Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde (EGKS) işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) e-MKK Bilgi Portalı'na kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmeleri ve ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. E-MKK Bilgi Portalı'na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurul'a katılmaları mümkün değildir.

Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29.08.2012 tarih ve 28396 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Esas Sözleşme'nin "İlanlar" başlıklı 28. maddesi uyarınca genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

#### **Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 433, 434,435,436)**

Türk Ticaret Kanunu'nun 434. maddesi uyarınca her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22. maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında her pay sahibinin 1 oy hakkı vardır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 432. maddesi uyarınca bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması halinde pay sahibine karşı sorumludur.

Türk Ticaret Kanunu'nun 433. maddesi uyarınca oy hakkının kullanılmasına ilişkin şartları 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;

FDZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Bağcılar Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Bağcılar / İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 271267 / Sermaye: 1.000.000 TL  
Tic. Sicil No: 271267 / Sermaye: 1.000.000 TL

FDZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Bağcılar Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Bağcılar / İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 271267 / Sermaye: 1.000.000 TL  
Tic. Sicil No: 271267 / Sermaye: 1.000.000 TL

İNTEGRAL

2003



İNTEGRAL  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.
- 2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca;

- 1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.
- 2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.
- 3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.
- 4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf 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.

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 genel kurulda, bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in mali durumu, denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlü-

SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437 uyarınca;

İNTEGRAL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 27 635 34 34 Fax: 0212 511 43 60  
İnternet V.D.: 388 006 4634

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

***İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)***

Türk Ticaret Kanunu'nun 445-451 maddeleri, SPKn'nun 18. maddesinin altıncı fıkrası ve 20. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar.

Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer mahkemesinde iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin 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 verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine Genel Kurul'un toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az 1.000.000 TL (bir milyon Türk Lirası) olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinde özel denetçi atamasını isteyebilir.

PAZIL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.  
Olimpos Residence No:6 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic: 0212 487 50 00 Kuvv V.D.: 3981307702



YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.  
Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 34  
İktisadi V.D.: 398 006 4534

YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Tic: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 34  
İktisadi V.D.: 398 006 4534

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Tic: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 34  
İktisadi V.D.: 398 006 4534

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu Asliye Ticaret Mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

#### **Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439)**

Türk Ticaret Kanunu'nun 438. maddesi uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kurul'dan isteyebilir. Genel Kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

#### **Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)**

TTK'nın 407'nci maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurul'da kullanırlar. TTK'nın 409'uncu maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Esas Sözleşme'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24. maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da yönetim kurulu tarafından tayin edilecek aynı il sınırları içinde başka bir yerde yapılır.

TTK'nın 417'nci maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, SPKn'nin 10/A maddesi uyarınca Genel Kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurul'a katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmhaber 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 ödemiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yeteti 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, geçişinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı



28.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın ortak satışı yöntemiyle halka arz edilmesi ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

**24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi**

Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır. Ancak, SPK'nın 30.03.2023 tarihli ve 20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca, halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

**24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi**

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi hâlinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan ortakların diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24'üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208'inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23'üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, söz konusu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihten önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalamasından satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nun 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki 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

Bespakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No: 61 Kat: 1 Bespakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 435 34 34 Fax: 0212 435 65 00  
E-posta: V.D.: 388 006 4438

FUZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Bespakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No: 61 Kat: 1 Bespakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 435 34 34 Fax: 0212 435 65 00  
E-posta: V.D.: 388 006 4438

INTEGRAL

308

HALKI YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 görtüp göremeyeceğine ilişkin görüşüne bu İzahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

### 25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka arz edilmesi planlanan beher payın nominal değeri 1 TL olup, Şirket'in çıkarılmış sermayenin 254.140.000 TL'den 318.000.000 TL'ye artırımı suretiyle ihraç edilecek 63.860.000 TL nominal değerli B Grubu paylar ile Şirket'in mevcut ortaklarından Fuzul Holding'in sahip olduğu 28.000.000 TL nominal değerli B Grubu paylar olmak üzere toplam 91.860.000 TL nominal değerli B Grubu payın halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilmesi planlanan payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranının %28,89 olması planlanmaktadır.

Şirket kayıtlı sermaye sistemine tabi olup, sermaye artırımı ile oluşturulan paylardan halka arz sonucu satılamayan paylar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, nihai olarak Halka Arz Edilen Paylar'ın tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran yönetim kurulu kararı ile belirlenecektir.

### 25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

#### 25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

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

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



FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No: 1 Kat: 1 Başşehir / İSTANBUL  
Tel: +90 212 487 50 00 Faks: +90 212 535 34 34  
E-posta: V.D.: 388 006 430

İNTEGRA  
209

İNTEGRA  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

### 25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

#### a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

##### Satış Yöntemi:

Halka arzda satış, Halk Yatırım ve 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. Satış planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmez.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcı grupları "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" ve "Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar" ve "Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar"dır.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

##### • Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir.

##### • Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar: Merkezi Türkiye'de bulunan;

- Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, yatırım fonları (gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları hariç), emeklilik yatırım fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları,
- Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20'nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
- Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu gibi uluslararası kuruluşlar,
- Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

Ayrıca, SPK'nın i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca,

1. Yeterli talep olması halinde, yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin (PYŞ) kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama PYŞ bazında ve %3 olarak uygulanır.
2. III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ m. 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No: 9 Kat: 1  
Başakşehir / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 271248/50 00 İhtis. V.D.: 3881387702

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No: 9 Kat: 1  
Başakşehir / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 271248/50 00 İhtis. V.D.: 3881387702  
Tic. Sic. No: 271248/50 00 İhtis. V.D.: 3881387702

İNTEGRA

İNTEGRA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

3. PYS'ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.
4. İzahnamenin ilgili bölümünde halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.
5. Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin md. 18/3 uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.
6. Dağıtımdan pay alan yatırımcılar (yurt içi bireysel, yurt içi kurumsal ve yurt dışı kurumsal yatırımcıların hepsi için geçerli olmak üzere), dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

**Başvuru Şekli:**

**Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir.**

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 ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar”ın talep formunu doldurarak, talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. “Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar” için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen toplam pay miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 (bir) lot olacaktır. Kurumsal yatırımcılar ödenmeme riskinin Halk Yatırım tarafından üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Aracı kuruluşlar tarafından gerekli güvenlik önlemlerinin sağlanmış olması koşuluyla, yatırımcılar talep formunu elektronik ortamda da doldurularak onaylayabilir.

Sirket halka arzından pay satın almak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, halka arz süresi içinde başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri’nin merkez, şube ve acentelerine müracaat ederek talep formunu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir.

Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Halk Yatırım’a başvuruda bulunabileceklerdir.

Her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

**Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım:**

Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Bu grup için tahsis edilen pay miktarı talebi bulunan yatırımcı sayısına bölünür ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılır. Bu şekildeki dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılınca kadar devam olunur. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir. Miktarın bu alt sınırın altında

YURT İÇİ VE YURT DIŞI KURUMSAL YATIRIMCILARIN  
BAŞVURU YERLERİ  
Beyoğlu / İstanbul / Türkiye  
Olimpia Residence İşletme ve Yönetim A.Ş.  
Tic. Sic. No: 271247 / Şişli / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 271247 / Şişli / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 271247 / Şişli / İstanbul / Türkiye

YURT İÇİ VE YURT DIŞI KURUMSAL YATIRIMCILARIN  
BAŞVURU YERLERİ  
Beyoğlu / İstanbul / Türkiye  
Olimpia Residence İşletme ve Yönetim A.Ş.  
Tic. Sic. No: 271247 / Şişli / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 271247 / Şişli / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 271247 / Şişli / İstanbul / Türkiye

T.C.  
Halk Yatırım  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulur. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında, Konsorsiyum Liderleri veya Şirket'in ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır.

#### **Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:**

Her bir Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Liderleri'nin önerisi dikkate alınarak Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir. Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu alt miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Liderleri veya Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanarak kesinleşmesini izleyen iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

Konsorsiyum Liderleri, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne verecektir. Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Konsorsiyum Liderleri'ne bildirecektir.

#### **b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:**

Her bir tahsisat grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

#### **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak halka arzdan pay almak isteyenlerin iş İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki payın 25.3.1'de belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelinin 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 işlemle teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan varlıkların bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri "nakden ödeme"

**FUZUL MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ**  
Başşehir Mah. Çarşı Caddesi Kat: 1  
Olimpa Rezidans No:2 Başşehir / Şişli / İstanbul / T.C.  
Tel: 0212 487 50 00 faks: 398 1307702

**FUZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başşehir Mah. Çarşı Caddesi Kat: 1  
Po: 1 Kat:1 Başşehir / Şişli / ANKARA  
Tel: 0312 635 34 34 Fax: 0312 635 34 35  
Hatteli VD: 398 000 4638

**İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
213

**HALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ve/veya "blokaj yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

#### Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

#### Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışı veya bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli / Teminat katsayısı ilgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

| Teminata Alınacak Kıymet                   | Teminat Katsayısı | Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat                                                                                                                                                                            | Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Para Piyasası Fonu                         | %97               | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı                                                                                                                                               | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı                                                                                                         |
| Borçlanma Araçları Fonu                    | %90               | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı                                                                                                                                               | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı                                                                                                         |
| Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu        | %90               | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı                                                                                                                                               | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı                                                                                                         |
| Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu        | %97               | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı                                                                                                                                               | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı                                                                                                         |
| Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) | %90               | Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış gişe kuru (küsurlu döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) | Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (küsurlu döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) |
| TL DİBS                                    | %95               | Her bir konsorsiyum üyesinin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı                                                                                                                                | DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili gündeki işlem anonsu cari alış fiyatı                                                                |
| Eurobond (T.C. Hazinesi'nin ihraç ettiği)  | %95               | Bloomberg elektronik alım-satım ekranında her bir konsorsiyum üyesi bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.                                    | Bloomberg elektronik alım-satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.                                           |

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Bağışkebir Mah. Cahit Zarfazlı Caddesi  
Ofis No: 5/1 Bağışkebir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271147 / Şirket Sic. No: 271147  
Tic. Sic. No: 271147 / Şirket Sic. No: 271147

FUZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Bağışkebir Mah. Cahit Zarfazlı Caddesi  
Ofis No: 5/1 Bağışkebir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271147 / Şirket Sic. No: 271147  
Tic. Sic. No: 271147 / Şirket Sic. No: 271147

İNTEGRAL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İNTEGRAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

|                                                                                                                       |      |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ÖSBA (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.) | %75  | BİST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı                                                                                                                                                   | BİST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son cari piyasa fiyatı                                                                                                                                                                 |
| Kira Sertifikası                                                                                                      | %75  | Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı                                                                                                       | Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günlük ortalama fiyat/işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı                                                              |
| Hisse Senedi Yoğun Fon                                                                                                | %90  | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı                                                                                                                                                                                   | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı                                                                                                                                                                                   |
| Kira Sertifikaları Katılım Fonları                                                                                    | %90  | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı                                                                                                                                                                                   | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı                                                                                                                                                                                   |
| Değişken Fon                                                                                                          | %90  | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı                                                                                                                                                                                   | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı                                                                                                                                                                                   |
| Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir)                                                               | %85  | BİST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı                                                                                                                                                                               | BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı                                                                                                                                                                                                  |
| TL Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı                                                                                    | %100 | -                                                                                                                                                                                                                                                | -                                                                                                                                                                                                                                                |
| Döviz (Avro ve ABD Doları) Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı                                                    | %90  | Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) | Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) |

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve / veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet olmayacak şekilde aşağı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.

**FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Başkaşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans Blok 3 Başkaşehir/İST.  
Tic. Sic. No: 271248 / Şirket Sic. No: 271248  
Tic. Sic. No: 271248 / Şirket Sic. No: 271248



**AYRIMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başkaşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Kat: 1 Başkaşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271248 / Şirket Sic. No: 271248  
Tic. Sic. No: 271248 / Şirket Sic. No: 271248

**AYRIMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Tic. Sic. No: 271248 / Şirket Sic. No: 271248  
Tic. Sic. No: 271248 / Şirket Sic. No: 271248

**AYRIMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Tic. Sic. No: 271248 / Şirket Sic. No: 271248  
Tic. Sic. No: 271248 / Şirket Sic. No: 271248

- 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 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 İş 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 sonuçlanması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2'nci iş günü saat 12:00'a kadar talepte bulundukları Halk Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar bu şekilde yapacakları ödemeler nakden veya hesaben yapılacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

**FUZUL HIZ DİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Başakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.  
Olimpia Rezidans Kat: 5. Kat Kat: 5. Kat  
Tic. Sic. No: 271248 / Şişli / İstanbul / 34398  
Tic. Sic. No: 271248 / Şişli / İstanbul / 34398

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.  
Kat: 8 Kat: 8 Kat: 8 Kat: 8  
Tic. Sic. No: 271248 / Şişli / İstanbul / 34398  
Tic. Sic. No: 271248 / Şişli / İstanbul / 34398  
Tic. Sic. No: 271248 / Şişli / İstanbul / 34398  
Tic. Sic. No: 271248 / Şişli / İstanbul / 34398

**İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.  
Kat: 8 Kat: 8 Kat: 8 Kat: 8  
Tic. Sic. No: 271248 / Şişli / İstanbul / 34398  
Tic. Sic. No: 271248 / Şişli / İstanbul / 34398  
Tic. Sic. No: 271248 / Şişli / İstanbul / 34398  
Tic. Sic. No: 271248 / Şişli / İstanbul / 34398

**İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.  
Kat: 8 Kat: 8 Kat: 8 Kat: 8  
Tic. Sic. No: 271248 / Şişli / İstanbul / 34398  
Tic. Sic. No: 271248 / Şişli / İstanbul / 34398  
Tic. Sic. No: 271248 / Şişli / İstanbul / 34398  
Tic. Sic. No: 271248 / Şişli / İstanbul / 34398

dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

#### **Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar**

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Halk Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12:00'ye kadar talepte bulundukları Halk Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır.

Satışı gerçekleştirilen pay bedelleri Konsorsiyum Üyeleri tarafından, dağıtım listelerinin bildirildiği günü takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye ait Türkiye Halk Bankası A.Ş. İstanbul Kurumsal Şubesi nezdinde açılan TR97 0001 2001 6900 0010 1000 19 IBAN numaralı hesabına komisyon kesintisi yapılmadan gönderilecektir.

#### **e) Başvuru yerleri:**

Halka arza Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların (Konsorsiyum Liderleri ve Konsorsiyum Üyeleri) merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı kategorisindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan (acente) bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, İnternet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen yatırımcıların, İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları gerekmektedir.

Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece Halk Yatırım tarafından toplanacaktır.

Talepleri kabul edecek konsorsiyum üyeleri (konsorsiyum liderleri aynı zamanda konsorsiyum üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır:

#### **KONSORSİYUM LİDERLERİ:**

#### **HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Barbaros mahallesi Mor Sümbül sokak WBC İş Merkezi İç Kapı No:21 Ataşehir/İstanbul

Tel: 0 (216) 285 09 00 Faks: 0 (216) 688 53 90

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şubeleri ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. şubeleri, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 444 4255 numaralı telefon ve şube iletişim kanalları, [www.halkyatirim.com.tr](http://www.halkyatirim.com.tr) ve [www.halkbank.com.tr](http://www.halkbank.com.tr) internet siteleri, Halk Yatırım Borsa ve Halk Yatırım mobil uygulamaları

**HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No: 21 Kat:1 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: 0212 285 09 00 Faks: 0212 688 53 90  
İkizelli V.D.: 388 00 76 38



## **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](http://www.integralyatirim.com.tr) internet adresi

### **KONSORSİYUM ÜYELERİ:**

#### **A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Levent Plaza Blok No: 173 İç Kapı No: 29 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 371 18 00

Faks: 0 212 371 18 01

Genel Müdürlük, İstanbul-Beylikdüzü, İstanbul-Göztepe, İstanbul-Kadıköy, İstanbul-Ataşehir, İstanbul-Zorlu Center, İstanbul —Merkez (Maslak), İstanbul- Maltepe, Ankara, Ankara Çankaya, Ankara Dumlupınar, Antalya, Balıkesir-Edremit, Bursa, Çanakkale, Denizli, Eskişehir, İzmir, Kayseri, Kırıkkale, Konya, Mersin, Tekirdağ

0212 371 18 00 numaralı telefon ve [www.a1capital.com.tr](http://www.a1capital.com.tr) internet sitesi

#### **AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak T4 Apt. No:1 U/B256 34485 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 444 09 68 - 0212 304 1919

Faks: 0 212 290 21 41

Çorum Şube, İstanbul Göktürk İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, Adana İrtibat Bürosu, Pamukkale/Denizli İrtibat Bürosu, Isparta İrtibat Bürosu ile [www.ahlatciyatirim.com.tr](http://www.ahlatciyatirim.com.tr) internet sitesi

#### **AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Sabancı Center 4.Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0 212 3349494

Faks: 0 212 2491287

Ak Yatırım Genel Müdürlük ve Ak Yatırım Ankara, Antalya, Adana, Bursa, Bakırköy, Bağdat Caddesi, Buyaka, İzmir, Nişantaşı şubeleri, tüm Akbank T.A.Ş. şubeleri ile [www.akbank.com](http://www.akbank.com) internet sitesi, 444 25 25 numaralı telefon, [www.akbank.com](http://www.akbank.com) internet sitesi ve Akbank Mobil Uygulaması

#### **ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Beşiktaş Mah. Büyükdere Cad. Torun Center A Blok Apt No:74A/80 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 370 03 70

Faks: 0212 370 03 71

[www.albyatirim.com.tr](http://www.albyatirim.com.tr) internet sitesi, Alb Yatırım mobil uygulaması

#### **ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Esentepe Mah. Haberler Sokak No:10 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 213 08 00

Faks: 0 212 346 09 89

Genel Müdürlük, Merkez Şube ve tüm irtibat büroları; 0 212 213 08 00 numaralı telefon [www.alnusyatirim.com](http://www.alnusyatirim.com) internet sitesi ile Alnus Trader mobil uygulaması

#### **ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**

Emirhan Cad. No:109 A Blok Kat 12 34349 Balmumcu/İstanbul

Tel: 0 212 310 63 84

Faks: 0 212 310 62 10

BAŞAKŞEHİR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Bağdat Mah. Cihannur Zengin Cad.

No:9 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL

Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 635 34 34

İstanbul T.C. 348 004 45 81



ATA YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Merkez Şube, Bostancı İrtibat Bürosu ile Aktif Yatırım Bankası A.Ş. Şubeleri; 0 212 310 60 60 numaralı telefon, [www.atayatirim.com.tr](http://www.atayatirim.com.tr) internet sitesi ile ATA YATIRIM ve NKOLAY mobil uygulamaları

#### **BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No:1 Kat:17 34732 Kadıköy/İstanbul  
Tel: 0 216 547 13 00 Faks: 0 216 547 13 98 / 0 216 547 13 99  
444 1 263 numaralı telefon ve [www.bmd.com.tr](http://www.bmd.com.tr) internet sitesi

#### **BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:13 Kat:9 34485 Sarıyer/İstanbul  
Tel: 0 212 317 27 27 Faks: 0 212 317 27 26

Burgan Bank A.Ş. ve Burgan Yatırım şubeleri; [www.burgan.com.tr](http://www.burgan.com.tr) ve [www.burganyatirim.com.tr](http://www.burganyatirim.com.tr) internet siteleri, Burgan Trade mobil uygulaması

#### **DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**

Büyükdere Cad. No:141, Kat 9 Esentepe Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 348 91 91 Faks: 0 212 211 83 16

Denizbank A.Ş. İnternet Bankacılığı ([www.denizbank.com](http://www.denizbank.com)), Mobil Deniz Uygulaması ile 0 212 906 1000 ve 0212 348 9035 no'lu telefon

Halka arz talepleri; aşağıda bulunan kayıtlı telefonlar ve elektronik kanallar aracılığıyla iletebilecektir: Mobil Bankacılık (Mobil Deniz uygulaması), İnternet Bankacılığı ([www.denizbank.com](http://www.denizbank.com)), Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., [www.denizyatirim.com](http://www.denizyatirim.com)'da telefon numaraları bulunan şubelerin kayıtlı telefon numaraları üzerinden IVR (0 212 906 1000). Kayıtlı telefon numaraları aracılığı ile yapılan halka arz başvurularında müşterilerden fiziki (ıslak imzalı) talep formu talep edilmeyecektir.

#### **DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No:56/13 B3 Blok Kat:7 34340 Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0 850 450 36 65 Faks: 0 212 353 10 46

Merkez Şube ve Gaziantep İrtibat Bürosu ile [www.dinamikyatirim.com.tr](http://www.dinamikyatirim.com.tr) internet sitesi

#### **GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**

Nispetiye Mah. Barbaros Bulvarı Çiftçi Tovvers No: 96/256 Beşiktaş, İstanbul

Tel: 0 212 384 10 10 Faks: 0 212 384 10 05

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ve [www.garantibbva.com.tr](http://www.garantibbva.com.tr) İnternet Bankacılığı, 444 0 630 Garanti BBVA Yatırımcı Destek Merkezi, ile Garanti BBVA Mobil uygulaması

#### **GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Altayçeşme Mahallesi, Çamlı Sokak, No: 21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul

Tel: 0 216 453 00 00 Faks: 0 216 377 11 36

Gedik Yatırım tüm şubeleri; 0 216 453 00 53 numaralı telefon ile [www.gedik.com](http://www.gedik.com) internet sitesi

#### **GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Barbaros Mah. İhlamur Bul. No: 3/89 K: 9 34746 Ataşehir / İstanbul

Tel: 0 212 244 55 66 Faks: 0 212 55 67

Barbaros Mah. Çamlı Sokak, No: 21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul

Tel: 0 212 635 34 34 Faks: 0 212 531 63 64

İstanbul V.D. 388 696 4638

**FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
Beşiktaş Mah. Çamlı Sokak, No: 21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul  
Tel: 0 212 407 50 00 Hattı V.D.: 388 696 4638



**ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. Çamlı Sokak, No: 21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul  
Tel: 0 212 635 34 34 Faks: 0 212 531 63 64  
İstanbul V.D. 388 696 4638

**INTERSİTİ**  
Barbaros Mah. Çamlı Sokak, No: 21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul  
Tel: 0 212 635 34 34 Faks: 0 212 531 63 64  
İstanbul V.D. 388 696 4638

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Merkez Şube, İzmir Şube ve Ankara Şube, [www.global.com.tr](http://www.global.com.tr) ve 444 03 21 telefon numarası

**ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Maslak Mahallesi Dereboyu 2 Caddesi No:13, 34398 Sarıyer İstanbul

Tel: 0 212 276 27 27

Faks: 0 212 276 29 00

[www.icbcyatirim.com.tr](http://www.icbcyatirim.com.tr) internet sitesi

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Saray Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:4, (2.blok) D:16 Ümraniye /İstanbul

Tel: 0 212 700 35 00

Faks: 0 216 692 12 75

Ataşehir, Bakırköy, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Göktürk, Levent, Etiler, Şişli, Tuzla, Ankara, Çankaya, Söğütözü, Adana, Aydın, Balıkesir, Bodrum, Bursa, Diyarbakır, Gaziantep, İzmir, Kayseri, Kırıkkale, Mersin, Samsun ve Van İrtibat Büroları ve [www.infoyatirim.com](http://www.infoyatirim.com) internet sitesi, InfoTrade Pro mobil uygulaması

**ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 8 Kat: 10 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 367 70 00

Faks: 0212 367 70 70

ING Yatırım Menkul Değerler Ankara, Maslak, Kadıköy, Antalya, İzmir İrtibat Büroları ve ING Özel Bankacılık Şubeleri; 0850 222 06 00 numaralı telefon ve [www.ing.com.tr](http://www.ing.com.tr) internet sitesi

**INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi C Blok No:126 Esentepe/Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 238 88 88

Faks: 0 212 347 66 00

Adana, Ankara, Tatvan, Çankaya, İzmir, Ayvalık ve Eskişehir İrtibat Büroları; 0 212 238 88 88 numaralı telefon ile [www.investaz.com.tr](http://www.investaz.com.tr) internet sitesi

**İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Levent Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri Kule-2 Kat:13 No:10/14 34330 Beşiktaş / İstanbul

Tel: (0212) 350 20 00

Faks: (0212) 350 20 01

Genel Müdürlük, Adana, Ankara (Ankara, Anadolu, Başkent), Antalya, Bursa, Bodrum Diyarbakır, Eskişehir, Gaziantep, Kayseri, Mersin, İzmir (9 Eylül, Ege, İzmir), İstanbul (Ataşehir, Beylikdüzü, Güneşli, Kalamış, Levent, Maslak, Maltepe, Nişantaşı, Taksim, Yeşilyurt), Samsun ve Trabzon şubeleri, Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, [www.isbank.com.tr](http://www.isbank.com.tr) adresi ve İşCep mobil uygulaması (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu teminata alınarak kabul edilecek başvurular)

**MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Esentepe Mah. Ecza Sokak Safer İş Merkezi No:6 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 286 30 00

Faks: 0 212 286 30 00

0 212 286 30 00 numaralı telefon ve [www.marbasmenkul.com.tr](http://www.marbasmenkul.com.tr) internet sitesi ile M-Trade Mobil uygulaması

**MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Kavacık Mah. Şht. Teğmen Ali Yılmaz Sk. Güven Sazak Plaza No: 13 Kat:3-4 Beykoz/İstanbul

Tel: 0 216 681 34 00

Faks: 0 216 693 05 70 / 0 216 693 05 71

İLK YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
Bağcılar Mah. Cahur Zarıf Çi. Kat: 7  
No:8 Kat:1 Bağcılar / İstanbul  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 591 63 80  
İktisadi V.D. 388 006 4638



MEKSA YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile Tüm şube ve Acentalar;  
www.meksa.com.tr internet sitesi, Meksa Mobile uygulaması

**OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Büyükdere Caddesi Nuro Plaza B Blok No 255 Kat 8 Maslak/Sarıyer/İstanbul  
Tel: 0 312 466 9328, 0 232 484 35 70, 0 322 458 91 08, Faks: 0 212 328 40 70  
0 258 262 18 88, 0 212 366 88 00, 0 212 366 88 66,  
0 224 452 34 36

İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Adana, Denizli şubeleri; 444 1 730 numaralı telefon ile  
online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp internet sitesi

**OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18  
Sarıyer/İstanbul  
Tel: 0 212 319 12 00 Faks: 0 212 351 05 99

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Fibabanka A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, 0 850 222 04 14 numaralı telefon, [www.oyakyatirim.com.tr](http://www.oyakyatirim.com.tr), [www.fibabanka.com.tr](http://www.fibabanka.com.tr), [www.turkiyefinans.com.tr](http://www.turkiyefinans.com.tr), [www.albaraka.com.tr](http://www.albaraka.com.tr) internet siteleri, ile OYAK Yatırım, Fibabanka, Türkiye Finans ve Albaraka Türk mobil uygulamaları

**PHILLIPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Nida Kule Levent İş Merkezi Esentepe Mah. Harman I Sok. No:7-9 Kat:3 Şişli/İstanbul  
Tel: 0 212 239 10 00 Faks: 0 212 233 69 29

PhillipCapital Genel Müdürlüğü, Adana, Alsancak, Ankara, Antalya, Ayvalık, Bağdat Cad., Bostancı, Denizli, Fethiye, Gaziosmanpaşa, İzmir, İzmit, Nişantaşı, Niğde, Ordu, Trabzon İrtibat Büroları; 0 212 239 10 00 numaralı telefon, [www.phillipcapital.com.tr](http://www.phillipcapital.com.tr) internet adresi ile Phillip Mobile G mobil uygulaması

**QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No:215 Kat: 6-7 34394 Şişli/İstanbul/Türkiye  
Tel: 0 212 336 70 00 ve 0 212 336 73 73 Faks: 0 212 282 22 55  
İstanbul Ataşehir, İstanbul Bakırköy, İstanbul Çiftelievler, İstanbul Maslak, Adana, Ankara, Antalya, Antakya, Bodrum, Bursa, Denizli, Eskişehir, Gaziantep, İzmir ve Kayseri şubeleri, QNB Finansbank A.Ş.'nin tüm şubeleri, 0212 336 73 73 numaralı telefon ve [internetsube.qnbfi.com](http://internetsube.qnbfi.com) internet sitesi ve QNB Finansinvest mobil uygulaması

**ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A-Blok Kat:4-5 Esentepe / Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0 212 334 33 33 Faks: 0 212 334 33 34

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve Şubeleri ile [www.sekeryatirim.com.tr](http://www.sekeryatirim.com.tr) internet sitesi

**TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler/İstanbul  
Tel: 0 212 355 46 46 Faks: 0 212 282 09 97

Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, GİRNE, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri, Mersin şubeleri ve Merkez Şubesi



221

OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0 212 635 34 34 Faks: 0 212 361 68 65  
İktisadi V.D.: 388 006 458

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İNTEGRAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ile Akatlar, Çukurambar, İzmir, İzmit, Marmaris, Trabzon, Çankaya ve Bodrum irtibat büroları ve Odea Bank A.Ş. şubeleri ile [www.tacirler.com.tr](http://www.tacirler.com.tr) internet sitesi ile Tacirler Yatırım mobil uygulaması

**TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Oiz No.9 K.11 34398 Maslak-Sarıyer-İstanbul

Tel: 0 212 365 10 00 Faks: 0 212 290 69 95

0242 243 50 00 numaralı telefon ile Antalya irtibat bürosu, 0216 339 10 00 numaralı telefon ile Akasya irtibat bürosu, 0212 365 10 00 numaralı telefon ile Ataşehir irtibat bürosu, 0216 339 10 00 numaralı telefon ile Bodrum irtibat bürosu, Ankara irtibat bürosu, 0212 365 10 00 numaralı telefon ile [www.terayatirim.com](http://www.terayatirim.com) internet sitesi

**TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 2 Kat: 6 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 345 00 62 ve 0 212 345 00 66 Faks: 0 212 345 07 66

Ankara, İzmir, Adana İrtibat Büroları; 444 39 34 numaraları telefon ile [www.trive.com.tr](http://www.trive.com.tr) internet sitesi

**ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No: 21 Kat: 1 Maslak/İstanbul/Türkiye

Tel: 0 212 367 36 36 Faks: 0 212 346 10 40

İstanbul, Ankara, İzmir ve Bağdat Caddesi Şubeleri ile [www.utrade.com.tr](http://www.utrade.com.tr) ve [www.unlumenkul.com](http://www.unlumenkul.com) internet siteleri ile UTRADE&Piapiri mobil uygulamaları

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F2-A Blok No:18 Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0 212 352 35 77 Faks: 0 212 352 36 20

Vakıf Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri ve T. Vakıflar Bankası T.A.O. tüm şubeleri,, Vakıf Katılım Bankası AŞ tüm şubeleri, 0850 222 0724 numaralı telefon ile [www.vakifbank.com.tr](http://www.vakifbank.com.tr), [www.vakifyatirim.com.tr](http://www.vakifyatirim.com.tr) ve [www.kuveytturk.com.tr](http://www.kuveytturk.com.tr) internet siteleri ve T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Mobil Şube, Tradeplus mobil uygulaması

**YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Levent Mah. Cömert Sok. No:1A A Blok D:21-22-23-24-25-27 Beşiktaş 34330 İSTANBUL

Tel: 0 212 319 80 80 Faks: 0 212 264 14 09

Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şubeleri, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Şubeleri ve Müşteri İletişim Merkezi, YKB Mobil Bankacılık, YKB İnternet Şube, [www.yatirimdunyam.com.tr](http://www.yatirimdunyam.com.tr), 444 0 444 telefon numarası, [www.yapikredi.com.tr](http://www.yapikredi.com.tr) internet sitesi

**YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Meclisi Mebusan Cad. No:81 Fındıklı Beyoğlu / İSTANBUL

Tel: 0 212 317 69 00 Faks: 0 212 282 15 50 - 51

Genel Müdürlük ve Tüm Şubeler

0212 317 69 00 telefon numarası, [www.yf.com.tr](http://www.yf.com.tr) ve YFTrade Mobile uygulaması

**ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Emlak Pasajı) Kat:1 34330 Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0 212 339 80 80

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.'nin merkezi, T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.'nin tüm şubeleri, PRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.'nin merkezi, PAY MENKUL DEĞERLER A.Ş.'nin merkezi; 0 850 22 22 979 numaralı telefon; [www.ziraatyatirim.com.tr](http://www.ziraatyatirim.com.tr) ve



222

İNTEGRAL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İNTEGRAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

PUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Beşiktaş Mah. Cihni Zekiye Cad.  
Ofis: 8 Kat:1 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: 0212 487 40 00 Faks: 0212 487 40 01

PUZUL YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Beşiktaş Mah. Cihni Zekiye Cad.

Ofis: 8 Kat:1 Beşiktaş / İSTANBUL

Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 635 34 35

İktisadi V.D.: 388 006 4636

www.ziraatbank.com.tr internet siteleri ile ZBORSA, ZİRAAT TRADER ve ZİRAAT MOBİL mobil uygulamaları

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

| Başvuru Yeri                                     | Teminata Alınacak Kıymetler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Türkiye Halk Bankası A.Ş.                        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li><li>• Para Piyasası Fonu</li><li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.            | <ul style="list-style-type: none"><li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li><li>• Döviz (ABD Doları, Avro)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Para Piyasası Fonu</li><li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li><li>• TL DİBS</li><li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri teminata konu edebilir.)</li><li>• Hisse Senedi Fonu</li><li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li><li>• Döviz (ABD Doları, Avro)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ahlatçı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Para Piyasası Fonu</li><li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li><li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li><li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri teminata konu edebilir.)</li><li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li><li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.<br>Akbank T.A.Ş. | <ul style="list-style-type: none"><li>• Para Piyasası Fonu</li><li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li><li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li><li>• TL DİBS</li><li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (Sadece Akbank T.A.Ş. tahvili ve bonosu)</li><li>• Hisse Senedi Fonu</li><li>• Borçlanma Araçları Fonu</li><li>• Değişken Fon</li><li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar) (*BIST 30 endeksi kapsamındaki paylardan Borsa İstanbul A.Ş. Piyasalarında Uygulanacak Gözetim Tedbirleri Yönergesi'ndeki ilgili hükümler çerçevesinde, Tedbir Yönetim Sistemi kapsamında, "Açığa Satış ve Kredili İşlem Yasası", "Brüt Takas" veya "Emir İptali, Emir Miktar Azaltımı ile Emir Fiyat Kısıtlaması" tedbirlerinden herhangi birisi uygulanmayanlar)</li><li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li><li>• Vadeli Mevduat TL</li></ul> |

PUZZLE HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Kat:1 Başşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270900  
Tic. Sic. No: 270900

PUZZLE MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Kat:1 Başşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270900  
Tic. Sic. No: 270900

223

İNTEGRA

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AK YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Alb Yatırım Menkul Değerler A.Ş.                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken fon</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi - TL</li> <li>• Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir.)</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Kira Sertifikası Katılım Fonları</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken fon</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi - TL</li> <li>• Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul> |
| Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.<br>Aktif Yatırım Bankası A.Ş. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın İhraç Ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir.)</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Kira Sertifikası Katılım Fonları</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |

PUZUL HİZMETLERİN ŞİRKETİ  
Bağcılar Mah. Cahit Zarıfioğlu Cad.  
Olimpo Rezidans No:8 Bağcılar Mah.  
Tel: 0212 447 50 00 Mers: 081300702



224

INTEGRAL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ATK YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Bağcılar Mah. Cahit Zarıfioğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Bağcılar Mah. İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 43 89  
İletişim V.D.: 388 006 468

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Değişken Fon</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bizim Menkul Değerler A.Ş.                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.<br>Denizbank A.Ş.           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (DLY Fonu dışındakiler sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir)</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (DBK fonu dışındakiler sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir)</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (İhraççısı Denizbank A.Ş. olan borçlanma araçları dışındakiler sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir)</li> <li>• Kira Sertifikası Katılım Fonları (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir)</li> <li>• Hisse Senedi Fonu (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir)</li> <li>• Değişken Fon (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir)</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar için sadece müşteri temsilcisinden alınan talepler)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• Vadeli Mevduat TL</li> <li>• Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul> |
| Dinamik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.<br>T.Garanti Bankası A.Ş. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (GPY1. ve GPY 2. Para piyasası fonu)</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (GPY)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zarıfoğlu Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 467 22 00 22 Fax: 398 00 64  
E-posta: bilgi@fuzul.com.tr

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken fon</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi - TL</li> <li>• Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları, Avro)</li> </ul>                                                           |
| Global Menkul Değerler A.Ş.              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları</li> <li>• Değişken fon</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>                                                              |
| ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken fon</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi - TL</li> <li>• Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul> |
| Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları</li> <li>• Değişken fon</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>                                                                                     |
| İng Yatırım Menkul Değerler A.Ş.<br>İng Bank A.Ş. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Investaz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi- TL</li> <li>• Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA - sadece kendi ihraç ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören borçlanma araçları)</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken Fon</li> <li>• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları</li> </ul> |
| Türkiye İş Bankası A.Ş.                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu)</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu)</li> <li>• TL DİBS (İşCep'ten alınan taleplerde bu fonun kullanılmamaktadır)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin; Sadece Sabit Yöntem) (İşCep'ten alınan taleplerde bu fonun kullanılmamaktadır)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                           |
| Marbaş Menkul Değerler A.Ş.                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

PUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Mah. Çarşı Zemin Katı  
Olimpo Residence No:1 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 271247 SSK No: 3061307702

PUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Mah. Çarşı Zemin Katı  
Olimpo Residence No:1 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 271247 SSK No: 3061307702  
İkitelli V.D.: 388 00 00 00

INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İŞKATİRİM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Qnb Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       |
| Qnb Finansbank A.Ş.                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vadeli Mevduat Blokesi - TL</li> <li>• Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.<br>Şekerbank T.A.Ş.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.<br>Odea Bank A.Ş. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken fon</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>                                                                                                                                                  |
| Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken fon</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul> |

**FİZİKİ KOL DİNG AYRIM ŞİRKETİ**  
Başakşehir Mah. Cihaz Zeyneli Cad.  
Olimpa Residence No:8 Başakşehir/İSTANBUL  
Tic: 0212 487 50 00 K. V. D.: 3881307792

**YATIRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zeyneli Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 63  
K. V. D.: 388 016 13 18

229  
INTEGRAL  
KATILIM

**YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş.      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (KİE)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ünlü Menkul Değerler A.Ş.               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları</li> <li>• Değişken fon</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı Blokesi - TL</li> <li>• Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul> |
| Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Para Piyasası Fonu)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| T. Vakıflar Bankası T.A.O               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Para Piyasası Fonu)</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, (Int. Bank. ve Mobil Bank. Hariç))</li> <li>• Vadeli Mevduat Blokesi - TL, (Int. Bank. ve Mobil Bank. Hariç)</li> <li>• Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, (Int. Bank. ve Mobil Bank. Hariç))</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Yapi Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL I)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Mah. Caddesi No: 1  
Kat: 10 / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 27090 / Mersis: 0803001270900001  
Tic. Sic. No: 27090 / Mersis: 0803001270900001

FUTUR YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Mah. Caddesi No: 1  
Kat: 10 / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 27090 / Mersis: 0803001270900001  
Tic. Sic. No: 27090 / Mersis: 0803001270900001

INTEGRAL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir.

**25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:**

Talep toplama öncesi aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde Halk Yatırım, İntegral Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi aralarındaki Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'ni diğer tarafa mümkün olan en kısa sürede yazılı bildirimde bulunmak suretiyle derhal sona erdirip halka arz durdurulabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebilecektir.

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeni ile bu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması
- Halka arzı etkileyebilecek savaş hali, yangın, deprem, su baskını gibi tabii afetler, ayaklanma, yaygın terör eylemleri veya Halka arzı etkileyebilecek uluslararası hukuki ihtilafların vukuu bulması
- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin Şirket'in paylarının pazarlamasına imkân vermeyecek durumda olması nedeni ile yeterli talebin oluşmayacağı (Şirket'in çıkarılmış sermayesinin asgari %25 (yirmi beş)'inin halka arzının gerçekleştirilememesi halinde) ve piyasaların durumu itibari ile halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin Halk Yatırım ve İntegral Yatırım tarafından öngörülmesi
- Şirket, doğrudan ve dolaylı ortakları ile Şirket ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi aleyhine payların pazarlanmasını ve halka arzı etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve/veya sair takip başlatılması

Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde, Halk Yatırım, İntegral Yatırımı Şirket ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi imzalanan Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'ni feshedebilir ve sözleşmenin feshi durumunda halka arz iptal edilir.

- Nihai halka arz fiyatının tespitinde Konsorsiyum Liderleri ve Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında uzlaşmaya varılamaması
- Halka arz süresi içinde, Şirket ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin mali durumunda meydana gelen ve İzahname'de yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda halka arzı veya fiyatını ve payların pazarlanmasını etkileyebilecek ölçüde olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması

Dağıtım listesinin Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından onaylanmasından itibaren 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 şartların sağlanmaması halinde Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi fesh edilerek halka arz iptal olunur sayılacaktır.

**FUZUL HÖLÖHÖ ANONİM ŞİRKETİ**  
Bağcıyılar Mah. Cedit Ziraatçı Sokakı  
Ofis: Pazarcı Mah. No:8 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 271248/50 00 İktisadi V.D.: 388138772

**FUZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Bağcıyılar Mah. Cedit Ziraatçı Sokakı  
Ofis: Pazarcı Mah. No:8 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 271248/50 00 İktisadi V.D.: 388138772

232

**İNTEGRAL**

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

**İNTEGRAL YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile açıklanan konularda değişikliklerle ilgili Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.1 İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24'üncü maddesi hükümleri saklıdır.

**25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:**

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne teslim edilmesini takiben derhal, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar İşbu İzahname'nin "Halka arz başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2. numaralı bölümünün "b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

**25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:**

Talep miktarının bir adet ve katları şeklinde olması gerekmektedir. Talep edilebilecek azami pay adedi söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

**25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:**

SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum İhraççı veya Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren 7 (yedi) iş günü içinde SPKn'da yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname'de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme veya geri alma hakkına sahiptirler.

**25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:**

Halka Arz Edilen Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri yanında 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.



**FİZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başşehir Mah. Cahit Zarıfoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Başşehir/İST.  
Tel: 0212 447 50 00 İletişim V.D.: 0212 447 50 00

**FİZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başşehir Mah. Cahit Zarıfoğlu Cad.  
No: Kat:1 Başşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 34  
İletişim V.D.: 398 006 45 34

**INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başşehir Mah. Cahit Zarıfoğlu Cad.  
No: Kat:1 Başşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 34  
İletişim V.D.: 398 006 45 34

**FAHRETTİN MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

#### 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.

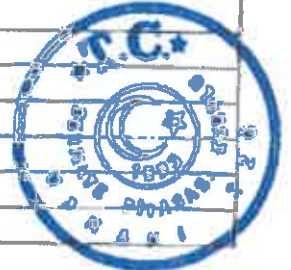
25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

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 İlgin            | Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Esengül Özge Özsoy     | Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Erkan Poyraz           | Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Sadık Boyraz           | Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Mustafa Top            | Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Bülent Sezgin          | Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.        |
| Zafer Mustafaoglu      | Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.        |
| Şafak Akdaş            | Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.        |
| Menevşe Özdemir        | Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.        |
| 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   | Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.    |
| Kıvanç Memişoğlu       | Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.    |
| Fatih Doğan Ateş       | Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.    |





Halka arz edilecek toplam 91.860.000 TL nominal değerli payların;

- 64.302.000 adedi (%70) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara
- 13.779.000 adedi (%15) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara
- 13.779.000 adedi (%15) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdelere:

Talep toplama süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise o gruba ait tahsisat Konsorsiyum Liderleri, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından diğer gruplara aktarılabilir.

Talep toplama süresi sonunda her bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak kadar talep gelmiş olsa dahi, tahsisat oranları arasında;

- Yukarıda belirtilen herhangi bir yatırımcı grubu için tahsis edilen tutarı %20'den (yüzde yirmi) daha fazla azaltma yapılmaması ve
- Şirket paylarının Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için %10 (yüzde on), Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için %10'un (yüzde onun) altına düşürülmemesi şartıyla

Konsorsiyum Liderleri, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin kararı ile kaydırma yapılabilir.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı tahsisat grubunda fazla talep olması durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur. İhraççı'nın çalışanlarına ilişkin bir tahsisat grubu bulunmamaktadır.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tazınabilecek 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 11-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19'uncu maddesinde yer alan esir ve yedek davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:



PUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Kat:1 Beşiktaş / İST. / TÜRKİYE  
Tic. Sic. No: 272200 / Şirket Sic. No: 272200  
Tic. Sic. No: 272200 / Şirket Sic. No: 272200

HALKYATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**ALKYATIRIM**  
**MENKUL DİĞERLER A.Ş.**

Beheri 1 TL nominal değerde 1 adet paya denk gelen bir lot payın satış fiyatı 8,90 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 Aşgari 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) Aşgari:6.33 TL + BSMV (126,272.- TL'den az olan tutarlar için) Azami: 63.25 TL+ BSMV (1,262,723.- TL'yi aşan tutarlar için) | Yoktur        | Komisyon oranı; %0,1 (Binde 1) + BSMV                      |
| AI CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | -                                                     | -                                              | -                                                                 | -                                                                                                                                                                                                                                                                | -             | -                                                          |
| AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.    | MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır | MKK'nın Almış Olduğu Ücret                     | Takasbank Üzerinden Alınmaz                                       | TAKASBANK'IN ALMIŞ OLDUĞU EFT ÜCRETİ                                                                                                                                                                                                                             | -             | MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.     |
| AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.         | Yoktur                                                | Yoktur                                         | 8,38 TL+ BSMV (İşlem sayısı üzerinden)                            | %0,5 (min. 7 TL+BSMV, max. 39 TL+BSMV)                                                                                                                                                                                                                           | -             | Yoktur                                                     |
| ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.        | -                                                     | -                                              | Vardır                                                            | -                                                                                                                                                                                                                                                                | -             | -                                                          |

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ  
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No: 12 Kat: 2 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272200  
Vergi No: 3301000000

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No: 12 Kat: 2 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272200  
Vergi No: 3301000000

238

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Akmerkez 3 Kat: 3 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272200  
Vergi No: 3301000000

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Akmerkez 3 Kat: 3 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272200  
Vergi No: 3301000000

| DEĞERLE<br>R A.Ş.                                  |                                                                        |                                                                        |                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                        |        |                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ALNUS<br>YATIRIM<br>MENKUL<br>DEĞERLE<br>R A.Ş.    | -                                                                      | -                                                                      | 20 TL.                                                                                                                              | 1-10000 TL – 9.50+BSMV<br>10.000-50.000 TL –<br>18.50TL+BSMV<br>50.000-200.000 TL –<br>36.50TL+BSMV<br>200.000 - 1.000.000 TL –<br>76.50TL + BSMV<br>1.000.000 TL ve üzeri –<br>145TL+BSMV                                             |        |                                                                                                                             |
| ATA<br>YATIRIM<br>MENKUL<br>KIYMETL<br>ER A.Ş.     | Mkk nın<br>tarafımız<br>dan aldığı<br>ücretler<br>aynen<br>yansıtılır. | Mkk nın<br>tarafımızda<br>n aldığı<br>ücretler<br>aynen<br>yansıtılır. | Mkk nın<br>tarafımızdan<br>aldığı<br>ücretler<br>aynen<br>yansıtılır.                                                               | 0-180.000 TL arası sabit 18,00<br>TL, 180.000-1.800.000 TL<br>arası oransal 0.0001,<br>1.800.000 TL ve üzeri sabit<br>180,00 TL (Vergi<br>yükümlülükleri hariç). İnternet<br>için 16,50 TL sabit ücret<br>(Vergi yükümlülükleri hariç) | Yok    | Halka arz sürecine<br>ilişkin diğer gider<br>bulunmuyor, yatırımcı<br>kurum ilişkisinin<br>devamında söz konusu<br>olabilir |
| BİZİM<br>MENKUL<br>DEĞERLE<br>R A.Ş.               | YOKTU<br>R                                                             | 1,02 TL +<br>BSMV<br>(Kayıt<br>Sayısı<br>Üzerinden)                    | 8,50 TL +<br>BSMV<br>(Kayıt Sayısı<br>Üzerinden)                                                                                    | VARDIR                                                                                                                                                                                                                                 | YOKTUR | 30 TL<br>(Ay içerisinde sunulan<br>hizmetler kapsamında<br>hesap başına, her ay)                                            |
| BURGAN<br>YATIRIM<br>MENKUL<br>DEĞERLE<br>R A.Ş.   | -                                                                      | -                                                                      | -                                                                                                                                   | -                                                                                                                                                                                                                                      | -      | -                                                                                                                           |
| DENİZ<br>YATIRIM<br>MENKUL<br>KIYMETL<br>ER A.Ş.   | MKK<br>tarifesi                                                        | -                                                                      | -                                                                                                                                   | -                                                                                                                                                                                                                                      | -      | MKK'nın müşteri<br>özelinde aldığı ücretler<br>yansıtılmaktadır<br>(hesap açılış ve virman<br>ücretleri vb.)                |
| DİNAMİK<br>YATIRIM<br>MENKUL<br>DEĞERLE<br>R A.Ş.  | Yoktur                                                                 | Hisse<br>başına 1,32<br>TL                                             | Skalaya Göre                                                                                                                        | Skalaya Göre                                                                                                                                                                                                                           | Yoktur | Yoktur                                                                                                                      |
| GARANTİ<br>YATIRIM<br>MENKUL<br>KIYMETL<br>ER A.Ş. | MKK<br>Tarifesi                                                        | MKK<br>Tarifesi                                                        | MKK<br>Tarifesi                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                                                                                      | -      | MKK kurumu<br>tarafından alınan<br>ücretler müşteri<br>hesaplarına<br>yansıtılmaktadır                                      |
| GEDİK<br>YATIRIM<br>MENKUL<br>DEĞERLE<br>R A.Ş.    | YOK                                                                    | YOK                                                                    | Ücretlendirme<br>Politikası'nda<br>yer alan<br>tarife<br>geçerlidir.<br><a href="https://gdk.yi/jyq8kp">https://gdk.yi/jyq8kp</a> . | Ücretlendirme Politikası'nda<br>yer alan tarife geçerlidir.<br><a href="https://gdk.yi/jyq8kp">https://gdk.yi/jyq8kp</a>                                                                                                               | YOK    | Ücretlendirme<br>Politikası'nda yer alan<br>tarife geçerlidir.<br><a href="https://gdk.yi/jyq8kp">https://gdk.yi/jyq8kp</a> |

OLİMPİK MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:1 Kat:1 Başşehir / İstanbul  
Tic. Sic. No: 272343 Sayılı T.C. Ticaret Sicil Gazetesi  
Tic. Sic. No: 272343 Sayılı T.C. Ticaret Sicil Gazetesi  
Tic. Sic. No: 272343 Sayılı T.C. Ticaret Sicil Gazetesi

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:1 Kat:1 Başşehir / İstanbul  
Tic. Sic. No: 272343 Sayılı T.C. Ticaret Sicil Gazetesi  
Tic. Sic. No: 272343 Sayılı T.C. Ticaret Sicil Gazetesi  
Tic. Sic. No: 272343 Sayılı T.C. Ticaret Sicil Gazetesi

OLİMPİK YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

|                                                          |                                              |                 |                   |                                                                                                                                                                             |        |                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GLOBAL<br>MENKUL<br>DEĞERLE<br>R A.Ş.                    | MKK<br>Tarifesi                              | MKK<br>Tarifesi | MKK<br>Tarifesi   | 0-50.000TL-20TL+BSMV,<br>50.000-100.000TL-<br>30TL+BSMV,<br>100.000-250.000TL-<br>40TL+BSMV,<br>250.000-1.000.000TL-<br>175TL+BSMV,<br>1.000.000TL ve üzeri -<br>250TL+BSMV | Yoktur | Yoktur                                                                                                                                                                                                          |
| ICBC<br>TURKEY<br>YATIRIM<br>MENKUL<br>DEĞERLE<br>R A.Ş. |                                              | -               | 0,21 TL           | Behir İşlem için 5,25 TL.                                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                                                                                                 |
| INFO<br>YATIRIM<br>MENKUL<br>DEĞERLE<br>R A.Ş.           | MKK<br>Tarifesi                              | MKK<br>Tarifesi | MKK<br>Tarifesi   |                                                                                                                                                                             |        | MKK tarafından<br>alınan ücretler müşteri<br>hesaplarına<br>yansıtılmaktadır.                                                                                                                                   |
| ING<br>YATIRIM<br>MENKUL<br>DEĞERLE<br>R A.Ş.            | MKK'nın<br>alacağı<br>ücretler<br>yansıtılır |                 |                   |                                                                                                                                                                             |        |                                                                                                                                                                                                                 |
| INVESTAZ<br>YATIRIM<br>MENKUL<br>DEĞERLE<br>R A.Ş.       |                                              | MKK<br>Tarifesi | MKK<br>Tarifesi   | 50.000 TL'ye kadar yoktur.<br>50.000 TL-100.000 TL arası<br>12,50 TL 100.000 TL üstü 19<br>TL                                                                               |        |                                                                                                                                                                                                                 |
| İŞ<br>YATIRIM<br>MENKUL<br>DEĞERLE<br>R A.Ş.             | 5,70 TL +<br>BSMV                            |                 | 4,19 TL +<br>BSMV | 4,50 TL +<br>BSMV                                                                                                                                                           |        | Mevcut müşteriler için<br>havale ücreti 2,25 TL<br>+ BSMV olacaktır.                                                                                                                                            |
| TÜRKİYE<br>İŞ<br>BANKASI<br>A.Ş.                         |                                              |                 | 100 TL +<br>BSMV  | Gelen EFT üzerinden masraf<br>alınmamaktadır                                                                                                                                |        | Halka arz sırasında<br>yatırımcıdan herhangi<br>bir diğer masraf<br>alınmayacak olup,<br>izleyen dönemde<br>Türkiye İş Bankası<br>A.Ş.'nin yatırım<br>hesabı saklama<br>komisyon tarifesi<br>geçerli olacaktır. |
| MARBAŞ<br>MENKUL<br>DEĞERLE<br>R A.Ş.                    |                                              |                 |                   |                                                                                                                                                                             |        |                                                                                                                                                                                                                 |
| MEKSA<br>YATIRIM<br>MENKUL<br>DEĞERLE<br>R A.Ş.          |                                              |                 | MKK<br>TARİFESİ   | YÜRÜRLÜKTEKİ EFT<br>TARİFESİ                                                                                                                                                |        |                                                                                                                                                                                                                 |



**FLZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No: 41 Başşehir / ŞİŞLİ  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 635 34 34  
E-posta: info@flzul.com.tr  
Tic. Sic. No: 278000  
Tic. Sic. No: 278000

240  
**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**FLZUL YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**FLZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No: 41 Başşehir / ŞİŞLİ  
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 635 34 34  
E-posta: info@flzul.com.tr  
Tic. Sic. No: 278000  
Tic. Sic. No: 278000

OSMANLI  
YATIRIM  
MENKUL  
DEĞERLER  
A.Ş.

5 TL + BMV

0 TL - 10.000  
TL arası 15  
TL,  
10.000 TL -  
50.000 TL  
arası 20 TL,  
50.000 TL -  
100.000 TL  
arası 30 TL ve  
100.000 TL ve  
üzeri 40 TL  
(dijital  
kanallar  
üzerinden)  
0 TL - 10.000  
TL arası 45  
TL,  
10.000 TL -  
50.000 TL  
arası 60 TL,  
50.000 TL -  
100.000 TL  
arası 90 TL ve  
100.000 TL ve  
üzeri 120 TL  
(şube ve  
temsilci  
aracılığı ile)  
Döviz  
Transfer  
ücreti:  
Min 10 max  
60 olmak  
üzere onbinde  
2,4  
(Dijital  
kanallar  
üzerinden)  
Döviz  
Transfer  
ücreti:  
Min 20 max  
120 olmak  
üzere onbinde  
2,4  
(Şube ve  
temsilci  
aracılığıyla  
yapılan

www.osmanlimenkul.c  
om.tr  
adresinde yayınlanır

OYAK  
YATIRIM  
MENKUL  
DEĞERLER  
A.Ş.

5,70 TL +  
BSMV

Yoktur

Yoktur

Yoktur

Yoktur



241

INTEGRAL

OSMANLI MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başlıklar Mah. Cahit Zenginler Cad.  
No: 111 / 1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 665 3134 Fax: 0212 631 1111  
İletişim V.D. 388 004 1136

ALKYATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Başlıklar Mah. Cahit Zenginler Cad.  
No: 111 / 1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 447 50 00 Fax: 0212 447 50 01

|                                                        |                                                                                              |                                                                 |                                                                 |                                                                                                                                                                                                |        |                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PHILLIP<br>CAPITAL<br>MENKUL<br>DEĞERLER<br>A.Ş.       | 13,17 TL                                                                                     | -                                                               | 4,40 TL                                                         | 3,80 TL. (internet şube)                                                                                                                                                                       |        |                                                                                                                                                            |
| QNB<br>FİNANS<br>YATIRIM<br>MENKUL<br>DEĞERLER<br>A.Ş. |                                                                                              |                                                                 |                                                                 |                                                                                                                                                                                                |        | MKK tarafından<br>alınan ücretler<br>müşterilerden tahsil<br>edilmektedir.                                                                                 |
| ŞEKER<br>YATIRIM<br>MENKUL<br>DEĞERLER<br>A.Ş.         |                                                                                              |                                                                 |                                                                 | 47,25.- TL                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                            |
| TACİRLER<br>YATIRIM<br>MENKUL<br>DEĞERLER<br>A.Ş.      | Yok                                                                                          | Yok                                                             | 7 TL (Pay<br>Başına)                                            | 1 TL- 25.000 TL'ye kadar<br>25 TL,<br>25.001-75.000 TL'ye kadar 45<br>TL,<br>75.001- 300.000 TL'ye kadar<br>75 TL,<br>301.000-1.000.000 TL'ye<br>kadar 125 TL, 1.000.001 TL<br>ve üzeri 175 TL | Yok    | Yok                                                                                                                                                        |
| TERA<br>YATIRIM<br>MENKUL<br>DEĞERLER<br>A.Ş.          |                                                                                              |                                                                 |                                                                 |                                                                                                                                                                                                |        |                                                                                                                                                            |
| TRIVE<br>YATIRIM<br>MENKUL<br>DEĞERLER<br>A.Ş.         | MKK<br>Tarifesi                                                                              | Yok                                                             | Kurum<br>Skalas                                                 | Kurum Skalas                                                                                                                                                                                   | Yok    |                                                                                                                                                            |
| ÜNLÜ<br>MENKUL<br>DEĞERLER<br>A.Ş.                     | Azami 5<br>TL                                                                                | Yoktur                                                          | Azami 3,75<br>TL                                                | Onbinde 1<br>(Asgari 5 TL Azami 100 TL)                                                                                                                                                        | Yoktur | Resmi internet<br>sitesinde <a href="https://www.unlumenkul.com/yasal-duyurular/">https://www.unlumenkul.com/yasal-duyurular/</a><br>adresinde yayınlanır. |
| VAKIF<br>YATIRIM<br>MENKUL<br>DEĞERLER<br>A.Ş.         | 5,70TL+<br>BSMV                                                                              | Saklayıcı<br>Kurum<br>Vırman<br>Tarifesi<br>uygulanaca<br>ktır. | Saklayıcı<br>Kurum<br>Vırman<br>Tarifesi<br>uygulanaca<br>ktır. | Takasbank Tarifesi Yüzbinde<br>10 + BSMV                                                                                                                                                       |        | Müşteriden sadece<br>yasal olarak alınması<br>gereken masraflar<br>alınacaktır.                                                                            |
| T.<br>VAKIFLAR<br>BANKASI<br>A.O.                      | Müşteride<br>n sadece<br>yasal<br>olarak<br>alınması<br>gereken<br>masraflar<br>alınacaktır. |                                                                 | 1,25 TL +<br>BSMV                                               | Yürürlükteki eft skalası<br>uygulanacaktır                                                                                                                                                     |        | Müşteriden sadece<br>yasal olarak alınması<br>gereken masraflar<br>alınacaktır.                                                                            |

|                                         |            |                                                 |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                        |   |                                                                        |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------|
| Vakıf Katılım Bankası AŞ                | -          | Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır. | Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.                                                                                         | -                                                                                                                                                                                                      | - | Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır. |
| Kuveyt Türk Katılım Bankası AŞ          | -          | Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır. | Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.                                                                                         | -                                                                                                                                                                                                      | - | Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır. |
| YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | -          | -                                               | -                                                                                                                                       | -                                                                                                                                                                                                      | - | -                                                                      |
| YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.  | Alınmıyor. | Müşterilerden alınmıyor.                        | Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlarda n; başka kurumlara hisse senedi virmanlarında MKK tarifesi uygulanır. | 0-250.000 TL arası: 20 TL+BSMV<br>250.000,01 TL-500.000 TL arası: 35 TL + BSMV<br>500.000,01 - 1.000.000 TL arası: 75 TL. 1.000.000,01 - 1.500.000 arası 100 TL.<br>1.050.000,01- üzeri: 150 TL + BSMV | - | -                                                                      |
| ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.     | -          | -                                               | İşlem başına 3,00 TL+BSMV                                                                                                               | -                                                                                                                                                                                                      | - | -                                                                      |

**25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:**

Pay başına satış fiyatı payın nominal değeri olan 1 TL'den yüksek belirlenmiştir. 1 TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatı 8,90 TL olarak belirlenmiştir. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yaklaşım ve yöntemler Maliyet Yaklaşımı-Toplama Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı- Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi'dir. Bu yöntemlere ilişkin detaylı açıklamalar Fiyat Tespit Raporu'nda sunulmuştur.

Değerleme çalışmasında esas alınan Fuzul GYO'nun özel bağımsız denetimden geçen 31.07.2023 tarihinde sona eren ara döneme ait konsolide finansal tablolarında stokların tamamı maliyet bedeli ile raporlanmıştır. Fiyat Tespit Raporu'nda finansal tablolarda maliyet bedeli ile raporlanan stoklar (tamamlanmış durumdaki Vadiyaka Projesindeki 1 adet konut, Olimpa Park Projesindeki 7 adet

FUZUL GYO MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:8 Başşehir-34397  
Tel: 0212 467 50 00 Faks: 388 400 400  
Etili V.D: 388 400 400

FUZUL GYO MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:8 / 1 Başşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 467 50 00 Faks: 388 400 400  
Etili V.D: 388 400 400

243

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

HALKYATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

konut, Başakcity Projesindeki 2 adet konut ve devam eden durumdaki Barbaros 48, Başakşehir Avrasya, Başakşehir Avrasya 2 ve Başakşehir Avrasya 3 Projeleri) Pazar Değeri üzerinden Net Aktif Değer hesaplamasına dahil edilmiştir. Bununla birlikte, finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullere yuvarlama ve diğer farklılıklardan dolayı toplam -8.273.931,50 TL ve Fatih Otel Projesi'nin Pazar Değerine uyarlanmasıyla toplam 73.707.340,00 TL tutarında olmak üzere toplam 65.433.409,00 TL düzeltme yapılmıştır.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak İntegral Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, yasal süresi içinde, KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ilan edilecektir.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne aittir.

**25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:**

Şirket'in mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından doğrudan sadece ihraççı menfaat sağlayacaktır. Halka Arz Edilen Paylar karşılığında ihraççı fon elde edecektir.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakları, halka arz kapsamında yeni pay ihracının halka arzın kısıtlı süresi içinde hızlı ve esnek bir biçimde tamamlanması ve ilgili mevzuat uyarınca, Şirket'e yeni yatırımcıların yatırım yapabilmesinin sağlanması ve daha geniş bir yatırımcı tabanına ulaşma, bu geniş yatırımcı tabanı ile Şirket'in ihtiyaç duyacağı fonlamaya daha kolay erişme imkânlarına sahip olunması amacıyla yönetim kurulunca tamamen sınırlandırılmıştır.

**25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişiler veya ilişkili kişilerin (bunların epleri ile birinci derecede kan ve sıhrî hisusları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:**

Fuzul Holding Grubu altında faaliyet gösteren Fuzul Tasarruf'un BDDK'ya hitaben yazdığı yazılarda, 6361 Sayılı Kanun ve Tasarruf Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyum kapsamında ve BDDK'nın Fuzul Tasarruf'a hitaben gönderdiği yazılarda yer verilen hususlar çerçevesinde, Fuzul Tasarruf'un mülkiyetinde bulunan muhtelif gayrimenkullerin kısmi bölünme yoluyla Fuzul GYO'ya aynı sermaye olarak konulmasına ve bu yolla edinilecek Fuzul GYO'nun paylarının eş zamanlı olarak Fuzul Holding'e satılmasına karar verilmiştir.

Yukarıda yer verilen karar doğrultusunda Fuzul Tasarruf'un gerçekleştirmeyi planladığı kısmi bölünme işlemine ilişkin yasal zorunluluklar yerine getirilmiş ve söz konusu bölünme işlemine ilişkin 25.08.2022 tarihli genel kurul kararı 31.08.2022 tarihinde tescil edilerek bölünme işlemi tamamlanmıştır. Bölünme işlemi neticesinde Fuzul Tasarruf, Fuzul GYO'nun 254.140.000 TL'ye yükseltilecek sermayesinde 16.620.756 TL tutarında paya sahip olmuştur. Fuzul Tasarruf'un Fuzul GYO'nun sermayesinde sahip olduğu paylar BDDK'nın yazılarında yer verilen yasal yükümlülükler ve direktifler doğrultusunda Vizyon Grubu Yönetim Danışmanlığı A.Ş. tarafından hazırlanan 30.06.2022 tarihli değerleme raporunda tahmin edilen değerin esas alınması suretiyle Fuzul Holding'e devredilmiştir. Anılan değerleme raporu ile bu izahname çerçevesinde halka arz edilmesi planlanan paylara ilişkin olarak hazırlanan Fiyat Tespit Raporu çerçevesinde tahmin edilen değer

**FUZUL HOLDİNG ŞİRKETİ**  
Başakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.  
Olimpiya Rezidans No:2 Başakşehir/İstanbul  
Tel: 0212 487 50 00 İnternet: [www.fuzulholding.com.tr](http://www.fuzulholding.com.tr)

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.  
No: 1 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272 635 34 34 Fax: 0212 572 5725  
İletişim: V.D.: 388 G.S. 1625

244

İNTEGRAL

**İNTEGRAL YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

arasında farklılık bulunmasının gerekçesi ise Fuzul GYO'nun varlık portföyünün anılan rapor tarihi olan 30.06.2022 tarihinden sonra değişmesidir.

#### 25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

##### 25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler İzahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde yer almaktadır.

##### 25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Türkiye dışında bir halka arz gerçekleştirilmeyecektir.

##### 25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Halka arz "En iyi gayret aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecek olup Konsorsiyum Liderleri veya Konsorsiyum Üyeleri'nden herhangi biri yüklenimde bulunmayacaktır.

##### 25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve aracı kuruluş konsorsiyumu arasındaki Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi 11.04.2023 tarihinde; Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi, Halk Yatırım ve Integral Yatırım arasındaki Halka Arza Aracılık Sözleşmesi 04.08.2022 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeler tarafları tanıtıcı bilgiler, sözleşmenin konusu, Halka Arz Edilen Paylar'la ilgili bilgiler, aracılığın türü, satışın yapılacağı yatırımcılar, Şirket ve Konsorsiyum'un hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, vergi, resim, harç ve diğer yükümlülükler, satış, tahsis ve dağıtım ile ilişkin hükümler ile bu İzahname'nin 25.1.4. bölümünde belirtilen aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

##### 25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

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

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun değerlendirme ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, bu İzahname'nin 28.1 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 hukuk danışmanlığını oluşturan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat ilişkisi 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.

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:3 Başakşehir/İST.  
Tic. Sic. No: 271800 Şirket V.D. : 3861307702

FUZUL GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:3 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271800 Şirket V.D. : 3861307702  
Tic. Sic. No: 271800 Şirket V.D. : 3861307702

245

INTEGRA

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin Şirket'e sunduğu gayrimenkul 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 borsada alınıması ve Yıldız Pazar'da işlem görmesi amacıyla 22.03.2023 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.

FUZUL HİZMETLERİ  
Bağışçılar Mah. Cedit Zarfıoğlu Cad.  
Olimpa Rezidans No:1 Bağışçılar Mah.  
Tel: 0212 467 50 00 Kısım V.D.: 3881587192

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Bağışçılar Mah. Cedit Zarfıoğlu Cad.  
No: 8/1 Kat: 1 Bağışçılar Mah. / 19710 ANKARA  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 43 80  
Kısım V.D.: 388 006 4638

246

FALK YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Birincil piyasada satış sonrası ikincil piyasa işlem sırasının açılması, en erken, Borsa İstanbul'un Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) sayfasında yapacağı duyuruyu takip eden iş günü gerçekleşir.

Borsa İstanbul'un görüşüne bu İzahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmektedir.

**26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:**  
Yoktur.

**26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;**

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arzı konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin alt olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

**26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:**

Yoktur.

**26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:**

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

**26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:**

Halk Yatırım, Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garanti verilmemektedir. Halka arz gelirinin %20'si Halk Yatırım tarafından gerçekleştirilecek fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler kapsamında kaynak olarak 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 süre ile sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

**26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:**

FUZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No: 8 Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 71 80  
İkneli Y.D.: 388 005 4434

247

INTEGRAL

HALK YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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.

**27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER**

**27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:**

| Halka Arz Eden Pay Sahibi | Aldığı Görevler ve Diğer Önemli İlişkilerin Mahiyeti                                                                                                                               | Adresi                                                                                       |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fuzul Holding A.Ş.        | Halka Arz Eden Pay Sahibi, son üç yıl içinde Şirket'te herhangi bir görev almamıştır ve Şirket ile pay sahipliği haricinde herhangi bir önemli mahiyette ilişkisi mevcut değildir. | Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Rezidans Apt. No:8/1 Başakşehir/İstanbul |

**27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri**

Şirket'in 254.140.000 TL tutarındaki mevcut sermayesinde, Fuzul Holding'in sahip olduğu 28.000.000 TL nominal değerli 28.000.000 adet B Grubu payı ortak satışı yoluyla halka arz edilecektir. Ortak satışı yoluyla halka arz edilecek toplam nominal tutar 28.000.000 TL olup, halka arz öncesi toplam sermayenin %11,02'sine denk gelmektedir.

Halka arz sonucunda sermaye artırımları ile birlikte Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:

|  | Halka Arz Öncesi | Halka Arz Sonrası |
|--|------------------|-------------------|
|--|------------------|-------------------|

248

**FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Caddesi  
Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 731 6100  
İletmeli V.D.: 388 006 1688

İNTEGRAL

**HALK YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Caddesi  
Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 731 6100  
İletmeli V.D.: 388 006 1688

| Pay Sahibi    |           |                       |               |           |                       |               |
|---------------|-----------|-----------------------|---------------|-----------|-----------------------|---------------|
|               | Pay Grubu | Pay Tutarı (TL)       | Pay Oranı (%) | Pay Grubu | Pay Tutarı (TL)       | Pay Oranı (%) |
| Fuzul Holding | A         | 25.414.000,00         | 10,00         | A         | 25.414.000,00         | 7,99          |
| Fuzul Holding | B         | 227.404.470,00        | 89,48         | B         | 199.404.470,00        | 62,71         |
| Mahmut Akbal  | B         | 508.280,00            | 0,20          | B         | 508.280,00            | 0,16          |
| Eyüp Akbal    | B         | 406.625,00            | 0,16          | B         | 406.625,00            | 0,13          |
| Zeki Akbal    | B         | 406.625,00            | 0,16          | B         | 406.625,00            | 0,13          |
| Halk Açık     | -         | -                     | -             | B         | 91.860.000            | 28,89         |
| <b>Toplam</b> |           | <b>254.140.000,00</b> | <b>100,00</b> |           | <b>318.000.000,00</b> | <b>100</b>    |

**27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:**

**a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:**

Şirket, 31.05.2023 tarihli ve 2023/026 numaralı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden verdiği 31.05.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket tarafından Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir karar alınmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir başvuru veya açıklamada bulunulmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

**b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:**

Şirket ortakları Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal'ın ayrı ayrı verdikleri 31.05.2023 tarihli taahhütleri ve Fuzul Holding'in 31.05.2023 tarihli ve 2023/010 numaralı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden verdiği 31.05.2023 tarihli taahhüdü ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir karar alınmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir başvuru veya açıklamada bulunulmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunulmuştur. (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 30 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde veya başka bir suretle Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin Halka Arz Edilen Paylar'dan edinebileceği paylar harihtir.)

**c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:**

Halka Arz Eden Pay Sahibi Kurul'un VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi kapsamında aşağıdaki taahhütleri vermiştir:

Halka Arz Eden Pay Sahibi ayrıca, 21.03.2023 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca malik olduğu Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satılmaması, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işlemi tabi

FUZUL HOLDİNG A.Ş. (ŞİRKETİ)  
Başkaşehir Mah. Çarşı Zemin Katı  
Ortaçeşme Rezidans No:2 Başkaşehir / İstanbul  
Tic. Sic. No: 274263 / Mersis No: 34010000000000000000  
Tic. Sic. No: 274263 / Mersis No: 34010000000000000000

UZUN ÇEVRE MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Başkaşehir Mah. Çarşı Zemin Katı  
Ortaçeşme Rezidans No:2 Başkaşehir / İstanbul  
Tic. Sic. No: 274263 / Mersis No: 34010000000000000000  
Tic. Sic. No: 274263 / Mersis No: 34010000000000000000

249

İNTEGRAL

ALKYATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

tutulmaması, söz konusu payların kısmen veya tamamen bu kısıtlamaya uygun olarak satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılması ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirilmesi doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal ayrı ayrı verdikleri 21.03.2023 tarihli taahhütleri ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki olduğu Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satılmaması, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmaması, söz konusu payların kısmen veya tamamen bu kısıtlamaya uygun olarak satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılması ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirilmesi doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Şirket ayrıca 21.03.2023 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının halka arzında 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'in pay sahipleri Mahmut Akbal, Zeki Akbal ve Eyüp Akbal'ın ayrı ayrı verdikleri 04.05.2023 tarihli taahhütleri ve Fuzul Holding'in 04.05.2023 tarih ve 2023/009 sayılı Yönetim Kurulu kararı'na istinaden verdiği 04.05.2023 tarihli taahhüdü ile; SPK'nın 30.03.2023 tarihli ve 20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca ve söz konusu bu İlke Kararı yürürlükte kaldığı sürece, işbu İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, paylarını borsa dışında satmayacakları, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacakları veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyecekleri doğrultusunda taahhütte bulunulmuştur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

## 28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Şirket'in sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan 568.354.000,00 TL brüt; 535.427.034,47 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin halka arzdan 249.200.000,00 TL brüt; 239.794.165,23 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 42.332.800,30 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,46 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında Pay Tebliği'nin 32'nci maddesine göre paylaşılabilecek olup, Şirket'in toplam halka

250

BUZLUĞU MENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zaimi Cad.  
No:8 Kat:1 Başakşehir - İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 511 63 80  
İletkili V.D.: 388 06 60 20

INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

HALKYATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.





ihraç edilecek yeni paylar neticesinde elde edilecek halka arz gelirinin tamamının mevcut durumda devam etmekte olan projelerin finansmanında kullanılması planlanmaktadır. Şirket, 31.05.2023 tarih ve 2023/026 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, bahsi geçen harcamalar dışında halka arzdan elde edilecek fonun, döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmamasına karar vermiştir.

| Açıklamalar                                     | Sermaye Artırımı Sonucu Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri |            |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------|
|                                                 | Tutar (TL)                                                   | %          |
| Barbaros 48 Projesi İnşaat Harcamaları          | 209.499.553                                                  | 37         |
| Başakşehir Avrasya 2 Projesi İnşaat Harcamaları | 99.898.981                                                   | 17         |
| Başakşehir Avrasya 3 Projesi İnşaat Harcamaları | 179.446.167                                                  | 32         |
| Fatih Otel Projesi İnşaat Harcamaları           | 46.582.334                                                   | 8          |
| Tahmini Halka Arz Maliyeti                      | 32.926.965                                                   | 6          |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>568.354.000</b>                                           | <b>100</b> |

Şirket elde edeceği fonun tamamını yukarıdaki listede yer alan devam eden projelerinin finansmanında kullanmayı planlanmakla birlikte, inşaat ilerleme seviyelerine göre devam eden projeler arasında harcama tutarları değişkenlik gösterebilecektir.

## 29. SULANMA ETKİSİ

### 29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar Şirket'in 31.03.2023 tarihli özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarında yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye artırımı ve ortak satışı suretiyle gerçekleştirilecektir. Bu kapsamda, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplamalar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar, varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilecektir.

Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için sulanma etkisi 3,46 TL ve -%63,55 olacaktır.

| Sulanma Etkisi Analizi                   | Halka Arz Öncesi | Halka Arz Sonrası |
|------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Halka Arz Fiyatı                         |                  | 8,90              |
| Artırılan Sermaye                        |                  | 63.860.000,00     |
| Halka Arz Büyüklüğü                      |                  | 568.354.000,00    |
| Tahmini Halka Arz Maliyeti               |                  | 32.926.965,53     |
| Net Halka Arz Geliri                     |                  | 535.427.034,47    |
| Özkaynaklar (Defter Değeri)              | 1.195.102.229,00 | 1.730.529.263,47  |
| Çıkarılmış Sermaye                       | 254.140.000,00   | 318.000.000,00    |
| Pay Başına Defter Değeri                 | 4,70             |                   |
| Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL) |                  | 0,74              |
| Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)  |                  | 15,74             |
| Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)   |                  | 3,46              |
| Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)    |                  | -63,55            |

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma hakkı olan ortakların halka arzdan pay almamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

**YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık dönemlerine ait bireysel (solo) ve konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin dipnotlar İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Şirket'in 31.03.2023 ara dönemine ait bireysel (solo) ve konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin dipnotlar Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

| Finansal Tablo Dönemi | Bağımsız Denetim Kuruluşu                              | Adresi                                                                                    | Sorumlu Ortak Başdenetçi | Görüş/Sonuç |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|
| 01.01.2020-31.12.2020 | İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. | Kısıklı Alemdağ caddesi Masaldan İş Merkezi No:60-A Kat:2/7 Büyükçamlıca Üsküdar/İstanbul | Hamza Uzun               | Olumlu      |
| 01.01.2021-31.12.2021 |                                                        |                                                                                           |                          |             |
| 01.01.2022-31.12.2022 |                                                        |                                                                                           |                          |             |
| 01.01.2023-31.03.2023 | Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.                      | Kısıklı Mah. Gurbet Sokak No.14 Kat.3 D.9 Üsküdar İstanbul                                | Mehmet Akif AK           | Olumlu      |

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemlerine ilişkin finansal tabloları İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından bağımsız denetimden geçmiştir.

- Bireysel finansal tabloların bağımsız denetçi raporunun görüş bölümünde;

"Fuzul GYO A.Ş. ("Şirket") 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31.12.2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020, tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

- Konsolide finansal tabloların bağımsız denetçi raporunun görüş bölümünde;

"Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerindeki paylarının 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020, tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz."

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020, tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

denilmektedir.

Şirket'in 2023 yılı ilk üç aylık hesap dönemine ilişkin finansal tabloları Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından bağımsız denetimden geçmiştir.

- Bireysel finansal tabloların bağımsız denetçi raporunun görüş bölümünde;

"Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 31 Mart 2023 tarihli finansal durum tablosu ile ve 31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve 31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

- Konsolide finansal tabloların bağımsız denetçi raporunun görüş bölümünde;

- "Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerindeki paylarının 31 Mart 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

- Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Grup'un 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

denilmektedir.

### Hukukçu Raporu

Şirket'in halka arz başvurusuna ilişkin olarak hazırlanan hukukçu raporu Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmış olup, İzahname ekinde sunulmaktadır.

|              |                                                                         |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Hukuk Bürosu | Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı                                        |
| Adresi       | Büyükdere caddesi. No:191 Apa Giz Plaza Kat:9 Levent, Beşiktaş/İstanbul |
| Telefon      | 0 212 942 35 25                                                         |

### Gayrimenkul Değerleme Raporu

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları İzahname ekinde sunulmaktadır.

|                                 |                                                                     |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. |                                                                     |
| Değerleme Uzmanları             | : Doğançan Iğdır, Ozan Kolcuoğlu, Ece Kadioğlu ve Cem Cömert        |
| Adresi                          | : Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sok. No:271 34427 Beyoğlu / İstanbul |

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Beşiktaş Mah. Cahit Zıfıoğlu Cid.  
Olimpa Residence No:8 Beşiktaş/İST.  
Tel: 0212 447 5075 E-posta: iletisim@fuzul.com.tr

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Beşiktaş Mah. Cahit Zıfıoğlu Cid.  
No:8 Kat:1 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 530 63 34  
İnternet V.D.: 388 006 4848

255

INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

INTEGRAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Telefon

: 212 334 50 54

### Fiyat Tespit Raporu

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri gereğince KAP'ta yayımlanacaktır.

|         |                                                                       |
|---------|-----------------------------------------------------------------------|
| Unvanı  | Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.                                 |
| Adresi  | Büyükdere Caddesi 59. Sokak Spine Tower Kat:2 Maslak-Sarıyer/İstanbul |
| Telefon | 0 212 329 32 00                                                       |

### **31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER**

**31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere iştiracının finansal yatırımları hakkında bilgi:**

Yoktur.

### **32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI**

Aşağıda özet olarak sunulan borsada işlem görecekt payların elde tutulması, elden çıkarılması ile kar paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi hakkında açıklamalar, genel bilgi vermek amacıyla bu izahname'nin tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı uyarınca hazırlanmıştır. Vergi mevzuatı ile uygulanan vergi oran ve tutarlarının ileride değişebileceğini ve özellikli durumların doğuracağı vergisel sonuçlarla ilişkili olarak yatırımcıların vergi danışmanları ile görüşerek bilgi alması gerektiğini belirtmek isteriz.

#### **32.1. Genel Bakış**

##### **32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi**

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya (ii) bir devimzâlı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Bundan ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları buna benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya

hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye’de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye’de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye’de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilen Paylar’a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilen Paylar’ın BİST’te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2023 takvim yılı için gelir vergisine tabi gelirleri aşağıda belirtilen oranlara bağlı olarak vergilendirilir.

| Gelir Aralığı                                                                                                                                         | Gelir Vergisi Oranı (%) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 70.000 TL’ye kadar                                                                                                                                    | 15                      |
| 150.000 TL’nin 70.000 TL’si için 10.500 TL, fazlası                                                                                                   | 20                      |
| 370.000 TL’nin 150.000 TL’si için 26.500 TL (ücret gelirlerinde 550.000 TL’nin 150.000 TL’si için 26.500 TL), fazlası                                 | 27                      |
| 1.900.000 TL’nin 370.000 TL’si için 85.900 TL (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL’nin 550.000 TL’si için 134.500 TL), fazlası                            | 35                      |
| 1.900.000 TL’den fazlasının 1.900.000 TL’si için 621.400 TL (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL’den fazlasının 1.900.000 TL’si için 607.000 TL), fazlası | 40                      |

### 32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi 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.

## 32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

### 32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

01 Ocak 2006 ve 31 Aralık 2025 tarihleri arasında BİST’te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK’nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK’nın geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK’nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST’te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST’te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST’te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı’na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alım ve satış bedelleri arasındaki fark,



258

FAZUL HOLLİNG MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.  
No: 6 Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272 635 34 34 Fax: 0212 534 13 40  
İktisadi V.D.: 308 008 463

İNTEGRAL

FAZUL HOLLİNG MENKUL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,

c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),

d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0, SPKn'na göre SPK'ca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15; ve (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında kalan kalan kazançlar için %10 uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile banka ve sigorta muameleleri vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar

takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. 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 tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümleri çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye de bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve 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 ülkede yatırım 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 1 Ocak 2008'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

BAŞKENT MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
Başşehir Mah. Çarşı Sok. No: 1  
06100 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270900  
Tic. Sic. No: 270900  
Tic. Sic. No: 270900

260  
İNTEGRAL  
BAŞKENT MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
Başşehir Mah. Çarşı Sok. No: 1  
06100 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270900  
Tic. Sic. No: 270900  
Tic. Sic. No: 270900

BAŞKENT MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
BAŞKENT MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
BAŞKENT MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ



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 Enstitüsüne belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

GVK'nın madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2021 yılı için 53.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

#### 32.2.2.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar 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 vergilendirilecektir.

##### 32.2.2.2.2. Tam mükellefiyet kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve alıcısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerinde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşüyor olması yer almaktadır.



PUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Bağışçılar Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.  
Olimpo Residence No:8 Başakşehir/İSTANBUL  
Tel: 0212 487 50 00 E-posta: pazul@puzul.com.tr

PUZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Bağışçılar Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.  
Olimpo Residence No:8 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 487 50 00  
İletişim V.D.: 388 006 1878

262  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

PUZUL MENKUL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**FUZUL HOLDING AŞI**  
Beyaztepe Mah. Çamlı Zeytinoluk Cad.  
Olimpa Rezidans No:4 Beyaztepe/İST.  
Tel: 0212 467 60 00 faks: 0212 39002222

**HALKYATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkiyat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkiyat suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

### 32.3.2. Kurumlar

#### 32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkiyat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır. Ancak, %20 kurumlar vergisi oranı, 7316 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 hesap dönemi kazançları için %25 ve 2022 hesap dönemi kazançları için ise %23 olarak belirlenmiştir.

Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. Şirket'in kendisi bu düzenlemeden faydalanacaktır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

#### 32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (%15) tevkiyat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkiyat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkiyat suretiyle vergilendirme nihai vergilendirme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

265

INTEGRAL

MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Sakarya Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.  
No: 1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 27.534 34 Fax: 212 534 6350  
E-posta: info@menkulyatirim.com.tr  
Tic. Sic. No: 27.534 34 Fax: 212 534 6350  
Tic. Sic. No: 27.534 34 Fax: 212 534 6350

MENKUL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HODİNG ARIKAY  
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.  
No: 1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 27.534 34 Fax: 212 534 6350  
Tic. Sic. No: 27.534 34 Fax: 212 534 6350

### 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 kullanılabilmesi için ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

### 33A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

33A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

33A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabilirliği hakkında açıklama:

Yoktur.

### 33B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerekmesine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.



FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No: 3 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 437 50 00 Faks: 0212 91 73 60  
E-posta: info@fuzul.com.tr  
Tic. Sic. No: 274900  
Kurum V.D.: 31.08.2016

İNTEG205

FALKYATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No: 3 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 437 50 00 Faks: 0212 91 73 60  
E-posta: info@fuzul.com.tr  
Tic. Sic. No: 274900  
Kurum V.D.: 31.08.2016

Aşağıdaki belgeler Cahit Zarfıoğlu caddesi Olimpa Rezidans No. 8 K. 1Başakşehir/İstanbul adresindeki İbraççının merkezi ve başvuru yerleri ile İbraççının internet sitesi [www.fuzulgyo.com.tr](http://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 değerlendirme 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, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin Finansal Tabloları ve Özel Bağımsız Denetim Raporu**

**EK 4: Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemlere ilişkin Finansal Tabloları ve Özel Bağımsız Denetim Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan Sorumluluk Beyanı**

**EK 5: Şirket portföyündeki gayrimenkullere ilişkin TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporları**

**EK 6: Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu Sorumluluk Beyanı**

## EK 7: Fon Kullanım Yeri Raporu

## EK 8: Özmen Yalçın Avukathik Ortaklığı'nın Hukukçu Raporu

**EK 9: Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu**

**PULZ: HOLDING ANONIM SIAKETT**  
Bapakgeleri Mah. Cami Zaimoglu 994  
Olimpo ~~Sevins~~ ~~440~~ ~~Bapakgeleri/ST.~~  
Tel 0212 467 50 00 ~~bilas~~ V.D. 365 30779

**FYDUA GAYE MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Bağcıbaşı Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.  
No:1 Kat:1 Bağcıbaşı - İSTANBUL  
Tel: 0212 6635 34 34 Fax: 0212 53 87 24  
E-posta: info@fydua.com.tr  
Sicil No: 292000  
İstanbul V.D.: 388 066 4632

INTER 267  
FATHERS' ENROLLMENT CONFERENCE

**HALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.