



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAMESİ

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Maslak Mah. Z. Fındıklı Cad.
Çimpe Sitedi No:8 Başakşehir/İST.
Tic. Sic. No: 274111 V.D.:- 3981387782
Tel: 0212 487 50 80



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Maslak Mah. Z. Fındıklı 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.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZAHNAME

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

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'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, ihraça aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Bağdat Mah. Çarşı Zarfıoğlu Cad.
Ofis Kat: 1 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 / 50 01 / 50 02 / 50 03 / 50 04 / 50 05 / 50 06 / 50 07 / 50 08 / 50 09 / 50 10 / 50 11 / 50 12 / 50 13 / 50 14 / 50 15 / 50 16 / 50 17 / 50 18 / 50 19 / 50 20 / 50 21 / 50 22 / 50 23 / 50 24 / 50 25 / 50 26 / 50 27 / 50 28 / 50 29 / 50 30 / 50 31 / 50 32 / 50 33 / 50 34 / 50 35 / 50 36 / 50 37 / 50 38 / 50 39 / 50 40 / 50 41 / 50 42 / 50 43 / 50 44 / 50 45 / 50 46 / 50 47 / 50 48 / 50 49 / 50 50 / 50 51 / 50 52 / 50 53 / 50 54 / 50 55 / 50 56 / 50 57 / 50 58 / 50 59 / 50 60 / 50 61 / 50 62 / 50 63 / 50 64 / 50 65 / 50 66 / 50 67 / 50 68 / 50 69 / 50 70 / 50 71 / 50 72 / 50 73 / 50 74 / 50 75 / 50 76 / 50 77 / 50 78 / 50 79 / 50 80 / 50 81 / 50 82 / 50 83 / 50 84 / 50 85 / 50 86 / 50 87 / 50 88 / 50 89 / 50 90 / 50 91 / 50 92 / 50 93 / 50 94 / 50 95 / 50 96 / 50 97 / 50 98 / 50 99 / 50 100



İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 5. Sine Tower
Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Mak. V.D. 47 / 47

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağdat Mah. Çarşı Zarfıoğlu Cad.
No: 1 Kat: 1 Sarıyer / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 / 34 35 / 34 36 / 34 37 / 34 38 / 34 39 / 34 40 / 34 41 / 34 42 / 34 43 / 34 44 / 34 45 / 34 46 / 34 47 / 34 48 / 34 49 / 34 50 / 34 51 / 34 52 / 34 53 / 34 54 / 34 55 / 34 56 / 34 57 / 34 58 / 34 59 / 34 60 / 34 61 / 34 62 / 34 63 / 34 64 / 34 65 / 34 66 / 34 67 / 34 68 / 34 69 / 34 70 / 34 71 / 34 72 / 34 73 / 34 74 / 34 75 / 34 76 / 34 77 / 34 78 / 34 79 / 34 80 / 34 81 / 34 82 / 34 83 / 34 84 / 34 85 / 34 86 / 34 87 / 34 88 / 34 89 / 34 90 / 34 91 / 34 92 / 34 93 / 34 94 / 34 95 / 34 96 / 34 97 / 34 98 / 34 99 / 34 100

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 Saniyer / 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 HAKKINDA BİLGİLER	174
21. DİĞER BİLGİLER.....	180
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	187
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	195
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	198
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	209
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	246
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	248

FUZUL GAYRİNEMENLİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başkaşehir Mah. Çarşı Zarfıoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 33/3 Kat: 3. Kat
Tel: 0212 487 50 50 / 50 51 / 50 52



FUZUL GAYRİNEMENLİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başkaşehir Mah. Çarşı Zarfıoğlu Cad.
No: 33 Kat: 3. Kat / 33/3 Kat: 3. Kat
Tel: 0212 487 50 50 / 50 51 / 50 52
İletişim Y.D. 34 006 4636

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başkaşehir Mah. Çarşı Zarfıoğlu Cad.
No: 33 Kat: 3. Kat / 33/3 Kat: 3. Kat
Tel: 0212 487 50 50 / 50 51 / 50 52
İletişim Y.D. 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



İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat St. Spine Tower
Kat: 5 Etiler / Sarıyer / 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

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KISALTMA VE TANIMLAR

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

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

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 45
İnternet: www.fuzul.com.tr

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kıyık Mah. Saat Sk. Spina Tower
Kat:3 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak Y.D. 0212 487 50 00

ALP KATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

FUZUL HOLDİNG 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/İST/İBB
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.

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



FUZUL MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
 Beşiktaş Mah. Çarşı Zaviye Cad.
 Olimpa Rezidans No:8 Beşiktaş/İST.
 Tel: 0212 487 50 00 İletişim V.D.: 398 133 708

FUZUL GYO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Beşiktaş Mah. Çarşı Zaviye Cad.
 No:9 Kat:1 Beşiktaş/İST.
 Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 531 63 80
 İletişim V.D.: 398 005 638

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

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: 270772
Tic. Sic. No: 270772
Tic. Sic. No: 270772

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Saatli Zeytinli Cad.
No: 1 Kat: 1 Beşiktaş/İST. / İST. / İST.
Tic. Sic. No: 270772
Tic. Sic. No: 270772
Tic. Sic. No: 270772

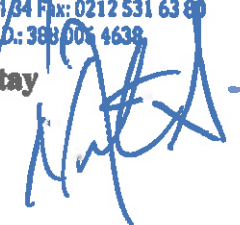
İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saatli Zeytinli Cad.
Kat: 2 Sarıyer / İST. / İST.
Maslak V.D. No: 0518477

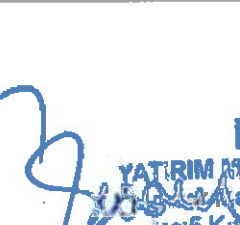


ALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 14/07/2023 Adı Soyadı: Mahmut Akbal Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı İmza  Tarih: 14/07/2023 Adı Soyadı: Murat Altay Görevi: Genel Müdür İmza  FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 80 E-posta: 388 000 4638	İZAHNAMENİN TAMAMI

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

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: 388 000 4638

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



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Beşiktaş Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
 Çimpa Rezidans No:6 Beşiktaş / İST.
 Tel: 0212 487 50 00 Kısım V.D. 4801307142

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Beşiktaş Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
 No:6 Kat:6 Beşiktaş / İSTANBUL
 Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 511 63 63 E
 Meslek V.D. 388 000 1008

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.

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

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

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

FUZUL HOLLİNGS MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beşiktaş Mah. Çarşı Sok. No: 1
Olimpa Rezidans Kat: 3 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 487 50 00 faks: 0212 487 50 00

FUZUL HOLLİNGS MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beşiktaş Mah. Çarşı Sok. No: 1
Kat: 3 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 535 34 34 faks: 0212 535 34 80
İntelli V.D.: 0212 487 50 00

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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

FUZUL 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
 Ticaret Sicil 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

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



FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER
Başakşehir Mah. Canna Zennetli Cad.
Okımpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İletişim: 3861387782

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: 3861387782

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Çk. İşhanı 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	• Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. • Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. • İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. • Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki statüsü: Anonim Şirket Tabi olduğu mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adresi: Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Rezidans No: 8 K: 1 Başakşehir/İstanbul Telefon: 0212 487 50 00-0212 485 46 21 Fax: 0212 488 21 22-0212 531 63 80 İnternet Adresi: www.fuzulgyo.com.tr
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde 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.
Tic. Sic. No: 275000
Tic. Sic. No: 275000
Tic. Sic. No: 275000

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275000
Tic. Sic. No: 275000
Tic. Sic. No: 275000

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mısır Mah. Saa 18 Sk. Spine Tower
Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9
Tic. Sic. No: 275000
Tic. Sic. No: 275000
Tic. Sic. No: 275000

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mısır Mah. Saa 18 Sk. Spine Tower
Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9
Tic. Sic. No: 275000
Tic. Sic. No: 275000
Tic. Sic. No: 275000

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	Başakçity	2 Adet Konut	12.916.624
Fuzul GYO	Olimpa Park	7 Adet Konut	48.060.000
Fuzul GYO	Vadiyaka	1 Adet Konut	7.380.000
Fuzul GYO	Vadiyaka	6 Adet Dükkan	43.025.000
Fuzul GYO	Neriva	1 Adet Dükkan	7.425.000
Fuzul GYO	Başakçity	3 Adet Dükkan	10.113.377
Fuzul GYO	Olimpa AVM	3 Adet Stand	2.590.000
Fuzul GYO	Olimpa Rezidans	3 Adet Konut	14.541.000
Fuzul GYO	Tem Avrasya	2 Adet Konut	7.975.000
Fuzul İnşaat	Vadiyaka	1 Adet Konut	5.015.000
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	8 Adet Konut	20.267.700
Fuzul İnşaat	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 Başakçehir	5 Adet Dükkan	26.449.000



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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakçehir Mah. Cahit Zafiroğlu Cad.
No:5 Kat:5 Başakçehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 557 63 89
İntel VD: 388 041 4634

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat:5 Sarıyer / İSTANBUL
Tel: 0212 805 184 87

FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Başakşehir Avrasya Projesi

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



UZUN YATIRIMCI YATIRIM PORTAKLI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:6 Kat:1 Başakşehir / Şişli-İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271800 / Mersis: 34 34 00 0000 0000 0000 0000
Tic. Sic. No: 271800 / Mersis: 34 34 00 0000 0000 0000 0000
İletişim V.D.: 004 000 4433

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mh. Sığirci Sk. Şişli Tower
Kat: 2 Şişli / Beşiktaş / NİĞLİ
Maslak V.D. 478051/427

WALIKYAMKIM
MENKUL DECEPTEK A.S.

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.: 708 068 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 m² alanlı otel için yapı ruhsatı alınmıştır.

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

Barbaros 48 Projesi

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

İlgili belediyeden onaylı mimari proje sıfatını haiz, dolayısıyla ilgili belediyeden tüm izinleri alınmış bu projeye göre, bu projenin bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 3.357,46 m²'lik yüz 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 m²'dir. İşbu projenin çevresindeki konut yerleşim yerleri halen gelişmekte olup, bu projeye konu taşınmazların çevresinde Maveria Comfort, Hayat Park Prestij Konakları gibi inşai faaliyetleri devam etmekte olan konut projeleri yer almaktadır. Anılan projenin 9 adet blok, 410 adet konuttan oluşması planlanmaktadır.

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

Başakşehir Avrasya 3 Projesi

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 1 Kat: 2 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 m²'dir. İşbu projenin çevresindeki konut yerleşim yerleri halen gelişmekte olup, bu projeye konu taşınmazların çevresinde Maveria Comfort, Hayat Park Prestij Konakları gibi inşai faaliyetleri devam etmekte olan konut projeleri yer almaktadır. İşbu projeye konu taşınmazların yakın çevresinde Nidapark Başakşehir Sitesi, Bahçetepe İstanbul, Nidapark Başakşehir, Başakşehir Evleri 1. Etap ve Atatürk Olimpiyat Stadyumu gibi bölge içinde bilinirliği yüksek yapılar ve lokasyonlar yer almaktadır.İlgili arsa üzerinde geliştirilen Avrasya 3 Projesi'nin, 7 adet blok ve 296 adet konuttan oluşması planlanmaktadır.

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

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

Gayrimenkul ve İnşaat Sektörünün Genel Görünümü

Ticari, endüstriyel, konut ve tarımsal mülklerin geliştirilmesini, değerlendirilmesini, pazarlanmasını, 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
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
Mersis No: 34050100000000000000
E-posta: info@yati.com.tr
Web: www.yati.com.tr
Müşteri Hizmetleri: 4 805 8427

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No.8 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 İntel V.D.: 3881387702



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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Samsun Çiğdem Tower
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.
Bağışehir Mah. Cahit Zaroğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Bağışehir/SİTİ
Tel: 0212 487 50 00 İntel: V.D.: 3801307762



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

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

2022 yılı dördüncü çeyreğinde 163.653 m² ofis ve ticari gayrimenkul alanı kiralama işlemine konu olmuştur. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %69,0 oranında artış göstermiştir. Böylece, 2022 yılı içerisinde toplam kiralama işlemi 516.789 m²'ye ulaşmıştır.

c) AVM'ler

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

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

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

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

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



FUZUL ZARFI MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 511 63 34
İkbal VD: 3881044638

yılı itibarıyla yerli ve yabancı yatırımcı işlem hacmi oranları sırasıyla %75 ve %25 olarak gerçekleşerek bir önceki yıla göre yabancı girişi olmuştur. Uyruk bazında GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korurken; ilk 5 ülke kendi aralarında yer 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

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. 22. Sk. Çiğme Tower
No: Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Nispetiye VD: 38810518427

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		projelerin finansmanının sağlanması, daha güçlü bir mali yapı oluşturulması, kredibilite artışı ve vergi avantajları ile sektördeki rekabet gücünün artırılması ve istikrarlı bir şekilde büyüme sağlanması hedeflenmektedir.
B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Şirket'in beklentilerini önemli derecede etkileyebilecek eğilimler, Kahramanmaraş merkezli 7.7 ve 7.6 şiddetinde 11 ili etkileyen deprem felaketi, Covid-19 etkisinde makroekonomik gelişmeler, Rusya Federasyonu tarafından Ukrayna'ya yönelik başlatılan askeri operasyonlar ve Ukrayna'nın Rusya Federasyonu tarafından işgali amacıyla iki ülke arasındaki savaşın devamı, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımlarındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine de bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki beklentiler, mevzuattan ve ilgili kamu otoritelerinin kararlarından kaynaklanabilecek faktörler, enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar ve enerji piyasasındaki arz-talep koşulları, Şirket operasyonlarının finansmanı ile Türkiye'deki konut arz-talep dengesini belirleyen inşaat maliyetleri, konut fiyatlarındaki değişimler, mevcut durumda yürürlükte olan veya ileride geliştirilebilecek konut edindirme programlarının hüküm ve şartlarında meydana gelebilecek değişiklikler, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerdeki değişiklikler ve değişebilecek gayrimenkul politikaları gibi koşulların etkileri olarak sıralanabilir.
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yerl	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. Sınır 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 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
TOPLAM	254.140.000	100,00

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

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

Ortağın	Sermaye Payı	
Unvanı/Adı 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
TOPLAM	100.000.000	100,00

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

FUZUL 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.

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



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

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. 4785518437

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çarşı Zatiye Cad.
Olimpia 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 Fax: 0212 487 1 82 88
İletişim Y.D: 388 158 3282

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

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 DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu 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 Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir-İST.
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	65.135.239	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
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	797.999.836	878.891.394	1.789.866.876	183.721.813
Uzun Vadeli Borçlanmalar	413.550	5.829.212	80.662.598	9.429.295
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü	401.368	0	71.327.420	0
Ticari Borçlar	42.032.721	36.986.338	0	0
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	0	0	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	42.032.721	36.986.338	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	2.369.538	1.212.646
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	4.545.168	4.465.520	2.369.538	1.212.646
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	53.079.490	110.838.343	67.137.146	25.575.612
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.008.889.532	971.882.443	407.266.173	82.380.688
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.836.889.368	1.849.893.837	2.197.133.049	236.102.801

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. Caim Zaimoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Beşikşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İletişim V.D.: 388 133 588



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beşikşehir Mah. Caim Zaimoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Beşikşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 34 Fax: 0212 487 50 35
İletişim V.D.: 388 006 45 35

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 Akl Özkaynakları	1.193.272.434	1.879.962.370	487.963.888	227.726.874
Ödenmiş Sermaye	254.140.000	254.140.000	180.000.000	180.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	0	0	232.474	0
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	0	0	-179.000.000	0
Diğer Sermaye Yedekleri	0	0	371.266.876	0
Diğer Kazanç/Kayıplar	-446.315	-427.584	-453.975	-43.225
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	24.908	24.908	44.321	24.908
Ortak 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
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	1.196.182.229	1.881.728.633	486.337.191	227.726.874
TOPLAM KAYNAKLAR	3.831.991.987	2.931.622.470	2.682.470.240	463.839.375

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

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

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



FUZUL HOLDİNG A.Ş.
Başakşehir Mah. Çekirge Zeminli Cad.
Okma Rez dans 1078 Çekirge Zeminli Cad.
Tic. Sic. No: 272487 / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 272487 / Şişli / İstanbul

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çekirge Zeminli Cad.
No: 6 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272487 / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 272487 / Şişli / İstanbul

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çekirge Zeminli Cad.
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.B. 4780618427

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çekirge Zeminli Cad.
No: 6 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272487 / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 272487 / Şişli / İstanbul

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.

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Sk. 5. Kat: Tower
No 5 - Kat: 5 - Seyhan - İSTANBUL
Masl. k VD 47805/8-27

YATKATIRIM
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 artırılacak toplam 63.860.000 TL nominal değerli 63.860.000 adet B Grubu pay ile Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ait olan ve ortak satışı yoluyla halka arz edilecek toplam 28.000.000 TL nominal değerli 28.000.000 adet B Grubu paydan oluşan, toplamda 91.860.000 TL nominal değerli 91.860.000 adet B Grubu paydan oluşmaktadır.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.



C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 254.140.000 TL olup; bu sermaye her biri 1,00 TL nominal 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: • Kar Payı Hakkı • Oy Hakkı • Yeni Pay Alma Hakkı • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı • Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı • İptal Davası Açma Hakkı • Azınlık Hakları • Özel Denetim İsteme Hakkı Halka Arz Edilen Paylar mevzuatın verdikleri haricinde herhangi ek bir hak tanımamaktadır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem 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 dağıtımını yapıp yapılmayacağı ve Şirket'in halka açık ortaklık statüsünü kazanmasından sonra, kâr dağıtımını yapıp yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme'nin "Karın Tespiti ve Dağıtım"ı 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 497 50 00 İletişim V.D.: 3681387782



İNTEKUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Beşiktaş/İST. 34398
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 635 34 35
İletişim V.D.: 368 006 4636

İNTEKUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İstanbul Mah. Sait Sıkıncı Caddesi
No:3 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
İletişim V.D.: 4780518127

İNTEKUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

olağanüstü genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşlerini sunulmuş ve pay sahiplerinin onayına sunulanlar kabul edilmiştir. Şirket, kar dağıtım politikasını belirlemiş olup; kâr dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli Şirket stratejisi, Şirket, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da 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
Bağcışehir Mah. Cahit Zıfırcıoğlu Cad.
Çimpa Rezidans No:3 Bağcışehir/İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 İntel V.D.: 3981367762

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

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer/İSTANBUL
No 5 Kat 2 Çarşıyolu
Masl k V.D.: 80 11 27

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.: 361 031 708



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.: 361 006 638

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

İNTEKRYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HÜSBİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çarşı Sok. No: 1 Kat: 1
Olimpa Rezidans No: 1 Başakşehir / İST.
Tel: 0212 487 50 00 İletişim V.D.: 384 006 4619



- 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 Başakşehir / İST.
Tel: 0212 487 50 00 İletişim V.D.: 384 006 4619

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kat: 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 artırmı 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

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Bağışçeşir Mah. Çalın Zariği Çabı,
Olimpa Rezidans Med. Bld. Kat:1/1ST.
Tel: 0212 487 50 00 İletişim V.D.: 38113443

FUZUL GİRİŞ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Bağışçeşir Mah. Çalın Zariği Çabı,
No:8 Kat:1 Bağışçeşir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 631 21 80
İletişim V.D.: 38113443

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 1. Kat Sk. 101 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
Toplam Maliyet	32.926.965,53	9.405.834,77	42.332.800,30
Toplam Pay Nominal	63.860.000,00	28.000.000,00	91.860.000,00
Pay Başına Maliyet	0,52	0,34	0,46
Brüt Gelir	568.354.000,00	249.200.000,00	817.554.000,00
Net Gelir	535.427.034,47	239.794.165,23	775.221.199,70

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

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

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



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

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

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zaimi Bulvarı
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir
Tel: 0212 497 50 00 İşletme V.D.: 3881387782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zaimi Bulvarı
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 33 30
İşletme V.D.: 388 138 46 30

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
Tic. Sic. No: 274875/00000000000000000000
Tic. Sic. No: 274875/00000000000000000000
Tic. Sic. No: 274875/00000000000000000000



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çarşı Sok. No: 1
Kat: 1 Başakşehir / 347
Tic. Sic. No: 274875/00000000000000000000
Tic. Sic. No: 274875/00000000000000000000
Tic. Sic. No: 274875/00000000000000000000

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. 4780518/27

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Halka arz edilecek toplam 91.860.000 TL nominal değerli payların;

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

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

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

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

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

E.4

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

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Z. Karadağ Cad.
Olimpia Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 497 50 00 İletişim VD: 3391337782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Z. Karadağ Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 40
İletişim VD: 3391337782

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

OKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



FUZUL GİRİŞİM MENKOL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Cahit Zarifoğlu Cd.
No:8 Kat:1 Beşikşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 645 34 34 Fax: 0212 581 83 80
İktisadi V.D.: 390 006 462 02

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.



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 aracı 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 ulaşılamaması halinde, halka arzın iptal edileceğini ve en geç 3 (üç) ay içerisinde Esas Sözleşme'nin GYO faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere Kurul'a başvuruda bulunulacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak 1. Ma. Kat: 2 Sk. Sarıyer Şişli
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Müş. K. V. D. 47-051

KYATIRIM
MEKATROL 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 İhtel. 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 İhtel. V.D. 3881387702
İhtel. V.D.: 3881387702

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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

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

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

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

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

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

BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞU
BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞU
Bağimsız Denetim Kuruluşu
No: 1 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 331 63 80
İleteli V.D.: 388 006 4638

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
İleteli V.D.: 47805 342

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
İleteli V.D.: 47805 342

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

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

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

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
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	796.436.718	878.827.540	290.622.188	183.721.815
Uzun Vadeli Borçlanmalar	413.550	5.829.212	21.646.573	9.429.295
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	401.368	0	0	0
Ticari Borçlar	42.052.721	36.986.538	30.447.965	0
İlişkili 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
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	985.810.032	917.867.168	191.911.125	52.380.688
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.782.246.750	1.796.694.708	482.533.313	236.102.503
ÖZKAYNAKLAR				
Çıkarılmış Sermaye	254.140.000	254.140.000	180.000.000	180.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-446.315	-427.584	-183.417	-43.235
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	-446.315	-427.584	-183.417	-43.235
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	24.908	24.908	24.908	24.908
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	615.928.380	196.276.315	45.843.766	77.125.208
Net Dönem Karı / (Zararı)	113.402.782	419.652.065	150.432.549	-31.281.442
Özkaynaklar	983.049.755	869.665.704	376.117.806	225.825.439
TOPLAM KAYNAKLAR	2.765.296.505	2.666.360.412	858.651.119	461.927.942

Görsel 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
BRÜT KAR	1.025.240	1.160.132	75.873.005	32.368.191	24.085.845
Genel Yönetim Giderleri (-)	-8.860.671	-3.399.420	-25.313.923	-16.802.320	-13.215.406
Pazarlama Giderleri (-)	-1.522.503	-1.134.001	-4.397.081	-4.315.368	-10.942.945
Net Kar veya Zarar	83.190.629	1.480.682	37.517.051	7.310.377	1.955.869

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Beşiktaş Mah. Çarşı Zeytin Çay. Cad.
Olimpa Rezidens No:3 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 487 50 00

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

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

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

FUZUL HOLDİNG YATIRIM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir (ST).
Tel: 0212 487 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.: 840 906 4638

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 11 Spine Tower
No: 1 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TOPLAM VARLIKLAR	3.031.991.587	2.931.622.470	2.683.470.240	463.839.375
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	138.813.616	77.342.780	10.697.340	1.244.166
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	57.849.012	65.135.259	68.083.936	5.555.161
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	2.758.636	3.546.138	39.686.037	166.517
Ticari Borçlar	172.019.264	329.021.499	45.052.480	78.367.645
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
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	797.999.836	878.891.394	1.789.866.876	183.721.813
Uzun Vadeli Borçlanmalar	413.550	5.829.212	80.662.598	9.429.295
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü	401.368	0	71.327.420	0
Ticari Borçlar	42.052.721	36.986.538	0	0
İlişkili 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
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.038.889.522	971.002.443	407.266.173	52.380.688
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.836.889.358	1.849.893.837	2.197.133.049	236.102.501
ÖZKAYNAKLAR				
Ana 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
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	1.195.102.229	1.081.728.633	486.337.191	227.736.874

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: 388 006 4638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:6 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D: 8051427

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TOPLAM KAYNAKLAR	3.031.991.587	2.931.622.470	2.683.470.240	463.839.375
-------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	--------------------

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

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

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	GYO Tebliği'nin m. 24/(b)	6.986.905	6.095.963	4.718.831	56.881.026
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı 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
İlgili 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
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	GYO Tebliği'nin m. 3/(p)	2.765.296.505	2.666.360.412	858.651.119	461.927.942
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	-
İlgili 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
Toplam Kaynaklar	GYO Tebliği'nin m. 3/(p)	2.765.296.505	2.666.360.412	858.651.119	461.927.942

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

Başakşehir Mah. Cahit Zekioğlu Cad.

Ölçekli Rez. Kat. No: 11263363700

Tel: 0212 421 4211

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zekioğlu Cad.
No: 1 Kat: 1 Başakşehir / ŞİŞLİ / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 633 6370
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 Şiş. Sokağı No: 50
Kat: 5 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak P.D. 478018427

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Saat Şiş. Sokağı No: 50
Kat: 5 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak P.D. 478018427

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

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	Asgari/Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	GYO Tebliğ'in m. 22/(c)	%0	%0	%0	%0	≤ %10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	GYO Tebliğ'in m. 24/(a) ve 24/(b)	%81	%81	%61	%49	≥ %51
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	GYO Tebliğ'in m. 24/(b)	%2	%2	%14	%25	≤ %49
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	GYO Tebliğ'in m. 24/(d)	%0	%0	%0	%0	≤ %49
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	GYO Tebliğ'in m. 24/(c)	%0	%0	%0	%0	≤ %20
İşletmeci Şirkete İştirak	GYO Tebliğ'in m. 28/1(a)	%0	%0	%0	%0	≤ %10
Borçlanma Sınırı	GYO Tebliğ'in m. 31	%37	%30	%38	%23	≤ %500
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	GYO Tebliğ'in m. 24/(b)	%0	%0	%0	%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 kararı alınmadan önce aşağıda belirtilen risk faktörlerinin bu İzahnamenin bütünü kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin bu İzahnamenin hazırlanması itibarıyla Şirketi ve bu nedenle de Halka Arz Edilen Paylara yapılacak herhangi bir yatırımın esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilen Payların değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir.

FUZUL HOLDİNG 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 Katı Prime 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 Zanaatlı Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 İktisadi VD: 3981387782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahat Zartıoğlu Cad.
No:5 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 53 163 80
İktisadi VD: 398 008 4698

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.

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

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

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

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

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

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

ve diğer ilgili sektörlerden Şirket, söz konusu sektörlerle hizmet, çimento, beton, elektrik,

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çelikar Sok. No: 10 Kat: 5
Olimpa Rezidans Nord Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İhale V.D.: 388 130 762

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çelikar Sok. No: 10 Kat: 5
İhale V.D.: 388 130 762
Tel: 0212 635 31 34 Fax: 0212 531 11 80
İhale V.D.: 388 130 762

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İhale V.D.: 388 130 762

İhale V.D.: 388 130 762

İhale V.D.: 388 130 762

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İhale V.D.: 388 130 762

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 etkilemeyecek

FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başşehir Mah. Çarşı Zantodulu Cad.
Olimpia Rezidans No:33 Çarşı Çarşı/İST.
Tel: 0212 467 50 00 faks: 3961 3071

FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başşehir Mah. Çarşı Zantodulu Cad.
No:33 Çarşı Çarşı/İST.
Tel: 0212 467 50 00 faks: 3961 3071
Etilleli V.D: 31.06.2018

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. İnşaat Sk. Çınar Tower
Kat: 6 Kat: 6 Kat: 6 Kat: 6
Maslak V.D. 30.05.2018

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 Zenginliği Cad.

Ölçü 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 Zenginliği Cad.

Ölçü 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.

Ölçü 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.

Ölçü 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 bulunmamaktadır. Bu nedenlerle Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilecektir.

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

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

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Bağdat 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.
Bağdat Mah. Çarşı Zemin Katı
No: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: Sarıyer / İSTANBUL
Mavi V.D.: 4 80518427

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 KAPATIMLIK YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağışkış Mah. Çahır Zekiye Cad.
Olimpa Rezidans No:2 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 380 54 02

FUZUL KAPATIMLIK YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağışkış Mah. Çahır Zekiye Cad.
No:2 Kat:1 Bağışkış / 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. 33. Kat: 3301
5. Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
İktisadi V.D.: 805 13427

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 AKŞİNG 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 6724
İletişim V.D.: 388 004 4338

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 40
Makam: 10
Saat: 10
Sicil No: 274800
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 karşılaşabilir.

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 geliştirdiği otel projeleri bölümünden planladığı doluluk oranını

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağışçılar Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273534 Şirket Sic. No: 273534
Tic. Sic. No: 273534 Şirket Sic. No: 273534
Tic. Sic. No: 273534 Şirket Sic. No: 273534

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağışçılar Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273534 Şirket Sic. No: 273534
Tic. Sic. No: 273534 Şirket Sic. No: 273534

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağışçılar Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273534 Şirket Sic. No: 273534
Tic. Sic. No: 273534 Şirket Sic. No: 273534

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/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271247 50 00 İmt. No: 66043/1922

PUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çakır Zekiye Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 531 04 00
Tic. Sic. No: 313 006 46/8

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
M. İ. A. K. H. Saa 61. S. 10. Yer
Kat: 2 Sarıyer/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 47803 0/0

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 Zindanlar 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 Zindanlar 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.