

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

Gayrimenkul değerlerinin makroekonomik koşullardan etkilenme riski bulunmaktadır.

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

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

Gayrimenkul değerleri dönemler arasında değişkenlik gösterebilir.

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

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

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

FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beşiktaş Mah. Çaltı Sarıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 467 50 00 İletişim V.D.: 385 31742

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Etiler Sk. Pire Tower
No:6 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Meslek V.D. +80518427

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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

Gayrimenkul sektörüne ilişkin yapılan yatırımların likit olmaması riski bulunmaktadır.

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

Yoğun rekabet nedeniyle Şirket gelirlerinin olumsuz etkilenmesi riski bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İktisadi V.D.: 390 136 702

FUZUL MENKUL DEĞERLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 635 34 34
İktisadi V.D.: 390 006 4638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak V.D. No: 65 Saat Şişli Çarşı Me Tower
No: 6 Kat: 2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 4780 518 0000

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

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

Şirket'in zararlarının sigorta kapsamında tahsil edilememesi riski bulunmaktadır.

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

Şirket'in planladığı projelere ilişkin inşaatlarda öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

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

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

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

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

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

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

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

konut satışları gerçekleşmeyebilir.

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İktisadi V.D.: 3061307702

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8/2 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 487 50 00 -
İktisadi V.D.: 3061307702

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. 20. Kat Kat:1
No: 10 Kat:2 - Arayen - İSTANBUL
Maslak V.D. 4780513427



INTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

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

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

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

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

FUZUL HOLDİNG A.Ş. İZAHNAMESİ

Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.

Okunup Rezidans No:8 Başakşehir/İST.

Tel: 0212 487 50 50 İntel V.D.: 398 006 403

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Okunup Rezidans No:8 Başakşehir/İST.

No:5 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL

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

İntel V.D.: 398 006 403

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Okunup Rezidans No:8 Başakşehir/İST.

No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL

Maslak V.D. 478 8427

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Rezidans No:8 Başakşehir/İstanbul
Tic. Sic. No: 271248/5000 İktisadi V.D.: 3881387704

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:10 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271248/5000/34 Paft. No: 024/2531/03/09
İktisadi V.D.: 3881387704/638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Saat Sk. No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271248/5000/34 Paft. No: 024/2531/03/09
İktisadi V.D.: 3881387704/638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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

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

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

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

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

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

FUZUL HOLDING-ARZ EDİLEN ŞİRKET
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Okumpa Rezidans No:8 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İntel V.D.: 3881330782

FUZUL HOLDING-ARZ EDİLEN ŞİRKET
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Okumpa Rezidans / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 487 53 96 80
İntel V.D.: 388 00 4638

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat St. Time Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 47805 8477

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FUZUL HOLDİNG A.Ş.'NİN ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarıkoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:28 Başakşehir/İT.
Tel: 0212 497 50 00 İnternet V.D.: 388146728

FUZUL HOLDİNG A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarıkoğlu Cad.
No:6 Kat:1 Başakşehir / İTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 635 63 60
İktisadi V.D.: 388146728

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat:2 Şişli / İSTANBUL
Maslak V.D.: 780518/27

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gelecekte gerçekleştirilebilecek bedelli sermaye artırımları sonucu sermayenin süzülme riski

FUZUL HOLDİNG PİYASISIZ ŞİRKETİ
Beşiktaş Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:9-Beşiktaş-İST.
Tel: 0212 487 50 00 İktisadi V.D.: 3061187192

FUZUL MENKUL DEĞERLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beşiktaş Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
No:1 Kat:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 33 Faks: 0212 635 68 80
İktisadi V.D. 3061187192

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 7 Kat. Sine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer-İSTANBUL
Mevki V.D. 4780514127



ELKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

5.4. Diğer riskler:

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

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

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

Makroekonomik riskler

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

FUZUL HOLDING ANKARA ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Okimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST
Tel: 0212 487 50 00 İntelil V.D.: 3881307708



FUZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir/İST ANKARA
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 537 61 00
İntelil V.D.: 3881307708

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saatçi Spine Tower
Kat:2 Sıfır/İST N
Tic. Sic. No: 270974
İntelil V.D. 47

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

Özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer verilen diğer riskler

- Sermayenin karşılıksız kalması riski gerçekleşebilir (Sermaye Riski)

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

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

Konsolide Finansal Tablolara Göre Net Borç/Özkaynak				
	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Borçlar	200.236.182	148.307.251	159.443.871	16.228.622
Nakit ve Nakit Benzerleri	-7.112.668	-6.106.382	-355.955.911	-56.881.026
Net Borç	193.123.514	142.200.869	-196.512.040	-40.652.404
Özkaynaklar	1.195.102.229	1.081.728.633	486.337.191	227.776.874
Net Borç/Özkaynaklar	16%	13%	-40%	-18%

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çiğdem Sarıoğlu Ckd.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İnteltili V.D.: 308330716

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çiğdem Sarıoğlu Ckd.
No:4 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 31 34 Fax: 0212 531 6480
İnteltili V.D.: 308 006 1333

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Mah. Saat Sk. 5/11 Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D 41205 3427



İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

b) Faiz Oranı Riski

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

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

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

FUZUL HOLDİNG
Bespasçılar Mah. Cahit Arf Cad.
Olimpa Rezidans Kat:6 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İmali VD: 3081 3078

FUZUL SAVUNMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bespasçılar Mah. Cahit Arf Cad.
No:6 Kat:1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 511 63 80
İktisadi VD: 388 006 4888

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:11 Kat:5 Saat 5. Katı
No:11 Kat:5 Saat 5. Katı / İSTANBUL
İktisadi VD: 388 006 4888

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:6 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 İntel VD - 388130778

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:6 Kat: 7 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 34 Faks: 0212 487 50 63
İktel VD: 3881064438

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 76 Kat Sıfır Spine Tower
No 5 K t: Sarıyer / İSTANBUL

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

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

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

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

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

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

İhraççının Tabi Olduğu Mevzuat

A. Genel Açıklamalar

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

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



FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Caddesi
Olimpia Rezidans No:8 Başakşehir/İstanbul
Tel: 0212 487 50 00 Kütelli V.D.: 3881387782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Caddesi
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 Fax: 0212 531 63 80
Kütelli V.D.: 3881387782

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak 1. Cadde Kat: 5 Sk. Şişli Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- İş sağlığı ve güvenliği mevzuatı
- Tüketicinin korunması hakkında mevzuat

B. GYO Mevzuatı

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

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

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

GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarıfello Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Teb:0212 635 34 34 Fax:0212 635 63 63
Etilenli V.D.: 388 006 400

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etilenli Mah. Sarıçek. Spin. No:7
No:5 Kat:2 Karşıyaka / İSTANBUL



İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Beşiktaş Mah. Cahit Zıfarcıoğlu Cad.
 No:8 Kat:1 Beşiktaş/İSTANBUL
 Tel: 0212 635 31 34 Faks: 0212 635 31 34
 Tescilli V.D.: 389706/00000

INTEGRAL
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Beşiktaş Mah. Saat St. Spine Tower
 No:9 Kat:5 Serdar/İSTANBUL
 Mersis No: 47905100000000000000



YATIRIM
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

GYO'ların İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

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

iştirak edebilir.

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

GYO'ların Portföylerine İlişkin Esaslar

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

- Gayrimenkullere,
- Gayrimenkul projelerine,

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Zehit Zaimoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 615 34 34 Fax: 0212 531 63 00
İkitelli V.D.: 388 006 4436

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Atatürk Sk. Sıhpa Tower
S. 11 Kat: 11 / Beşiktaş / İstanbul



İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

GYO'ların Yapamayacakları İşler

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

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

C. İmar ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı

FUZUN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağışçeşir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 6 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Teli: 0212 487 50 00 Faks: 0212 487 50 00
İletişim V.D. No: 006 408

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 6 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Teli: 0212 487 50 00 Faks: 0212 487 50 00

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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

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

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

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

D. Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Mevzuatı

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

E. Çevre Mevzuatı

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

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

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

FUZUL AKSİMEN İNŞAAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bespakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:3 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 497 52 00 İletişim Yrd.: 398 19 7782

FUZUL AKSİMEN İNŞAAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bespakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No:3 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 497 52 00 Faks: 0212 497 63 00
İletişim Yrd.: 398 19 7782

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Saat Sk. No:5 Kat:2 Sarıyer/İST. NBUL
Tic. Sic. No: 27095

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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

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

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

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

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

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

PUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başkanlık Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Residence Kat: 34 Kat: 34
Tel: 0212 487 50 00 No: 388 096 4838

PUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başkanlık Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Kat: 34 Kat: 34 Kat: 34 Kat: 34
Tel: 0212 675 33 34 Fax: 0212 583 63 20
Etiler Kat: 34 Kat: 34 Kat: 34 Kat: 34
Etiler Kat: 34 Kat: 34 Kat: 34 Kat: 34

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 21 Sk. Sine Tower
No.5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274900
V.D. No: 388 096 4838

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



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

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

F. İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat

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

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

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

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

PUZZER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Boşakçeyen Mahallesi, Sahil 2. Sınıfı, Çad. No: 10
Olimpa Rezidans, 34090 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İnternet V.D.: 3871341

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Boşakçeyen Mahallesi, Sahil 2. Sınıfı, Çad. No: 10
Olimpa Rezidans, 34090 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 450 4 63 40
İktisadi V.D.: 388 006 4 7 8

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Boşakçeyen Mahallesi, Sahil 2. Sınıfı, Çad. No: 10
Olimpa Rezidans, 34090 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 450 4 63 40
İktisadi V.D.: 388 006 4 7 8

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

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

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

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

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

FUZUL HİSSE SAHİLERİ KURUMU
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Rezidans No:8 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 487 50 00 İntelil V.D.: 388 006 406

1 Ocak 2005 tarihinden itibaren Türk Lirasından altı sıfır atılmış olup, 2023 yılında tüm eski TL cinsi ile belirtilmiştir.

Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 63 60
İntelil V.D.: 388 006 406

İNTEGRA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Saaç Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 4780 18427

AKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

11.10.2016 tarihinde Şirket, ilgili dönemdeki unvanı ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. (%99,90 ortaklık oranında) ile Yol İnşaat Taahhüt Ltd. Şti. (%0,10 ortaklık oranında) arasında "T.C. Çayır, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Karayolları mahallesi 6619 numaralı ada ve 8 numaralı parsel ile 10086 numaralı ada ve 1 numaralı parselde Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşini (Tem Avrasya Projesi) yapmak üzere akdedilen ve Bakırköy 39. Noterliğince 36971 yevmiye numarası ile 26.10.2016 tarihinde tasdik edilen adi ortaklık sözleşmesi uyarınca "Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş., Yol İnşaat Taahhüt Ltd. Şti. İş Ortaklığı" kurulmuştur. İlgili adi ortaklığın, Bakırköy 39. Noterliğince 07329 yevmiye numarası ile 24.02.2020 tarihinde tasdik edilen "Ek Tadiit Sözleşmesi" ile unvan ve ortaklık yapısı tebliğ edilmiştir. Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'nin %50 ortaklık oranına, Yol İnşaat Taah. San. ve

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir
Olimpa Rezidans ve AVM Projesi İnşaat
Tel: 0212 487 51 00 İletişim V.D.: 3661307 Faks

FUZUL YAPILAR MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zaim Toprak Cad.
No: 8/1 Başakşehir / İstanbul
Tel: 0212 7635 34 34 Faks: 0212 431 49 90
İletişim V.D.: 368 406 4088

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İstanbul
Tel: 0212 333 33 33 Faks: 0212 333 33 33
İletişim V.D.: 368 406 4088

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İstanbul
Tel: 0212 333 33 33 Faks: 0212 333 33 33
İletişim V.D.: 368 406 4088

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

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

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

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

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

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Beşiktaş, Nispetiye, Çarşı, Zeytinlik Cad.
Olimpia Rezidans No:8, Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İletişim: 0212 487 50 00

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zafarolu Cad.
No:8 Kat:2 Başakşehir/İST/ANRUL
Tel: 0212 487 50 34 Fax: 0212 487 50 31
E-posta: iletisim@fuzul.com.tr
Tic. Sic. No: 278006/064570

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
K. Spine Tower
No 5 Kat:2 Çarşı / İST / T.C.

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

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

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

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

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

FİZİKİ BÖLÜM ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Çarşı Çarşı Çarşı Çarşı
Olimpa Rezidans Non-ResidentlerİST.
Tel: 0212 487 50 00 / 487 50 00 / 487 50 00

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 3 Kat: 1 Başakşehir / İstanbul
Tel: 0212 635 34 34 / 0212 635 34 34
İkinci YD: 33810064038

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 5 Kat: 2 Başakşehir / İstanbul

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur

6.2. Yatırımlar:

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

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarfıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: (0212) 635 34 34 / Fax: (0212) 937 63 80
İktilid V.D.: 308 006 4535

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

FUZUL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarfıoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 201 59 60 / Fax: 0212 201 59 62

*31.03.2023 tarihi itibarıyla tamamlanma derecelerini belirtmektedir.

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

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller				
Malik	Gayrimenkulün		Düster Değeri (TL) (31.03.2023)	Piyasa Değeri (TL) (31.12.2022)
	Tanımı	Türü		
Fuzul GYO	Vadiyaka Projesi	Dükkan	9.720.000	9.720.000
Fuzul GYO	Vadiyaka Projesi	Dükkan	3.480.000	3.480.000
Fuzul GYO	Vadiyaka Projesi	Dükkan	6.810.500	6.810.500
Fuzul GYO	Vadiyaka Projesi	Dükkan	5.876.000	5.876.000
Fuzul GYO	Vadiyaka Projesi	Dükkan	5.482.500	5.482.500
Fuzul GYO	Vadiyaka Projesi	Dükkan	11.656.000	11.656.000
Fuzul GYO	Neriva	Dükkan	7.425.000	7.425.000
Fuzul GYO	Olimpa AVM	Dükkan	816.000	816.000
Fuzul GYO	Olimpa AVM	Dükkan	816.000	816.000
Fuzul GYO	Olimpa AVM	Dükkan	958.000	960.000
Fuzul GYO	Olimpa Rezidans	Konut	4.847.000	4.847.000
Fuzul GYO	Olimpa Rezidans	Konut	4.847.000	4.847.000
Fuzul GYO	Olimpa Rezidans	Konut	4.847.000	4.847.000
Fuzul GYO	Başakcity Projesi	Dükkan	3.329.542	3.329.990
Fuzul GYO	Başakcity Projesi	Dükkan	3.307.532	3.303.980
Fuzul GYO	Başakcity Projesi	Dükkan	3.480.305	3.480.500
Fuzul GYO	Tem Avrasya*	Konut	3.988.250	3.988.500
Fuzul GYO	Tem Avrasya*	Konut	3.988.750	3.988.400
Fuzul İnşaat	Vadiyaka Projesi	Konut	5.015.000	5.014.000
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	Konut	2.358.500	2.358.500
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	Konut	2.358.500	2.358.500
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	Konut	2.834.000	2.834.000

FUZUL HOLDİNG MENKUL ŞİRKETİ
Bağışçılar Mah. Cahit Zaroğlu Cad.
Olimpa Rezidans-Neçirhanlı-Spinaç ST.
Tet: 0212 487 50 00 İbadi V.D.: 309 99 0782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağışçılar Mah. Cahit Zaroğlu Cad.
No: Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tet: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 80
İktisadi V.D.: 309 99 0782

FUZUL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağışçılar Mah. Cahit Zaroğlu Cad.
No: Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Tet: 0212 487 50 00 İbadi V.D.: 309 99 0782

FUZUL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

Fuzul İnşaat	Fuzulkent	Konut	2.475.000	2.475.000
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	Konut	2.834.000	2.834.000
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	Konut	2.263.100	2.263.100
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	Konut	2.263.100	2.263.100
Fuzul İnşaat	Fuzulkent	Konut	2.881.500	2.881.500
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	Konut	4.650.000	4.650.000
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	Konut	4.650.000	4.650.000
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	Konut	4.650.000	4.650.000
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	Konut	4.650.000	4.650.000
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	Konut	4.781.500	4.781.500
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	Konut	4.781.500	4.781.500
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	Konut	4.781.500	4.781.500
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	Konut	4.781.500	4.781.500
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	Konut	4.978.000	4.978.000
Fuzul İnşaat	Olimpa Rezidans	Konut	5.109.000	5.109.000
Fuzul İnşaat	Evila Evleri	Konut	15.732.780	15.732.780
Fuzul İnşaat	Evila Evleri	Konut	15.732.780	15.732.780
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	6.901.712	6.576.712
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	6.576.712	6.576.712
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	2.073.587	2.073.587
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	2.073.587	2.073.587
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	4.547.587	4.547.587
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	3.481.845	3.481.845
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	8.992.310	8.991.384
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	4.547.587	4.547.587
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	1.740.924	1.740.923
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	2.611.384	2.611.384
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	1.740.923	1.740.923
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	1.740.923	1.740.923
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	870.461	870.461
Fuzul İnşaat	Arnavutköy Konut	Konut	870.461	870.461
FZL Gayrimenkul	Air Başakşehir	Dükkan	6.431.137	6.400.000
FZL Gayrimenkul	Air Başakşehir	Dükkan	6.326.000	6.326.000
FZL Gayrimenkul	Air Başakşehir	Dükkan	3.556.000	3.556.000
FZL Gayrimenkul	Air Başakşehir	Dükkan	3.528.000	3.528.000
FZL Gayrimenkul	Air Başakşehir	Dükkan	6.639.000	6.639.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	7.545.409	7.482.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	7.208.000	7.208.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	7.420.000	7.420.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	9.511.000	9.511.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	7.323.000	7.323.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	9.588.000	9.588.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	10.004.000	10.004.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	7.709.000	7.709.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	10.223.000	10.223.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	10.821.000	10.821.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	10.410.000	10.410.000
FZL Gayrimenkul	Hasbahçe Evleri	Dükkan	7.479.000	7.479.000
FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	Dükkan	5.174.154	5.148.000
FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	Dükkan	4.580.000	4.580.000
FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	Dükkan	5.214.000	5.214.000
FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	Dükkan	3.349.000	3.349.000
FZL Gayrimenkul	Grand Rezidans	Dükkan	4.529.000	4.529.000

FUZUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
Bağcıbaşı Mah. Cahit Zaimi Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İhale V.D. 30673184

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağcıbaşı Mah. Cahit Zaimi Cad.
Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 635 4390
İhale V.D. 30673184

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kat:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
V.D. 478051127



FUZUL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

*10.04.2023 tarihinde satılmıştır.

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

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

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

*31.03.2023 tarihi itibarıyla tamamlanma derecelerini belirtmektedir.

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zantıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İstanbul
Tel: 0212 635 34 34 / 0212 991 6380
İkitelli V.D: 03 006 4038

İNTEGRAL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer / İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer / İstanbul
Maslak V.D 4789518427

DEK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Başakşehir Kayabaşı 5 Yıldızlı Otel Projesi

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

Çevre ve Konum

Başakşehir Kayabaşı 5 Yıldızlı Otel Projesi’nin; Şirket’in maliki olduğu İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi 987 numaralı ada ve 4 numaralı parsel üzerinde geliştirilmesi planlanmakta olup, bu projenin bulunacağı parselin yüzölçümü 10.221 m²’dir. İmar durumu T2 Ticaret Alanı olan ilgili arsa, %25’si peşin ve %75’si 60 ay vade ile ödenmek üzere toplam 120.200.000 TL bedel karşılığında 12.11.2021 tarihli Gayrimenkul (Arsa) Satış Sözleşmesi ile TOKİ’den satın alınmıştır. Şirket, anılan sözleşme hükümlerinin yerine getirilmesi akabinde projeye konu arsanın tapusuna 12.12.2022 tarihinde malik olarak kaydedilmiştir. Başakşehir Kayabaşı 5 Yıldızlı Otel Projesi bu İzahname tarihi itibarıyla henüz projelendirilme aşamasında olup, 2023 yılının ilk yarısı itibarıyla yapı ruhsatı için başvuru yapılması planlanmaktadır.



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

FUZUL MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8-Başakşehir/İST.
Tet 0212 467 5079-5078-5077-5076

FUZUL MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Kat:1 Başakşehir / İST. 34398
Tet:0212 635 34 34 Faks:0212 631 43 80
İkikelli V.D.: 340 716 4638

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ak Man Saat Ak. Şişli Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İST. 34398
Maslak V.D 4780518 -2.

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



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

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

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

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

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

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

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

FUZUL HOŞGİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. - Sarıyer Üst. Cad.
Çimpa Rezidans No:26 D:3 Kat:3/301
Tel: 0212 487 50 00 E-Posta: info@fuzul.com.tr

No:5 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 30
İktisadi V.D.: 3809064648

İNTEGRAL

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
E-Posta: info@integral.com.tr
İktisadi V.D.: 17305361

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

28.12.2022 Tarih ve 21212 Sayılı Turizm Yatırımı Belgesi

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

24.01.2023 Tarih ve 21320 Sayılı Turizm Yatırımı Belgesi

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

7/ FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

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

FUZUL DAYANIM MENKUL DEĞERLER ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No:1 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 / 0212 635 34 30
Tic. Sic. No: 290954
Tic. Sic. No: 290954
Tic. Sic. No: 290954

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 95 Kat: 95 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
No: 5 Kat: 2 Etiler / Beşiktaş / İstanbul

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.



FUZUL DAYANIM MENKUL DEĞERLER ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:3 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 İletişim V.D. 0212 397 7702

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 kurdukmak, inşa ettirmek, satmak ve kiraya vermek gibi faaliyetlerde bulunmayı hedeflemektedir.

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

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

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

*10.04.2023 tarihinde satılmıştır.

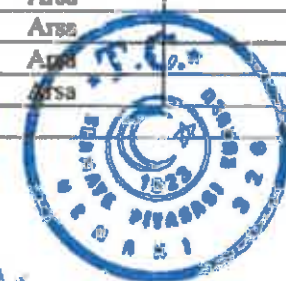
FUZUL HOLDİNG A.Ş. ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çalıoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No: 8/1 Kat: 8/1/1ST.
Tel: 0212 487 50 00 İletişim VS: 308-387782

İzahname Tarihi İtibarıyla Tamamlanan Projeler

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Çalıoğlu Cad.
10/8 Kat:1 Başakşehir / 34398/İST.
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 34
İletişim V.D.: 308-387782

İNTEKAT
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maliye Bakanlığı Sicil No: 27200
-No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL

İNTEKAT
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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



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

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

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

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

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

Geliştirmesi Devam Eden Projeler

İşbu raporun tarihi itibarıyla Şirket tarafından geliştirilmesi devam eden projeler;

1) Başakşehir Avrasya Projesi

FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cfd.
Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 / Faks: 0212 635 34 380
İktisadi V.D.: 3881307782

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 9 Kat: 99 Gariyeri İSTANBUL
Meslek V.D.: 4780518427

FUZUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.





İlgili belediyeden onaylı mimari proje sıfatını haiz, dolayısıyla ilgili belediyeden tüm izinleri alınmış bu projeye göre bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 39.031,98 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmaktadır. İşbu projeye konu ana taşınmaz üzerinde A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2, D1, D2, E1, E2, E3, E4, T1, T2, T3, T4, T5 ve T6 olmak üzere toplam 19 adet blok bulunmaktadır. Başakşehir Avrasya Konutları içinde toplam 500 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, bu bağımsız bölümlerden 453 adedi konut ve 47 adedi ise dükkan niteliğindedir.

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

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

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir, Zeytin Çiğir Zariiflu Cad.
Olimpik Sokak No: 10 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 417 50 00 - 41 50 01 02

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

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

Fuzul Otel Projesi
Başakşehir Mah. Çiğir Zariiflu Cad.
8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 36 Fax: 0212 417 51 20
İletişim YD: 100 006 1000

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sakarya Bulvarı No: 100
Sarıyer / İSTANBUL
Meslek V.D. 4780

T.C.
MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIK
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Yatırım

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



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

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

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

PROJE HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Süyüşsuyu Mah. Sabit Zarfıoğlu Cad.
Olimpa Beşiktaş No:3 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 457 50 60 Faks: 3981307762

PURAT MENKUL DEĞERLER ORTAKLIĞI A.Ş.
Beşiktaş Mah. Cahit Zarfıoğlu Cad.
8 Kat 1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 631 58 00
Katellik V.D.: 308 006 4 01 8

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

101



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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

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

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

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

İNTEGRO MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Başlıca Yeri: M. C. Cahit Zorluoğlu Cad.
Cinnia Residence no:8 Beyoğlu/İST.
Tel: 0212 487 50 00-0212 531 63 00

İNTEGRO MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Başlıca Yeri: M. C. Cahit Zorluoğlu Cad.
Cinnia Residence no:8 Beyoğlu/İST.
Tel: 0212 487 50 00-0212 531 63 00

İNTEGRO MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Başlıca Yeri: M. C. Cahit Zorluoğlu Cad.
Cinnia Residence no:8 Beyoğlu/İST.
Tel: 0212 487 50 00-0212 531 63 00

İNTEGRO MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Başlıca Yeri: M. C. Cahit Zorluoğlu Cad.
Cinnia Residence no:8 Beyoğlu/İST.
Tel: 0212 487 50 00-0212 531 63 00

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



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

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

Başakşehir Avrasya 2 Projesi

Başakşehir Avrasya 2 Projesi İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Ziya Gökalp mahallesi 1426 numaralı ada ve 10 numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olup; ilgili alanın yüzölçümü 25.026,91 m²'dir. İmar durumu konut alanı olan bu arsa, %50'si peşin ve %50'si 6 ay vade ile ödemek üzere toplam 498.026.666,67 TL bedel karşılığında 23.05.2022 tarihli Gayrimenkul Satış Vade Sözleşmesi uyarınca Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Şirket, arsanın tapusunda 1.12.2022 tarihinde malik olarak kaydedilmiştir. İlgili arsa üzerinde geliştirilen Başakşehir Avrasya 2 Projesi'nin 9 adet blok, 410 adet konuttan oluşması planlanmaktadır.

FZL YAPILARININ ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çelik Zarfıoğlu Cad.
Çimpa Rezidans Kat: Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 / Mesaj V.D.: 3881587702

FZL YAPILARININ ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çelik Zarfıoğlu Cad.
Çimpa Rezidans Kat: Başakşehir/İST.
Tel: 0212 635 34 34 / Mesaj V.D.: 3881587702
İkitelli V.D.: 3881587702

İNTEGRAL
Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
No:5 Kat:7 Serayer Spine Tower
TANBUL
Mesaj V.D.: 4.000.12427

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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



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

FULAN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Çarşı Zemin Katı
Olimpia Rezidans No:11 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 487 50 00 / 0212 25033772

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



FULAN GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Çarşı Zemin Katı
No:8 Kat:1 Başakşehir/İST. 34398
Tel: 0212 635 34 34 / Fax: 0212 635 34 180
İktisadi V.D. No: 18.086/18292

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat:2 Beşiktaş/İSTANBUL

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Geliştirilen bu projenin toplam inşaat alanı 71.18071 m²'dir. İşbu proje kapsamında alınmış 19.12.2022 tarih ve 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418 numaralı yapı ruhsatları mevcuttur. FZL Yapı İnşaat tarafından yürütülen inşaatın Aralık 2024 tarihi itibarıyla tamamlanması ve bağımsız bölümlerin teslimlerinin yapılması öngörülmektedir.

Başakşehir Avrasya 3 Projesi

Avrasya 3 Projesi İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Ziya Gökalp mahallesi 1426 numaralı ada ve 11 numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olup; ilgili alanın yüzölçümü 20.301,01 m²'dir. İmar durumu konut alanı olan arsa, %50'si peşin ve %50'si 6 ay vade ile ödenme üzere toplam 532.053.333,33 TL bedel karşılığında 02.08.2022 tarihli Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Şirket, arsanın tapusunda 12.12.2022 tarihinde malik olarak kaydedilmiştir. İlgili arsa üzerinde geliştirilen Avrasya 3 Projesi'nin, 7 adet blok ve 296 adet konuttan oluşması planlanmaktadır.



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



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

FZL HOLDİNG PROJELERİ ŞİRKETİ
Bağcıbaşı Mah. Cahit Zorluoğlu Cad.
Olimpa Kat:1 No:8 Başakşehir/İST.
Tel: 0212 412 50 60 İhaleler: 3981307782

AYRIM MENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağcıbaşı Mah. Cahit Zorluoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 431 53 00
İktisadi V.D.: 398 006 4639

İNTEGRAL
106
Bağcıbaşı Mah. Cahit Zorluoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 431 53 00

AYRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

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

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Orduya Raftağlar No:100 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 487 94 00 Faks: 0212 3881 307702



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:100 Beşiktaş/İST. TÜRKİYE
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 3881 307702
İktisadi V.D.: 380065 6338

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 5 Kat:2 Sarı
Maslak V.D. 478051

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

A) Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörünün Gelişimi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C) Gayrimenkul ve İnşaat Sektörüne İlişkin Veriler

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

a) Konut Satış İstatistikleri

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Beşiktaş/İstanbul, Galata Zarıoğlu Cad.
Olimpa Rezidans Akademi Pasajı No:18/1
Tel: 0212 487 50 00 Faks: 0212 380 1367/1368



FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Mah. Çarşı Zemin Katı
No: 10/1 Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0212 335 34 34 Faks: 0212 335 34 35
Kısmi V.D.: 340000438

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
112
Kısmi V.D.: 340000438

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

b) Ofis ve Ticari Gayrimenkul

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

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

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Başkaşehir Mah. Çarşı 2. Katlıoğlu Cad.
Okmeydanı Raftarans No:8 Başkaşehir/İST.
Tel: 0212 499 50 50 / 50 50 V.D.: 3981367762

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başkaşehir Mah. Çarşı 2. Katlıoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Başkaşehir/İST. ANKARA
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 541 6383
İkinci El V.D.: 888 009 1638

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 2 Sarıyer / İST. ANKARA

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

Kaynak: GYODER

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

2022 yılı dördüncü çeyreğinde 163.653 m² ofis ve ticari gayrimenkul alanı kiralama işlemine konu olmuştur. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri bir önceki yılın aynı dönemine göre %69,0 oranında artış göstermiştir. Böylece, 2022 yılı içerisinde toplam kiralama işlemi 759 m² ye ulaşmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; PWC (8.600 m², Galataport), Estetik Merkezi (7.600 m², Cityist Beyoğlu), Mayat İnşaat (7.420 m², A+Live), Serviced Office (7.200 m², Quasar),

YUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Çengel Reklam, No:8 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 347 50 41 Etiler/İST. VD: 3001307702

YUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 521 63 80
İkithatlı VD: 300 006 4638

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat: Sarıyer

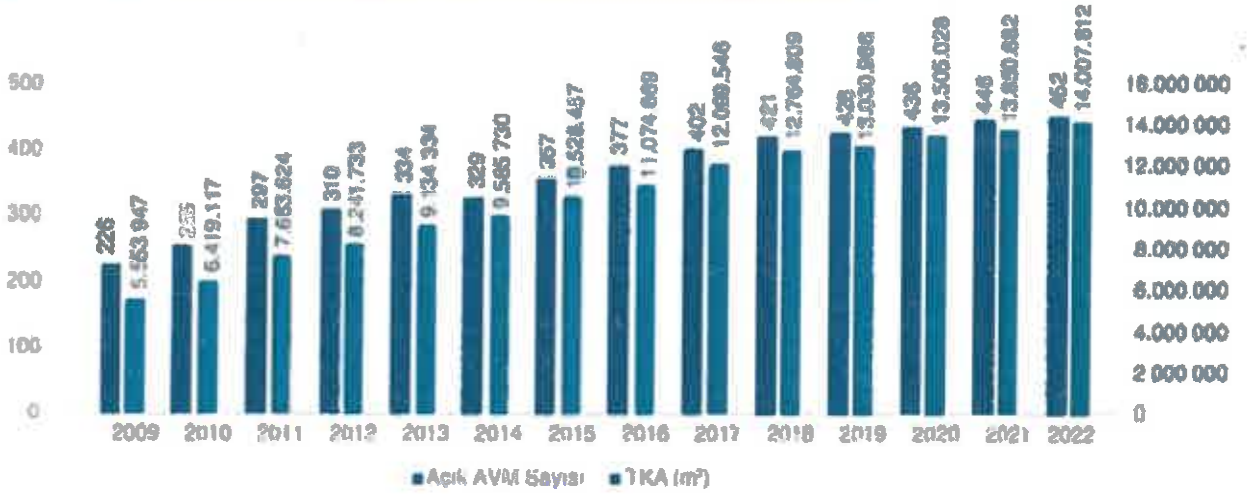
İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

e) AVM'ler

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

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



Kaynak: GYODER

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

Çi İhraççının Sektör İçerisindeki Yeri

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

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

PUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Mah. Çarşı Zeytinli Cad.
No:1 Kat:1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 33 80
İktisadi V.D. No: 28704/4678

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat:2 S... / İSTANBUL

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
Büyükdere Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpikler Mah. Yıldız Binası Kat:5/ST.
Tel: 0212 487 34 20 İktisadi V.D. No: 388138/7802

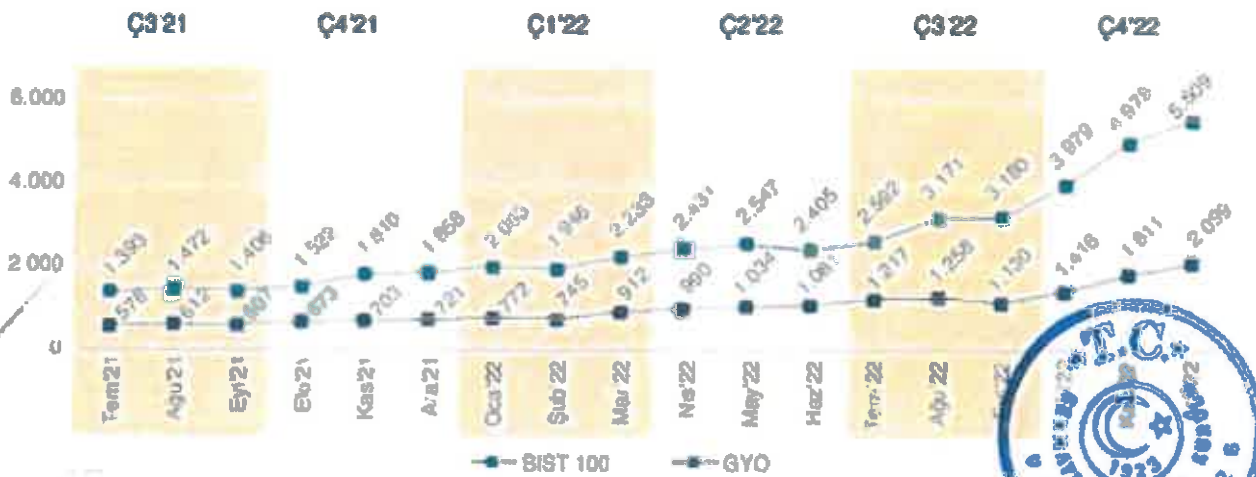
Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı (Adet)								
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
31	31	32	31	33	33	33	37	39
Fili Dolaşım (%)								
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
37,3	42,4	38,8	38,9	37,8	36,5	32,1	26,6	33,5
Piyasa Değerleri (Milyon TL)								
2014	2015	2016	2017	2018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

Kaynak: MKK

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

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

BIST GYO Endeks Performansı* (TL)



Kaynak: GYODER 2022 Yılı 4. Çeyrek Raporu

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beşiktaş/Şişli Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpia Rezidans No:1 Beşiktaş/Şişli/İST.
Tel: 0212 487 50 00 / 3488 V.D.: 3891387782

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir/Şişli Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8/5 Kat:1 Beşiktaş/Şişli/İST.
Tel: 0212 675 34 34 Fax: 0212 511 63 25
13.11.2014 V.D.: 3891387782

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
116 Saat Sk.
Sarıyer/İSTANBUL
V.D.: 80138427

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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

D) Şirket'in Stratejik Planları

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

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

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

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

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

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

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

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

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 1 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
0212 635 34 34 Pbx: 0212 631 63 60
İktisadi D.: 380 000 000 TL

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
717
No 5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900 / 0015417



FUZUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³ 2021 yılında Şirket'in Fuzul Holding ile karşılıklı iştirak ilişkisinin bulunması nedeniyle Şirket'in finansal tablolarında Fuzul Holding konsolide edilmiştir. Fuzul Holding ve bağlı ortaklıkları ile iştiraklerinin gelirlerini ayırtmak ve İhraççının faaliyetlerinin coğrafi dağılımını net bir şekilde vergebilmek amacıyla bireysel (solo) finansal tablo gelirlerine yerleştirilmiştir.

FUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Orta Mah. Fahri Zıfıoğlu Cad.
No:9 Kat:3 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 635 3434 Faks: 0212 635 3438
İçişleri No: 28795/2019

Saat Sk
Ka-Pl 8/18
Mısırak V.D 47



KYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
6671 Sokak Cahit Zıfıoğlu Cad.
Orta Mah. Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 482 45 00 İletişim No: 306 98 7702

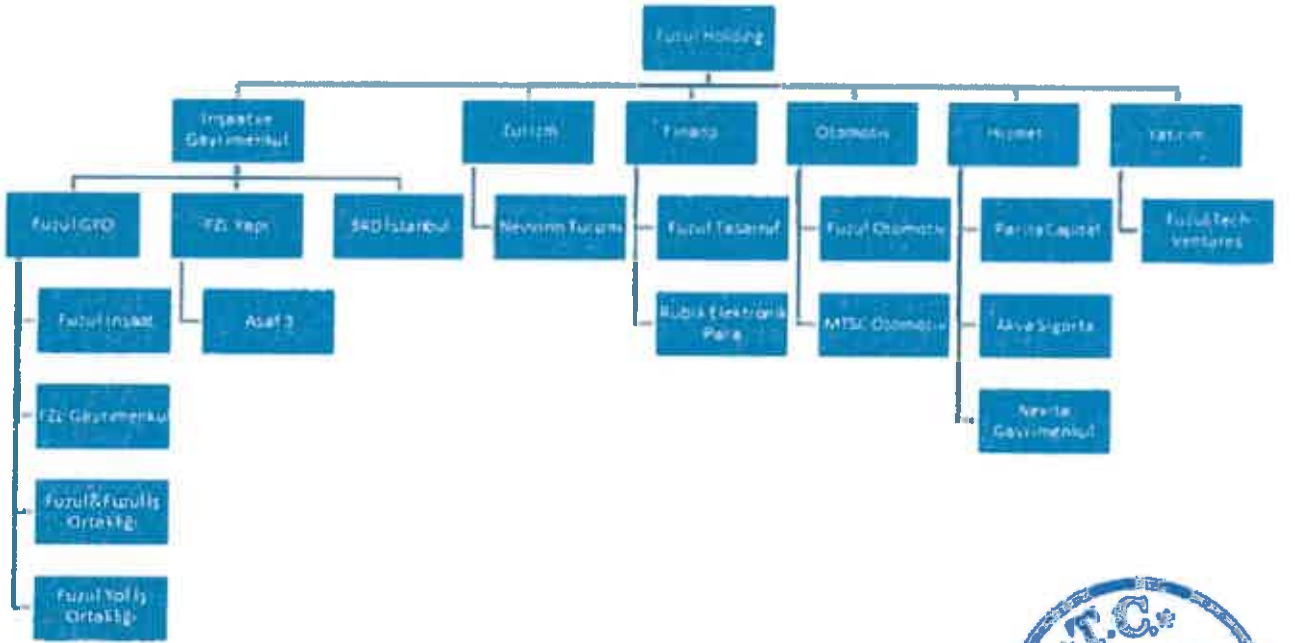
7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri

İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in mevcut ortakları payların %99,48'ine sahip olan Fuzul Holding, %0,16'sına sahip olan Zeki Akbal, %0,16'sına sahip olan Eyüp Akbal ve %0,20'sine sahip olan Mahmut Akbal'dır. Dolayısıyla, Fuzul GYO'nun yönetim kontrolü oy haklarının çoğunluğuna sahip olunması nedeniyle (toplam oy hakkının %99,48'i) tek başına Fuzul Holding'e aittir. Halka arz sonrasında, toplam oy hakkı içerisindeki Fuzul Holding'in oy hakkı oranı %74,27'ye gerilese de toplam oy hakkının çoğunluğuna sahip olması devam edeceğinden dolayı Şirket'in yönetim kontrolünü sürdürmeye de devam edecektir. Bununla birlikte, mevcut durumda Fuzul GYO Akbal Ailesi tarafından kontrol edilen Fuzul Holding Grubu'na dahildir. Fuzul Holding Grubu altında faaliyet gösteren tüm ortaklıklara aşağıdaki şemada yer verilmektedir.



Fuzul Holding ile Fuzul Holding Grubu bünyesinde faaliyet gösteren Fuzul GYO ve bağlı ortaklıkları dışındaki ortaklıklara ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda sunulmaktadır.

Ticaret Unvanı	Fuzul Holding A.Ş.
Kuruluş Tarihi	13.02.2020
Filial Faaliyet Konusu	Yurt içinde ve yurt dışında kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak bu şirketlerin yatırım, Finansman, organizasyon ve yönetim işlevlerini toplu bir bünye içerisinde ve modern işletmecilik esasları dahilinde gerçekleştirmektir.
Sermayesi	100.000.000 TL
Ortaklık Yapısı	Mahmut Akbal (%40,00) Eyüp Akbal (%30,00)

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Etiler Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Okmepa Rezidans No:8 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 487 31 11 / 3881387762



Okmepa Rezidans No:8 Beşiktaş/İST.
Etiler Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
34398
Tel: 0212 487 31 11 / 3881387762

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

0512 427

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.