

	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu-YFBL 2) • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar)-VBTS ve Brüt Takas kapsamındaki hisse senetleri hariç • Hisse Senedi Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu- YFBL 1) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu- YFBL 2) • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)-Yalnızca Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. bonoları • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat – TL • Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Kira Sertifikası • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Prim Menkul Değerler A.Ş. Pay Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) • Kira Sertifikaları Katılım Fonları (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

Paylar, Şirket tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına yatırılacaktır.

231

FUZUL SAKAT MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272863 / 34 Fax: 0 212 531 45 81
E-posta: YD: 388 000 00 00

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FIZUL HOLDING ANONIM DƏVƏT
Baqayevlər Mah. Cahit Zeynəlov Bld.
Olimpa Roadside No:8 Baqayevlər/ST.
Tel: 0212 467 50 00 faks: 0212 387 7792
Tic. Qeydiyyat ID: 3861387792

İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile açıklanan konularda değişikliklerle ilgili Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.1 İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24'üncü maddesi hükümleri saklıdır.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne teslim edilmesini takiben derhal, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar İşbu İzahname'nin "Halka arz başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2. numaralı bölümünün "b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Talep miktarının bir adet ve katları şeklinde olması gerekmektedir. Talep edilebilecek azami pay adedi söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum İhraççı veya Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren 7 (yedi) iş günü içinde SPKn'da yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname'de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme veya geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

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

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

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



FİZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başşehir Mah. Cahit Zarıfoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başşehir/İST.
Tel: 0212 447 50 00 İhtis: 0212 447 50 00

FİZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başşehir Mah. Cahit Zarıfoğlu Cad.
No: Kat:1 Başşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 34
İktisadi V.D.: 388 006 4534

INTEGRAL

FAH KATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Mevcut ortakların yeni pay alma hakkı, halka arzın sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirilmesi için tamamen kısıtlanmıştır.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur.

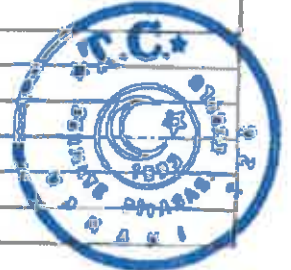
25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 (yüzde beş) ve üzerinde paya sahip ortaklarının ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi / kurumların listesi aşağıda yer almaktadır.

Ad-Soyad	Kurum
Mahmut Akbal	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Eyüp Akbal	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zeki Akbal	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mehmet Zahit Akbal	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İsmail Tuğrul	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hasan Kara	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Murat Altay	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ümit Bozkurt	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Güven İlgin	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Esengül Özge Özsoy	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Erkan Poyraz	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sadık Boyraz	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mustafa Top	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Bülent Sezgin	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Zafer Mustafaoglu	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Şafak Akdaş	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Menevşe Özdemir	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Dilidüzgün	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Güldane Gülfer Özşahin	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Gizem Ermiş	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İrem Sayan	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Haşim Can Yılmaz	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kadir Cenk Ulukartal	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kıvanç Memişoğlu	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Fatih Doğan Ateş	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Halka arz edilecek toplam 91.860.000 TL nominal değerli payların;

- 64.302.000 adedi (%70) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara
- 13.779.000 adedi (%15) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara
- 13.779.000 adedi (%15) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdelere:

Talep toplama süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise o gruba ait tahsisat Konsorsiyum Liderleri, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından diğer gruplara aktarılabilir.

Talep toplama süresi sonunda her bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak kadar talep gelmiş olsa dahi, tahsisat oranları arasında;

- Yukarıda belirtilen herhangi bir yatırımcı grubu için tahsis edilen tutarı %20'den (yüzde yirmi) daha fazla azaltma yapılmaması ve
- Şirket paylarının Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için %10 (yüzde on), Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için %10'un (yüzde onun) altına düşürülmemesi şartıyla

Konsorsiyum Liderleri, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin kararı ile kaydırma yapılabilir.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı tahsisat grubunda fazla talep olması durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur. İhraççı'nın çalışanlarına ilişkin bir tahsisat grubu bulunmamaktadır.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tazınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Herhangi bir yatırımcı grubuna ayrıcalık yoktur.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmiş ve alt sınır belirtmesi sebebiyle talebi karşılanamayanlar hariç o gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 (bir) lot dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına Konsorsiyum Liderleri, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından Kurul'un 11-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19'uncu maddesinde yer alan esir ve yedek davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:



PUZUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Çahit Zariiflu Cad.
Kat:1 Beşiktaş / İST. / TÜRKİYE
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 635 34 35
İletişim V.D.: 388 001 4028

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ALKYATIRIM
MENKUL DİĞERLER A.Ş.

Beheri 1 TL nominal değerde 1 adet paya denk gelen bir lot payın satış fiyatı 8,90 TL olarak belirlenmiştir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, konsorsiyum üyesi aracı kurum bazında azami olarak aşağıda detayları verildiği üzere hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka aracı kuruluştaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi ve konsorsiyum üyesi tarafından detayı verilen diğer giderleri ödeyeceklerdir.

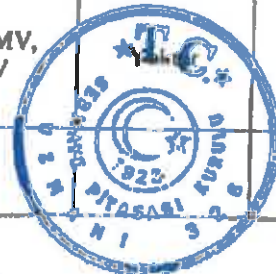
Konsorsiyum Üyeleri'nin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi / Hesap Açma 5,7002 TL + BSMV	MKK Tarifesi 0,8382 TL + BSMV	MKK Tarifesi Üyelerarası Menkul Virman Transferi 4,1913 TL + BSMV	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 5+BSMV Aşgari 12,50+BSMV	Yoktur	İşlemlere ait Düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır.
Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	1,25 TL+BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler : Tutar üzerinden % 0,005 (Yüzbinde beş + BSMV) (126,272.- /1,262,723.- TL arasındaki tutarlar) Aşgari:6.33 TL + BSMV (126,272.- TL'den az olan tutarlar için) Azami: 63.25 TL+ BSMV (1,262,723.- TL'yi aşan tutarlar için)	Yoktur	Komisyon oranı; %0,1 (Binde 1) + BSMV
AI CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	-	-	-	-
AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır	MKK'nın Almış Olduğu Ücret	Takasbank Üzerinden Alınmaz	TAKASBANK'IN ALMIŞ OLDUĞU EFT ÜCRETİ	-	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.
YAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	8,38 TL+ BSMV (İşlem sayısı üzerinden)	%0,5 (min. 7 TL+BSMV, max. 39 TL+BSMV)	-	Yoktur
ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	Vardır	-	-	-

FUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 10 Kat: 3 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic Sic No: 272200
Tic Sic No: 272200
Tic Sic No: 272200

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beşiktaş Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 10 Kat: 3 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic Sic No: 272200
Tic Sic No: 272200
Tic Sic No: 272200

238
INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Kat: 5 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic Sic No: 272200
Tic Sic No: 272200
Tic Sic No: 272200



HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

DEĞERLE R A.Ş.						
ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLE R A.Ş.	-	-	20 TL.	1-10000 TL – 9.50+BSMV 10.000-50.000 TL – 18.50TL+BSMV 50.000-200.000 TL – 36.50TL+BSMV 200.000 - 1.000.000 TL – 76.50TL + BSMV 1.000.000 TL ve üzeri – 145TL+BSMV		
ATA YATIRIM MENKUL KIYMETL ER A.Ş.	Mkk'nın tarafımız dan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	Mkk'nın tarafımızda n aldığı ücretler aynen yansıtılır.	Mkk'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	0-180.000 TL arası sabit 18,00 TL, 180.000-1.800.000 TL arası oransal 0.0001, 1.800.000 TL ve üzeri sabit 180,00 TL (Vergi yükümlülükleri hariç). İnternet için 16,50 TL sabit ücret (Vergi yükümlülükleri hariç)	Yok	Halka arz sürecine ilişkin diğer gider bulunmuyor, yatırımcı kurum ilişkisinin devamında söz konusu olabilir
BİZİM MENKUL DEĞERLE R A.Ş.	YOKTUR	1,02 TL + BSMV (Kayıt Sayısı Üzerinden)	8,50 TL + BSMV (Kayıt Sayısı Üzerinden)	VARDIR	YOKTUR	30 TL (Ay içerisinde sunulan hizmetler kapsamında hesap başına, her ay)
BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLE R A.Ş.	-	-	-	-	-	-
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETL ER A.Ş.	MKK tarifesi	-	-	-	-	MKK'nın müşteri özelinde aldığı ücretler yansıtılmaktadır (hesap açılış ve virman ücretleri vb.)
DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLE R A.Ş.	Yoktur	Hisse başına 1,32 TL	Skalaya Göre	Skalaya Göre	Yoktur	Yoktur
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETL ER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır
GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLE R A.Ş.	YOK	YOK	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yi/jyq8kp .	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yi/jyq8kp	YOK	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yi/jyq8kp

OLİMPİK MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 1 Kat: 1 Başşehir / İstanbul
Tic. Sic. No: 272635/34 34 Fax: 0 212 531 1180
İletişim V.D.: 388 06 16 30

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 1 Kat: 1 Başşehir / İstanbul
Tic. Sic. No: 272635/34 34 Fax: 0 212 531 1180
İletişim V.D.: 388 06 16 30

OLİMPİK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

GLOBAL MENKUL DEĞERLE R A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	0-50.000TL-20TL+BSMV, 50.000-100.000TL- 30TL+BSMV, 100.000-250.000TL- 40TL+BSMV, 250.000-1.000.000TL- 175TL+BSMV, 1.000.000TL ve üzeri - 250TL+BSMV	Yoktur	Yoktur
ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLE R A.Ş.		-	0,21 TL	Behir İşlem için 5,25 TL.		
INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLE R A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi			MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
ING YATIRIM MENKUL DEĞERLE R A.Ş.	MKK'nın alacağı ücretler yansıtılır					
INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLE R A.Ş.		MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	50.000 TL'ye kadar yoktur. 50.000 TL-100.000 TL arası 12,50 TL 100.000 TL üstü 19 TL		
İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLE R A.Ş.	5,70 TL + BSMV		4,19 TL + BSMV	4,50 TL + BSMV		Mevcut müşteriler için havale ücreti 2,25 TL + BSMV olacaktır.
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.			100 TL + BSMV	Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır		Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı saklama komisyon tarifesi geçerli olacaktır.
MARBAŞ MENKUL DEĞERLE R A.Ş.						
MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLE R A.Ş.			MKK TARİFESİ	YÜRÜRLÜKTEKİ EFT TARİFESİ		



FLZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 41 Başşehir / 34100
Tel: 0212 635 34 34 Faks: 0212 635 34 34
E-posta: info@flzul.com.tr
Tic. Sic. No: 278000
Tic. Sic. No: 278000

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
240

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

OSMANLI
YATIRIM
MENKUL
DEĞERLER
A.Ş.

5 TL + BMV

0 TL - 10.000
TL arası 15
TL,
10.000 TL -
50.000 TL
arası 20 TL,
50.000 TL -
100.000 TL
arası 30 TL ve
100.000 TL ve
üzeri 40 TL
(dijital
kanallar
üzerinden)
0 TL - 10.000
TL arası 45
TL,
10.000 TL -
50.000 TL
arası 60 TL,
50.000 TL -
100.000 TL
arası 90 TL ve
100.000 TL ve
üzeri 120 TL
(şube ve
temsilci
aracılığı ile)
Döviz
Transfer
ücreti:
Min 10 max
60 olmak
üzere onbinde
2,4
(Dijital
kanallar
üzerinden)
Döviz
Transfer
ücreti:
Min 20 max
120 olmak
üzere onbinde
2,4
(Şube ve
temsilci
aracılığıyla
yapılan

www.osmanlimenkul.c
om.tr
adresinde yayınlanır

OYAK
YATIRIM
MENKUL
DEĞERLER
A.Ş.

5,70 TL +
BSMV

Yoktur

Yoktur

Yoktur

Yoktur



241

INTEGRAL

OSMANLI MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başlıklar Mah. Cahit Zenginler Cad.
No: 111 / 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 665 3134 Fax: 0212 631 1111
İletişim V.D. 388 004 1136

ALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Başlıklar Mah. Cahit Zenginler Cad.
No: 111 / 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 447 50 00 Faks: 0212 447 50 01

PHILLIP CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	13,17 TL	-	4,40 TL	3,80 TL (internet şube)		
QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.						MKK tarafından alınan ücretler müşterilerden tahsil edilmektedir.
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				47,25.- TL		
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yok	Yok	7 TL (Pay Başına)	1 TL- 25.000 TL'ye kadar 25 TL, 25.001-75.000 TL'ye kadar 45 TL, 75.001- 300.000 TL'ye kadar 75 TL, 301.000-1.000.000 TL'ye kadar 125 TL, 1.000.001 TL ve üzeri 175 TL	Yok	Yok
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.						
TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	Yok	Kurum Skalas	Kurum Skalas	Yok	
ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Azami 5 TL	Yoktur	Azami 3,75 TL	Onbinde 1 (Asgari 5 TL Azami 100 TL)	Yoktur	Resmi internet sitesinde https://www.unlumenkul.com/yasal-duyurular/ adresinde yayınlanır.
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	5,70TL+ BSMV	Saklayıcı Kurum Virmen Tarifesi uygulanaca ktır.	Saklayıcı Kurum Virmen Tarifesi uygulanaca ktır.	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 10 + BSMV		Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
T. VAKIFLAR BANKASI A.O.	Müşteride n sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.		1,25 TL + BSMV	Yürürlükteki eft skalası uygulanacaktır		Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.

Vakıf Katılım Bankası AŞ	-	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	-	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Kuveyt Türk Katılım Bankası AŞ	-	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	-	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	-	-	-	-
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmıyor.	Müşterilerden alınmıyor.	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlarda n; başka kurumlara hisse senedi virmanlarında MKK tarifesi uygulanır.	0-250.000 TL arası: 20 TL+BSMV 250.000,01 TL-500.000 TL arası: 35 TL + BSMV 500.000,01 - 1.000.000 TL arası: 75 TL. 1.000.000,01 - 1.500.000 arası 100 TL. 1.050.000,01- üzeri: 150 TL + BSMV	-	-
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	İşlem başına 3,00 TL+BSMV	-	-	-

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Pay başına satış fiyatı payın nominal değeri olan 1 TL'den yüksek belirlenmiştir. 1 TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatı 8,90 TL olarak belirlenmiştir. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yaklaşım ve yöntemler Maliyet Yaklaşımı-Toplama Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı- Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi'dir. Bu yöntemlere ilişkin detaylı açıklamalar Fiyat Tespit Raporunda sunulmuştur.

Değerleme çalışmasında esas alınan Fuzul GYO'nun özel bağımsız denetimden geçen 31.07.2023 tarihinde sona eren ara döneme ait konsolide finansal tablolarında stokların tamamı maliyet bedeli ile raporlanmıştır. Fiyat Tespit Raporu'nda finansal tablolarda maliyet bedeli ile raporlanan stoklar (tamamlanmış durumdaki Vadiyaka Projesindeki 1 adet konut, Olimpa Park Projesindeki 7 adet

FUZUL GYO MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başşehir-34397
Tel: 0212 467 50 00 Faks: 388 400 400
Etili V.D: 388 400 400

FUZUL GYO MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Başşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 467 50 00 Faks: 388 400 400
Etili V.D: 388 400 400

243

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

konut, Başakcity Projesindeki 2 adet konut ve devam eden durumdaki Barbaros 48, Başakşehir Avrasya, Başakşehir Avrasya 2 ve Başakşehir Avrasya 3 Projeleri) Pazar Değeri üzerinden Net Aktif Değer hesaplamasına dahil edilmiştir. Bununla birlikte, finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullere yuvarlama ve diğer farklılıklardan dolayı toplam -8.273.931,50 TL ve Fatih Otel Projesi'nin Pazar Değerine uyarlanmasıyla toplam 73.707.340,00 TL tutarında olmak üzere toplam 65.433.409,00 TL düzeltme yapılmıştır.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak İntegral Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, yasal süresi içinde, KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Şirket'in mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından doğrudan sadece ihraççı menfaat sağlayacaktır. Halka Arz Edilen Paylar karşılığında ihraççı fon elde edecektir.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakları, halka arz kapsamında yeni pay ihracının halka arzın kısıtlı süresi içinde hızlı ve esnek bir biçimde tamamlanması ve ilgili mevzuat uyarınca, Şirket'e yeni yatırımcıların yatırım yapabilmesinin sağlanması ve daha geniş bir yatırımcı tabanına ulaşma, bu geniş yatırımcı tabanı ile Şirket'in ihtiyaç duyacağı fonlamaya daha kolay erişme imkânlarına sahip olunması amacıyla yönetim kurulunca tamamen sınırlandırılmıştır.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişiler veya ilişkili kişilerin (bunların epleri ile birinci derecede kan ve sıhrî hisusları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Fuzul Holding Grubu altında faaliyet gösteren Fuzul Tasarruf'un BDDK'ya hitaben yazdığı yazılarda, 6361 Sayılı Kanun ve Tasarruf Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyum kapsamında ve BDDK'nın Fuzul Tasarruf'a hitaben gönderdiği yazılarda yer verilen hususlar çerçevesinde, Fuzul Tasarruf'un mülkiyetinde bulunan muhtelif gayrimenkullerin kısmi bölünme yoluyla Fuzul GYO'ya aynı sermaye olarak konulmasına ve bu yolla edinilecek Fuzul GYO'nun paylarının eş zamanlı olarak Fuzul Holding'e satılmasına karar verilmiştir.

Yukarıda yer verilen karar doğrultusunda Fuzul Tasarruf'un gerçekleştirmeyi planladığı kısmi bölünme işlemine ilişkin yasal zorunluluklar yerine getirilmiş ve söz konusu bölünme işlemine ilişkin 25.08.2022 tarihli genel kurul kararı 31.08.2022 tarihinde tescil edilerek bölünme işlemi tamamlanmıştır. Bölünme işlemi neticesinde Fuzul Tasarruf, Fuzul GYO'nun 254.140.000 TL'ye yükseltilecek sermayesinde 16.620.756 TL tutarında paya sahip olmuştur. Fuzul Tasarruf'un Fuzul GYO'nun sermayesinde sahip olduğu paylar BDDK'nın yazılarında yer verilen yasal yükümlülükler ve direktifler doğrultusunda Vizyon Grubu Yönetim Danışmanlığı A.Ş. tarafından hazırlanan 30.06.2022 tarihli değerleme raporunda tahmin edilen değerin esas alınması suretiyle Fuzul Holding'e devredilmiştir. Anılan değerleme raporu ile bu izahname çerçevesinde halka arz edilmesi planlanan paylara ilişkin olarak hazırlanan Fiyat Tespit Raporu çerçevesinde tahmin edilen değer

FUZUL HOLDİNG ŞİRKETİ
Başakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
Olimpu Rezidans No:2 Başakşehir/İstanbul
Tel: 0212 487 50 00 baki V.D: 388 625 625

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
No: 1 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 212 635 34 34 Fax: 0212 572 5725
İktisadi V.D: 388 625 625

244

İNTEGRAL

İLK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

MEKATIRIM
MENKULDEGERLER A.Ş.

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

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

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

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Şirket payları henüz borsada işlem görmemektedir. Halka arzda ihraç edilen payların borsada işlem görmesi BİAŞ Genel Müdürlüğü'nün bu konuda vereceği olumlu karara bağlıdır. Payların borsada alması ve Yıldız Pazar'da işlem görmesi amacıyla 22.03.2023 tarihinde BİAŞ'a başvurulmuştur. Söz konusu karar alınmadıkça Halka Arz Edilen Paylar'ın borsada işlem görme imkanı olmayacaktır. Dolayısıyla İzahname'nin onaylanması payların borsada işlem göreceği anlamına gelmemektedir. BİAŞ yönetim kurulunun alacağı karar sonucu payların borsada işlem görme tarihi belli olacaktır.

FUZUL HÖRÖKME ANONİM ŞİRKETİ
Bağışkent Mah. Çehit Zarfıoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:1 Bağışkent Mah. 51.
Tel: 0212 467 50 00 Kuvvetli V.D.: 3881587192

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağışkent Mah. Çehit Zarfıoğlu Cad.
No: 8/1 Kat: 1 Bağışkent Mah. / 51. ANKARA
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 43 80
Kuvvetli V.D.: 388 006 4638

246

FALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Birincil piyasada satış sonrası ikincil piyasa işlem sırasının açılması, en erken, Borsa İstanbul'un Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) sayfasında yapacağı duyuruyu takip eden iş günü gerçekleşir.

Borsa İstanbul'un görüşüne bu İzahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmektedir.

26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:
Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arzı konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin alt olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Halk Yatırım, Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garanti verilmemektedir. Halka arz gelirinin %20'si Halk Yatırım tarafından gerçekleştirilecek fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler kapsamında kaynak olarak kullanılabilir.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gündür.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı maddede belirtilen süre ile sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

FUZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 531 71 80
İkneli Y.D.: 388 005 4434

247

INTEGRAL

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren aracı kurum Halk Yatırım'a aittir.

Halk Yatırım, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde kullanılacak fonu öncelikli olarak Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin paylarının satışından elde edilen gelirden karşılayacak olup, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin paylarının satışından elde edilen gelir tükenmedikçe Şirket'in elde edeceği halka arz geliri fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde kullanılmayacaktır. Halk Yatırım fiyat istikrarı işlemlerinde, ortak satışı yoluyla satışa sunulacak paylarının tamamının satılmış olup olmamasından bağımsız olarak elde edilecek olan brüt halka arz gelirinin %20'si kadar olan kısmını Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi Fuzul Holding ile Halk Yatırım arasında imzalanan Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler Sözleşmesi hükümlerine uygun olarak fiyat istikrarı işlemleri için kullanılmayı planlanmaktadır. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin sonunda Halk Yatırım'ın fiyat istikrarı fon hesabında kalan, kullanılmayan tutar Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne iade edilecektir.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Aldığı Görevler ve Diğer Önemli İlişkilerin Mahiyeti	Adresi
Fuzul Holding A.Ş.	Halka Arz Eden Pay Sahibi, son üç yıl içinde Şirket'te herhangi bir görev almamıştır ve Şirket ile pay sahipliği haricinde herhangi bir önemli mahiyette ilişkisi mevcut değildir.	Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Rezidans Apt. No:8/1 Başakşehir/İstanbul

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Şirket'in 254.140.000 TL tutarındaki mevcut sermayesinde, Fuzul Holding'in sahip olduğu 28.000.000 TL nominal değerli 28.000.000 adet B Grubu payı ortak satışı yoluyla halka arz edilecektir. Ortak satışı yoluyla halka arz edilecek toplam nominal tutar 28.000.000 TL olup, halka arz öncesi toplam sermayenin %11,02'sine denk gelmektedir.

Halka arz sonucunda sermaye artırımları ile birlikte Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olmasını planlanmaktadır:

	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası
--	------------------	-------------------

248

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Caddesi
Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 731 6100
İletmeli V.D.: 388 006 1688

İNTEGRAL

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Caddesi
Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 731 6100
İletmeli V.D.: 388 006 1688

Pay Sahibi						
	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Fuzul Holding	A	25.414.000,00	10,00	A	25.414.000,00	7,99
Fuzul Holding	B	227.404.470,00	89,48	B	199.404.470,00	62,71
Mahmut Akbal	B	508.280,00	0,20	B	508.280,00	0,16
Eyüp Akbal	B	406.625,00	0,16	B	406.625,00	0,13
Zeki Akbal	B	406.625,00	0,16	B	406.625,00	0,13
Halk Açık	-	-	-	B	91.860.000	28,89
Toplam		254.140.000,00	100,00		318.000.000,00	100

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

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

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Şirket ortakları Mahmut Akbal, Eyüp Akbal ve Zeki Akbal'ın ayrı ayrı verdikleri 31.05.2023 tarihli taahhütleri ve Fuzul Holding'in 31.05.2023 tarihli ve 2023/010 numaralı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden verdiği 31.05.2023 tarihli taahhüdü ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir karar alınmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir başvuru veya açıklamada bulunulmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunulmuştur. (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 30 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde veya başka bir suretle Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin Halka Arz Edilen Paylar'dan edinebileceği paylar harihtir.)

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Halka Arz Eden Pay Sahibi Kurul'un VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi kapsamında aşağıdaki taahhütleri vermiştir:

Halka Arz Eden Pay Sahibi ayrıca, 21.03.2023 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca malik olduğu Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satılmaması, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işlem tabii

FUZUL HOLDİNG A.Ş. (ŞİRKETİ)
Başkaşehir Mah. Çarşı Zemin Katı
Ortaçeşme Rezidans No:2 Başkaşehir / İstanbul
Tic. Sic. No: 274263 / Mersis No: 34010000000000000000
Tic. Sic. No: 274263 / Mersis No: 34010000000000000000

UZUN ÇEVRE MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başkaşehir Mah. Çarşı Zemin Katı
Ortaçeşme Rezidans No:2 Başkaşehir / İstanbul
Tic. Sic. No: 274263 / Mersis No: 34010000000000000000
Tic. Sic. No: 274263 / Mersis No: 34010000000000000000

249

İNTEGRAL

ALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

tutulmaması, söz konusu payların kısmen veya tamamen bu kısıtlamaya uygun olarak satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılması ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirilmesi doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

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

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

Şirket'in pay sahipleri Mahmut Akbal, Zeki Akbal ve Eyüp Akbal'ın ayrı ayrı verdikleri 04.05.2023 tarihli taahhütleri ve Fuzul Holding'in 04.05.2023 tarih ve 2023/009 sayılı Yönetim Kurulu kararı'na istinaden verdiği 04.05.2023 tarihli taahhüdü ile; SPK'nın 30.03.2023 tarihli ve 20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca ve söz konusu bu İlke Kararı yürürlükte kaldığı sürece, işbu İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, paylarını borsa dışında satmayacakları, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacakları veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyecekleri doğrultusunda taahhütte bulunulmuştur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

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

Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin halka arzdan 249.200.000,00 TL brüt; 239.794.165,23 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 42.332.800,30 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,46 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında Pay Tebliği'nin 32'nci maddesine göre paylaşılabilecek olup, Şirket'in toplam halka

250

BUZLUĞU MENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zaimi Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir - İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 511 63 80
İletmeli V.D.: 388 06 63 80

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



arz maliyetinin 32.926.965,53 TL'sine; Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ise 9.405.834.,77 TL'sine katlanması beklenmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

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

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

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

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

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

Halka arz ortak satışı ve sermaye artırımını yolu ile gerçekleştirilecektir. Ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır. Sermaye artırımını yolu ile elde edilen fonun kullanım yerleri aşağıda detaylandırılmıştır:

Şirket sermaye artırımını suretiyle halka arz edeceği paylardan gelir elde edecektir. Şirket'in sermaye artırımından elde edilecek gelirlerin kullanım yerlerine ilişkin olarak aldığı 21.06.2023 tarih ve 2023/027 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve bu karar ile kabul edilen Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu uyarınca sermaye artırımını dorayısıyla

ihraç edilecek yeni paylar neticesinde elde edilecek halka arz gelirinin tamamının mevcut durumda devam etmekte olan projelerin finansmanında kullanılması planlanmaktadır. Şirket, 31.05.2023 tarih ve 2023/026 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, bahsi geçen harcamalar dışında halka arzdan elde edilecek fonun, döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmamasına karar vermiştir.

Açıklamalar	Sermaye Artırımı Sonucu Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri	
	Tutar (TL)	%
Barbaros 48 Projesi İnşaat Harcamaları	209.499.553	37
Başakşehir Avrasya 2 Projesi İnşaat Harcamaları	99.898.981	17
Başakşehir Avrasya 3 Projesi İnşaat Harcamaları	179.446.167	32
Fatih Otel Projesi İnşaat Harcamaları	46.582.334	8
Tahmini Halka Arz Maliyeti	32.926.965	6
Toplam	568.354.000	100

Şirket elde edeceği fonun tamamını yukarıdaki listede yer alan devam eden projelerinin finansmanında kullanmayı planlanmakla birlikte, inşaat ilerleme seviyelerine göre devam eden projeler arasında harcama tutarları değişkenlik gösterebilecektir.

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar Şirket'in 31.03.2023 tarihli özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarında yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye artırımı ve ortak satışı suretiyle gerçekleştirilecektir. Bu kapsamda, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplamalar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar, varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilecektir.

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

Sulanma Etkisi Analizi	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası
Halka Arz Fiyatı		8,90
Artırılan Sermaye		63.860.000,00
Halka Arz Büyüklüğü		568.354.000,00
Tahmini Halka Arz Maliyeti		32.926.965,53
Net Halka Arz Geliri		535.427.034,47
Özkaynaklar (Defter Değeri)	1.195.102.229,00	1.730.529.263,47
Çıkarılmış Sermaye	254.140.000,00	318.000.000,00
Pay Başına Defter Değeri	4,70	
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		0,74
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		15,74
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		3,46
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		-63,55

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma hakkı olan ortakların halka arzdan pay almamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Bu İzahname'nin 29.1 numaralı bölümünde gösterildiği üzere mevcut ortaklar için sulanma etkisi 0,74 TL ve %15,72 olacaktır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde ihraççı'ya ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Haik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Finansal Danışmanlık ve Aracılık Hizmeti
Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Finansal Danışmanlık ve Aracılık Hizmeti
Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmeti
İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmeti

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Bu İzahname'de sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel pazar verilerine ve öngörülere yer verilmektedir. İzahname'de üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde, o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir. Bu gibi üçüncü şahıs bilgilerinin İzahname'de doğru bir biçimde aktarılmış olduğunu teyit ederiz. Bununla birlikte; sektör yayınlarında veya kamuya açık bilgi kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

İhraççı bildiği ve ilgili üçüncü şahısların yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış ve yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

Bu İzahname'de ihraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin olarak görüşleri sunulan uzman kişi veya kuruluşlar ile finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim kuruluşlarının ihraççı ve/veya ilişkili şirketleri ile hiçbir ilişkisi olmadığı gibi ihraççı ve/veya ilişkili şirketleri tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere veya bunları elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildirler. Aynı kişiler, ihraççı tarafından daha önce istihdam edilmemişler ya da ihraççıdan herhangi bir ücret almamışlardır. İhraççının yönetim ve denetim organlarından herhangi birine üye olmamışlardır. Ayrıca bu kişi veya kuruluşların halka arza aracılık eden yetkili kuruluşlar olan Halk Yatırım ve Integral Yatırım ile de herhangi bir bağlantıları bulunmamaktadır.

Aşağıda belirtilen hukukçu raporu ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafların bildiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde İzahname'de verilmektedir. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Finansal Tablolar

PUZUL HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Bağışçılar Mah. Çarşı Sokağı Cad.
Olimpos Residence No:5 Kat:5 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 271247/00000000000000000000
V.D. No: 388138/772

PUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağışçılar Mah. Çarşı Sokağı Cad.
No:8 Kat:1 Bağışçılar Mah. Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 271247/00000000000000000000
V.D. No: 388138/772

253
Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bağışçılar Mah. Çarşı Sokağı Cad.
No:8 Kat:1 Bağışçılar Mah. Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 271247/00000000000000000000
V.D. No: 388138/772



HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık dönemlerine ait bireysel (solo) ve konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin dipnotlar İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Şirket'in 31.03.2023 ara dönemine ait bireysel (solo) ve konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin dipnotlar Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Adresi	Sorumlu Ortak Başdenetçi	Görüş/Sonuç
01.01.2020-31.12.2020	İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Kısıklı Alemdağ caddesi Masaldan İş Merkezi No:60-A Kat:2/7 Büyükçamlıca Üsküdar/İstanbul	Hamza Uzun	Olumlu
01.01.2021-31.12.2021				
01.01.2022-31.12.2022				
01.01.2023-31.03.2023	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Kısıklı Mah. Gurbet Sokak No.14 Kat.3 D.9 Üsküdar İstanbul	Mehmet Akif AK	Olumlu

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemlerine ilişkin finansal tabloları İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından bağımsız denetimden geçmiştir.

- Bireysel finansal tabloların bağımsız denetçi raporunun görüş bölümünde;

"Fuzul GYO A.Ş. ("Şirket") 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31.12.2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020, tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

- Konsolide finansal tabloların bağımsız denetçi raporunun görüş bölümünde;

"Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müsterek faaliyetlerindeki paylarının 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020, tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz."

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020, tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

denilmektedir.

Şirket'in 2023 yılı ilk üç aylık hesap dönemine ilişkin finansal tabloları Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından bağımsız denetimden geçmiştir.

- Bireysel finansal tabloların bağımsız denetçi raporunun görüş bölümünde;

"Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 31 Mart 2023 tarihli finansal durum tablosu ile ve 31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve 31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

- Konsolide finansal tabloların bağımsız denetçi raporunun görüş bölümünde;

- "Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerindeki paylarının 31 Mart 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

- Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Grup'un 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

denilmektedir.

Hukukçu Raporu

Şirket'in halka arz başvurusuna ilişkin olarak hazırlanan hukukçu raporu Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmış olup, izahname ekinde sunulmaktadır.

Hukuk Bürosu	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Adresi	Büyükdere caddesi. No:191 Apa Giz Plaza Kat:9 Levent, Beşiktaş/İstanbul
Telefon	0 212 942 35 25

Gayrimenkul Değerleme Raporu

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları izahname ekinde sunulmaktadır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	
Değerleme Uzmanları	: Doğançan Iğdır, Ozan Kolcuoğlu, Ece Kadioğlu ve Cem Cömert
Adresi	: Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sok. No:271 34427 Beyoğlu / İstanbul

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beşiktaş Mah. Cahit Zıfıoğlu Cid.
Olimpa Residence No:8 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 447 5075 E-posta: iletisim@fuzul.com.tr

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beşiktaş Mah. Cahit Zıfıoğlu Cid.
No:8 Kat:1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 635 34 34 Fax: 0212 530 63 34
İnternet V.D.: 388 006 4848

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Telefon

: 212 334 50 54

Fiyat Tespit Raporu

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri gereğince KAP'ta yayımlanacaktır.

Unvanı	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Büyükdere Caddesi 59. Sokak Spine Tower Kat:2 Maslak-Sarıyer/İstanbul
Telefon	0 212 329 32 00

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ibraçının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Yoktur.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özet olarak sunulan borsada işlem görecekt payların elde tutulması, elden çıkarılması ile kar paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi hakkında açıklamalar, genel bilgi vermek amacıyla bu izahname'nin tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı uyarınca hazırlanmıştır. Vergi mevzuatı ile uygulanan vergi oran ve tutarlarının ileride değişebileceğini ve özellikli durumların doğuracağı vergisel sonuçlarla ilişkili olarak yatırımcıların vergi danışmanları ile görüşerek bilgi alması gerektiğini belirtmek isteriz.

32.1. Genel Bakış

32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya (ii) bir devim ve ikametgâhı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Bundan başka olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları buna benzeyen diğer kimselerle tahsil ve tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya

hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye’de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye’de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye’de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilen Paylar’a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilen Paylar’ın BİST’te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2023 takvim yılı için gelir vergisine tabi gelirleri aşağıda belirtilen oranlara bağlı olarak vergilendirilir.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
70.000 TL’ye kadar	15
150.000 TL’nin 70.000 TL’si için 10.500 TL, fazlası	20
370.000 TL’nin 150.000 TL’si için 26.500 TL (ücret gelirlerinde 550.000 TL’nin 150.000 TL’si için 26.500 TL), fazlası	27
1.900.000 TL’nin 370.000 TL’si için 85.900 TL (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL’nin 550.000 TL’si için 134.500 TL), fazlası	35
1.900.000 TL’den fazlasının 1.900.000 TL’si için 621.400 TL (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL’den fazlasının 1.900.000 TL’si için 607.000 TL), fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları VUK ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. Halihazırda kurum kârlarına uygulanmakta olan kanuni oran %20 olup bu oran 7316 sayılı Amme Alacakları tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak değiştirilmiştir. Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20’sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

KVK’da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye’de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen, iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye’de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye’de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye’de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye’de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye’de ifa edilmesi veya Türkiye’de değerlendirilmesi gerekmektedir. “Türkiye’de değerlendirilmesi” ifadesinden maksat ödemenin Türkiye’de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye’de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

01 Ocak 2006 ve 31 Aralık 2025 tarihleri arasında BİST’te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK’nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK’nın geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK’nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST’te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST’te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST’te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı’na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alım ve satış bedelleri arasındaki fark,



258

FAZUL HOLLİNG MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Mah. Cahit Zaimoğlu Cad.
No: 6 Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272 635 34 34 Fax: 0212 534 13 40
İktisadi V.D.: 308 008 463

İNTEGRAL

FAZUL HOLLİNG MENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,

c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),

d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0, SPKn'na göre SPK'ca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15; ve (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında kalan kalan kazançlar için %10 uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile banka ve sigorta muameleleri vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar

ÖZGÜR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zıfıoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 442 54 00 Faks: 0212 442 54 00
İktisadi V.D.: 388 44 42

KALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar" vergiye tabi olmayacaktır. GVK geçici madde 67'de yer alan özel düzenleme uyarınca tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de, GVK'nın mükerrer 80. maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsüne belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

GVK'nın madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2021 yılı için 53.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2. Kurumlar

32.2.2.2.1. Kurumlar vergisi mükelleflerinin aktifine kayıtlı payların elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2. Tam mükellefiyet kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve alıcısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerinde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşüyor olması yer almaktadır.



262

PUZUL MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağışkale Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:10 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273343 / Mersis: 34030100000000000000
Tic. Sic. No: 273343 / Mersis: 34030100000000000000
İletişim V.D.: 388 006 1878

PUZUL MENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

PUZUL HOLDING MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağışkale Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:10 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273343 / Mersis: 34030100000000000000
Tic. Sic. No: 273343 / Mersis: 34030100000000000000
İletişim V.D.: 388 006 1878

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkiyat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkiyat suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2. Kurumlar

32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkiyat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır. Ancak, %20 kurumlar vergisi oranı, 7316 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 hesap dönemi kazançları için %25 ve 2022 hesap dönemi kazançları için ise %23 olarak belirlenmiştir.

Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. Şirket'in kendisi bu düzenlemeden faydalanacaktır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (%15) tevkiyat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkiyat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkiyat suretiyle vergilendirme nihai vergilendirme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

265

INTEGRAL

MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sakarya Mah. Cahit Zafaroglu Cad.
No: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27.534 Fax: 212 534 6350
E-posta: iletisim@integralmenkul.com.tr
Tic. Sic. No: 27.534 Fax: 212 534 6350
E-posta: iletisim@integralmenkul.com.tr

MENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL HOLDİNG A.Ş. İÇİŞİLERİ
Başakşehir Mah. Cahit Zafaroglu Cad.
No: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27.534 Fax: 212 534 6350
E-posta: iletisim@integralmenkul.com.tr

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabilmesi için ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

33A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

33A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

33A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabilirliği hakkında açıklama:

Yoktur.

33B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerekmesine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.



FUZUL KAPATILMIŞ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 3 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 447 50 00 Faks: 0212 91 73 60
E-posta: info@fuzul.com.tr
Tic. Sic. No: 274900
Kurum V.D.: 31.05.2016

İNTEG205

FALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FUZUL KAPATILMIŞ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 3 Kat: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 447 50 00 Faks: 0212 91 73 60
E-posta: info@fuzul.com.tr
Tic. Sic. No: 274900
Kurum V.D.: 31.05.2016

34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Cahit Zarifoğlu caddesi Olimpa Rezidans No. 8 K. 1 Başakşehir/İstanbul adresindeki İhraççının merkezi ve başvuru yerleri ile İhraççının internet sitesi www.fuzulgyo.com.tr ile KAP tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

35. EKLER

EK 1: Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2: Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi

EK 3: Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin Finansal Tabloları ve Özel Bağımsız Denetim Raporu

EK 4: Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemlere ilişkin Finansal Tabloları ve Özel Bağımsız Denetim Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan Sorumluluk Beyanı

EK 5: Şirket portföyündeki gayrimenkullere ilişkin TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporları

EK 6: Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu Sorumluluk Beyanı

EK 7: Fon Kullanım Yeri Raporu

EK 8: Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Hukukçu Raporu

EK 9: Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu



PUZUL MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Bağışçılar Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
Olimpa Rezidans No:8 Başakşehir/İST.
Tic. Sic. No: 271145 Tic. Sic. No: 271145
Tic. Sic. No: 271145 T.C. 388 006 4632

PUZUL MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Bağışçılar Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 K: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271145 T.C. 388 006 4632

İNTE 262
PUZUL MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Bağışçılar Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 K: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271145 T.C. 388 006 4632

PUZUL MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Bağışçılar Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No: 8 K: 1 Başakşehir / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271145 T.C. 388 006 4632