

DEVRALMA ŞEKLİNDE BİRLEŞME SÖZLEŞMESİ

- Bir tarafta İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 372279-0 sicil numarasıyla tescilli, şirket merkezi Büyükdere Caddesi Levent Loft Binası No: 201 C Blok K: 8 Levent İstanbul adresinde bulunan, Zincirlikuyu Vergi Dairesinde 0340051780 vergi numarası ile mükellef **Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** (Aşağıda kısaca “**Devralan**” veya “**Akfen GYO**” olarak anılacaktır) ile,
- Diğer tarafta; İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 779183-0 sicil numarasıyla tescilli, şirket merkezi Büyükdere Caddesi Levent Loft C Blk. No.201 K.8 Beşiktaş İstanbul adresinde bulunan, Zincirlikuyu Vergi Dairesinde 0230309204 vergi numarası ile mükellef **Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim Şirketi** (Aşağıda kısaca “**Akfen Karaköy**” veya “**Devrolunan**” olarak anılacaktır) ve arasında,

6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu (“**TTK**”)’nın 136 ve devamı madde hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanunu (“**KVK**”) ve Vergi Usul Kanunu çerçevesinde devralma şeklinde birleşmek maksadıyla aşağıdaki şartlarla işbu Devralma Şeklinde Birleşme Sözleşmesi (“**Sözleşme**”) akdedilmiştir.

Akfen Karaköy ve Akfen GYO, ayrı ayrı “**Taraf**”, birlikte “**Taraflar**” olarak anılacaktır.

I. BİRLEŞME İŞLEMİNE TARAF ŞİRKETLERİN ORTAKLIK YAPILARI VE YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ŞİRKETLERİ TANITICI GENEL BİLGİLER

1. “DEVRALAN” AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Ortaklık Yapısı

Akfen GYO’nun kayıtlı sermaye tavanı 50.000.000.000 TL’dir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				
Pay Sahibinin Adı Soyadı/Unvanı	Grubu	Türü	Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Hamdi Akın	A	Nama	11.315,949	10,18
	B	Hamiline	397.116.415,763	
	C	Nama	11.304,636	
	D	Nama	11.315,949	
Akfen Holding A.Ş.	B	Hamiline	1.765.386.014,51	45,27
Akfen Turizm Yatırımları ve Ticaret A.Ş.	C	Nama	11,313	0,00
Diğer	B	Hamiline	1.737.463.621,88	44,55
Toplam			3.900.000.000	100,00

Akfen GYO’nun A, C ve D grubu payları nama, B grubu payları hamiline yazılı olup çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiştir.

Yönetim Kurulu

Akfen GYO Yönetim Kurulu Üyeleri, Akfen GYO’nun 17.05.2024 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında 2 (iki) yıl süreyle seçilmiş olup son durum itibariyle Yönetim Kurulu aşağıdaki gibidir:

Hamdi Akın – Yönetim Kurulu Başkanı/Murahhas Aza
Pelin Akın Özalp – Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Selim Akın – Yönetim Kurulu Üyesi
İrfan Erciyas – Yönetim Kurulu Üyesi
Sıla Ciliz İnanç – Yönetim Kurulu Üyesi
Gündoğan Durak – Yönetim Kurulu Üyesi
Funda Çağlan Mursaloğlu – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Bahattin Yücel – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Oğuz Satıcı – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Şirketi Tanıtıcı Genel Bilgiler

Şirket Unvanı	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hukuki Statüsü	:	Anonim Şirket (halka açık)

Tabi Olduđu Mevzuat	:	Türkiye Cumhuriyeti mevzuatı
Merkez Adresi	:	Büyükdere Cad. Levent Loft Binası No: 201 C Blok K: 8 Levent İstanbul
Ticaret Sicil Müdürlüğü	:	İstanbul
Ticaret Sicil No	:	372279-0
Vergi Dairesi	:	Zincirlikuyu
Vergi No	:	0340051780
MERSIS No	:	0034005178000019
Tescil Tarihi	:	19.06.1997
Süre	:	Süresiz
Faaliyet Konusu	:	Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak
İnternet Sitesi	:	www.akfengvo.com.tr
Telefon Numarası	:	0212 371 87 00
Faks Numarası	:	0212 319 87 10

2. "DEVROLUNAN" AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE İNŞAAT A.Ş.

Ortaklık Yapısı

Pay Sahibinin Adı Soyadı/Unvanı	Türü	Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Akfen GYO	Nama	358.000.000	100
Toplam		358.000.000	100,00

Akfen Karaköy'ün paylarının tamamı nama yazılı olup ödenmiş sermayesinin tamamı ödenmiştir.

Yönetim Kurulu

Akfen Karaköy Yönetim Kurulu Üyeleri, Akfen Karaköy'ün 11.06.2024 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında 3 (üç) yıl süreyle seçilmiş olup son durum itibarıyla Yönetim Kurulu aşağıdaki gibidir:

Hamdi Akın – Yönetim Kurulu Başkanı/Murahhas Aza
Pelin Akın Özalp – Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Selim Akın – Yönetim Kurulu Üyesi
İrfan Erciyas – Yönetim Kurulu Üyesi
Sıla Cılız İnanc – Yönetim Kurulu Üyesi

Şirketi Tanıtıcı Genel Bilgiler

Şirket Unvanı	:	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim Şirketi
Hukuki Statüsü	:	Anonim Şirket
Tabi Olduđu Mevzuat	:	Türkiye Cumhuriyeti mevzuatı
Merkez Adresi	:	Büyükdere Caddesi Levent Loft C Blk. No.201 K.8 Beşiktaş İstanbul
Ticaret Sicil Müdürlüğü	:	İstanbul
Ticaret Sicil No	:	779183-0
Vergi Dairesi	:	Zincirlikuyu
Vergi No	:	0230309204
MERSIS No	:	0023030920400014
Tescil Tarihi	:	31.05.2011
Süre	:	Süresiz
Faaliyet Konusu	:	İkamet amaçlı olmayan binaların inşaatı, işletmesi
İnternet Sitesi	:	www.akfengvo.com.tr
Telefon Numarası	:	0212 371 87 00
Faks Numarası	:	0212 319 87 10

II. BİRLEŞME İŞLEMİNE ESAS ALINAN YÖNETİM ORGANLARI KARARLARININ TARİH VE SAYISI

Birleşme işlemine, Devralan'ın 06.12.2024 tarih ve 2024/29 sayılı, Devrolunan'ın 06.12.2024 tarih ve 2024/7 sayılı Yönetim Kurulu Kararları ile karar verilmiştir.

Devralan ve Devrolunan'ın Yönetim Kurullarınca Devrolunan'ın tüm aktif ve pasifleriyle bir kül halinde Devralan'a devri ve devir suretiyle Devralan çatısı altında birleşmesine ve Devrolunan'ın tasfiyesiz infisahı işlemlerine başlanılmasına, birleşme işleminin 30.09.2024 tarihli finansal tablolar esas alınarak gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bu kapsamda, gerek Devralan gerekse de Devrolunan'ın Yönetim Kurulları, aşağıdaki şartlarla ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ("Tebliğ"), TTK'nın 136 ila 158.maddeleri düzenlemeleri ile KVK'nın 18, 19 ve 20.maddeleri ve 1 Seri No'lu KVK Genel Tebliği hükümleri, Ticaret Sicil Yönetmeliği ve ilgili sair mevzuat hükümleri doğrultusunda, Devralan Akfen GYO'nun Devrolunan'ın halihazırda oy hakkı veren paylarının %100'üne sahip olması ve bu nedenle Devrolunan'ın tek ortağı olan Devralan Akfen GYO'ya pay verilmesi gerekmemesi nedeniyle, Tebliğ'in 13.maddesi ile TTK'nın 155/1 maddesi ile 156/1 maddesinde öngörülen "Sermaye Şirketlerinin Kolaylaştırılmış Şekilde Birleşmesi" düzenlemelerine uygun olarak Devrolunanlar'ın kayıtlı değerler üzerinden Devralan'a tasfiyesiz ve bütün aktifleri, pasifleri, hakları ve vecibeleriyle bir bütün (kül) halinde katılması suretiyle birleşmesini öngörmüşlerdir.

Sermaye piyasası mevzuatı gereği, birleşme işlemi nedeniyle Kamuyu Aydınlatma Platformu ("KAP")'nda yapılması gereken tüm açıklamalar gerçekleştirilecek olup Tebliğ'in "Kamunun Aydınlatılması" başlıklı 8.maddesi uyarınca öngörülen tüm yükümlülükler yerine getirilecektir. SPK'nın 16.12.2014 tarih ve 35/1207 sayılı ilke kararı uyarınca, TTK'nın 155.maddesinin birinci fıkrasında düzenlenen şartlara uyan kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemlerinde, Tebliğ'in 8.maddesinin ikinci fıkrasında sayılan belgelerin kamuya açıklanmasına ilişkin 30 (otuz) günlük sürenin uygulanmamasına ve uygulamanın bu şekilde yönlendirilmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda, söz konusu yükümlülüklerin yerine getirilmesinde 30 (otuz) günlük süre şartı uygulanmayacaktır.

Ayrıca, birleşme işlemi kolaylaştırılmış usulde yapıldığından, birleşmeye ilişkin inceleme hakkı sağlanmamış, birleşme raporu, bağımsız denetim raporu ve uzman kuruluş raporu hazırlanmamış olup birleşme işleminin ve işbu Sözleşme'nin Taraflar'ın genel kurullarında onaylanmasına gerek bulunmamaktadır.

Sözleşme'nin konusunu, Devrolunan'ın Devralan ile devir suretiyle birleşmesi ve Devrolunan'ın tasfiyesiz infisah olmaları oluşturmaktadır.

III. BİRLEŞME İŞLEMİNE ESAS ALINAN FİNANSAL TABLOLAR

Sözleşme'ye konu birleşme işleminde, Taraflar'ın SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırladıkları 30.09.2024 tarihli finansal tabloları esas alınacaktır. Taraflar'ın birleşmesi, Devrolunan'ın Devralan'a katılması ve bu surette Devrolunan'ın tasfiyesiz infisahı suretiyle olacağından, Devrolunan'ın 30.09.2024 tarihli bilançosunda bulunan tüm aktif ve pasiflerinin bir kül halinde Devralan tarafından devralınması suretiyle gerçekleştirilecektir.

IV. BİRLEŞME İŞLEMİNE İLİŞKİN BİRLEŞME VE DEĞİŞİM ORANI, DEVROLUNANLAR HİSSEDARLARININ DEVRALAN'DAKİ PAYLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR VE PAYLARIN DEĞİŞTİRİLMESİNİN ŞEKLİ VE AYRILMA AKÇESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Birleşmelerine herhangi bir engel bulunmadığı tespit edilen Taraflar'ın 30.09.2024 tarihli bilançoları esas alınmak suretiyle Devrolunan'ın devir tarihindeki bilanço değerleri, Devralan tarafından bir bütün halinde devralınacak ve aynen bilançosuna geçirilecektir.

Birleşme işlemi ile Devrolunan'ın aktif ve pasifleri ile birlikte kül halinde Devralan tarafından devralınacak olup Devrolunan'ın paylarının %100'üne Devralan sahip olduğundan, birleşme nedeniyle Devralan bünyesinde sermaye artırımını yapılmayacak ve bu nedenle mevcut ortaklık yapısı değişmeyecektir. Değişim oranı ya da denkleştirme tutarının hesaplanmasına da gerek bulunmamaktadır.

Birleşme işlemi nedeniyle Devralan bünyesinde sermaye artırımını gerçekleştirilmeyeceğinden, birleşme işlemi nedeniyle yeni pay ihraç edilmeyecek ve ihraç belgesi çıkarılmayacaktır.

Birleşme işlemi nedeniyle TTK 141.madde çerçevesinde herhangi bir ayrılma akçesi verilmeyecektir.

V. UZMAN KURULUŞ GÖRÜŞÜ

Tebliğ'in 13.maddesinin 2.fıkrası hükmü gereğince, kolaylaştırılmış birleşmede uzman kuruluş görüşü aranmamaktadır. Devralan ve Devrolunan'ın işbu birleşme işlemine esas alınan Yönetim Kurulu Kararlarında belirtildiği şekilde, birleşme işlemi kolaylaştırılmış usulde gerçekleşeceğinden uzman kuruluş görüşü alınmayacaktır.

VI. AYRILMA AKÇESİ VE DENKLEŞTİRME ÖDEMESİ

Sözleşme konusu birleşme işlemi nedeniyle herhangi bir ayrılma akçesi veya denkleştirme ödemesi söz konusu değildir.

VII. DEVRALAN'IN DEVROLUNAN'IN ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE OLAN BORÇLARINDAN SORUMLULUĞU

Devralan tarafından Devrolunan'ın üçüncü kişilere olan borçları, yapılmış anlaşma şartları, TTK ve ilgili sair mevzuat düzenlemelerine uygun olarak, vadelerinde tam ve eksiksiz olarak ödenecektir.

Devrolunan'ın vadesi geldiği halde, alacaklılarının müracaat etmemesi nedeniyle ödenmemiş olan borçları ile vadesi gelmemiş ve/veya ihtilaflı bulunan borçlarına ilişkin olarak TTK'nın 157.maddesinde düzenlenen alacaklıların çağırılması ve korunmasına ilişkin hükümler uygulanacaktır.

VIII. DEVRALAN'IN DEVROLUNAN'IN VERGİ BORÇLARINDAN SORUMLULUĞU

Devralan ile Devrolunan, devir tarihi itibarıyla hazırlayacakları ve müştereken imzalayacakları kurumlar vergisi beyannamesini, birleşmenin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edildiği tarihten itibaren 30 (otuz) gün içerisinde birleşme sonucu tasfiyesiz infisah edecek Devrolunan'ın bağlı bulunduğu vergi dairesine ayrı ayrı vereceklerdir.

Devralan, Devrolunan'ın tahakkuk etmiş ve birleşme tarihine kadar tahakkuk edecek tüm vergi borçlarını ödeyeceğini ve diğer ödevlerini yerine getireceğini taahhüt ettiği bir taahhünameyi söz konusu beyannamelere ekleyerek yasal süresi içinde ilgili vergi dairesine bildirecek ve ilgili vergi dairesince Devralan'dan teminat talep edilmesi halinde, Devralan ayrıca yeterli bir teminat gösterecektir.

IX. BİRLEŞME TARİHİ

SPK tarafından Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme İşlemine İlişkin Duyuru Metni'nin onaylanmasını takiben Taraflar'ın yönetim kurulları Sözleşme ile birlikte Ticaret Sicil Müdürlüklerine başvuru yapacaklardır. TTK'nın 153.maddesi uyarınca birleşme, birleşmenin ticaret siciline tescili ile geçerlilik kazanacak olup tescil tarihi "Birleşme Tarihi" olarak kabul edilecektir.

X. DEVROLUNAN'IN İNFİSAH EDECEĞİ TARİH

TTK'nın 152.maddesinin 3.fıkrası uyarınca, Devrolunan birleşmenin ticaret siciline tescil tarihi itibarıyla infisah edecek olup kayıtları İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nden terkin edilecektir.

Devrolunan'ın işlem ve eylemleri birleşme işleminin ticaret siciline tescil tarihi itibarıyla Devralan hesabına yapılmış sayılacaktır.

XI. DEVROLUNAN'IN İŞLEM VE EYLEMLERİNİN DEVRALAN HESABINA YAPILMIŞ SAYILACAĞI TARİH

Devrolunan'ın işlem ve eylemleri Birleşme Tarihi'nden itibaren Devralan hesabına yapılmış sayılacaktır. Devrolunan'ın Birleşme Tarihi'ne kadar olan işlemlerinden doğan kar ve zararlar Devrolunan'a ait olacak ve bu hesaplar bir kül halinde Birleşme Tarihi'nde Devralan hesaplarına intikal edecektir.

XII. MALVARLIĞI VE SAİR HAKLAR İLE VE HESAPLARIN İNTİKALI

Devrolunan'a ait tüm menkul, gayrimenkul ve sair haklar Birleşme Tarihi itibarıyla tümüyle, aynen ve kül halinde külli halefiyet ilkesi doğrultusunda kendiliğinden Devralan'a intikal edecektir. Tescile tabi olan hakların tescilleri işbu Sözleşme'ye istinaden yapılacaktır.

XIII. İMTİYAZLI PAYLAR VE İNTİFA SENETLERİ

Devralan'ın esas sözleşmesinde yer alan düzenlemelere göre A, C ve D pay gruplarına, Yönetim Kuruluna ikişer aday gösterme imtiyazı tanınmış olup bu imtiyazlar birleşme işleminden sonra da devam edecektir.

Diğer taraftan, Taraflar'da intifa senedi bulunmamaktadır.

XIV. TARAFLAR'IN YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ YERİNE GETİRMEMELERİNİN SONUÇLARI

Taraflar, yukarıdaki hususlardan başka, devralma şeklinde birleşme konusunda, TTK, KVK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili sair mevzuat düzenlemelerine göre kendilerine terettüp eden diğer tüm vecibeleri de eksiksiz olarak yerine getireceklerdir.

Sözleşme'den kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirmeyen Taraf, diğer Taraf'ın bu yüzden uğradığı tüm zararları tazmin edecektir. Birleşmenin gerçekleşmemesi halinde, Taraflar birbirlerinden herhangi bir nam altında talepte bulunmayacaktır.

XV. GENEL KURUL TOPLANTISI

Tebliğ'in 13.maddesinin 2.fıkrası hükmü uyarınca Taraflar kolaylaştırılmış usulde birleşmeyi gerçekleştirecekler ve Devralan'da herhangi bir sermaye artırımını yapılmayacaktır. Bu nedenle, Sözleşme genel kurulların onayına sunulmayacak ve genel kurul toplantısı yapılmayacaktır. SPK tarafından kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemine ilişkin duyuru metninin onaylanmasını takiben Taraflar'ın yönetim kurulları Sözleşme ile birlikte ticaret sicillerine başvuru yapacaklardır.

XVI. ÖZEL MEVZUAT HÜKÜMLERİ UYARINCA RESMİ KURUMLARDAN ALINAN ONAY YAZILARI

Devralan'ın Devrolunanlar'ın halihazırda oy hakkı veren paylarının %100'üne sahip olması nedeniyle, gerçekleştirilecek birleşme işlemi 2010/4 no.lu Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'in 6.maddesinin 1.fıkrasının a bendi gereği "kontrol değişikliğine yol açmayan grup içi işlem" niteliğinde olduğundan, Rekabet Kurulu'na birleşme için izin başvurusunda bulunulmamıştır. Bu doğrultuda, gerektiği takdirde Devralan tarafından SPK'ya bir beyan verilecektir.

Ayrıca, işbu Sözleşme SPK onayına tabi olmak üzere düzenlenmiş olup Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme İşlemine İlişkin Duyuru Metni'nin SPK tarafından onaylanması şartıyla birleşme işlemi sonuçlandırılacaktır.

XVII. YÖNETİM ORGANLARINA VEYA YÖNETİCİLERE SAĞLANAN ÖZEL YARARLAR

İşbu birleşme işlemi nedeniyle Taraflar'ın yönetim organlarına veya yöneticilerine herhangi bir özel yarar sağlanmayacaktır.

XVIII. SINIRSIZ SORUMLU ORTAKLARIN İSİMLERİ

Taraflar'ın ortakları için doğacak herhangi bir ek ödeme yükümlülüğü veya diğer kişisel edim yükümlülükleri ve sınırsız sorumluluk hali söz konusu değildir.

Diğer taraftan, Taraflar'ın türlerinin farklı olmaması sebebiyle tür farklılığının sebebiyet vereceği herhangi bir yükümlülük ya da sorumluluk bulunmamaktadır.

Taraflar nezdinde sınırsız sorumlu ortak yoktur.

XIX. DAMGA VERGİSİ

İşbu Sözleşme, 4684 sayılı Kanun ve 488 Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisinden istisnadır.

XX. BİRLEŞME İŞLEMİNE İLİŞKİN HAZIRLANAN DUYURU METNİNE SPK ONAYI

Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme İşlemine İlişkin Duyuru Metni, SPK tarafından _____ tarih ve _____ sayılı yazı ile onaylanmıştır.

XXI. İMZA VE YÜRÜRLÜK TARİHİ

İşbu Sözleşme, Taraflarca 06.12.2024 tarihinde 3 (üç) asıl olarak imzalanmıştır. SPK izninin alınması ve Taraflar'ın yönetim kurullarının onayı ile yürürlüğe girer ve Taraflar arasında hüküm ifade eder.