

## BİRLEŞME SÖZLEŞMESİ

### 1. SÖZLEŞMENİN TARAFLARI

- 1.1. İşbu birleşme sözleşmesi, bir taraftan İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 359254 numarası ile kayıtlı olup Levent Mah. Cömert Sk. Yapı Kredi Plaza Sitesi B Blok No:1B Kat 10 İç Kapı No:26 Beşiktaş-İstanbul adresinde faaliyet gösteren **KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** (işbu sözleşmede kısaca "Koray GYO" olarak adlandırılacaktır) ile diğer taraftan İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 168054-5 numarası ile kayıtlı olup Levent Mah. Cömert Sk. Yapı Kredi Plaza Sit. B Blok Kat:7 Daire:19 Beşiktaş, İstanbul adresinde faaliyet gösteren **KASABA BİR SERVİS VE HİZMET A.Ş.** (işbu sözleşmede kısaca "Kasaba" olarak adlandırılacaktır.) arasında akdedilmiştir.

### 2. SÖZLEŞMENİN KONUSU VE AMACI

- 2.1. İşbu sözleşme, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) ilgili hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği (Tebliğ) çerçevesinde, Kasaba'nın sahip olduğu tüm varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinden Koray GYO'ya devredilmesi suretiyle Kasaba'nın Koray GYO ile kolaylaştırılmış usulde birleşerek sona ermesinin hüküm ve şartlarını belirlemek amacı ile düzenlenmiştir.

### 3. TARAFLARI TANITICI BİLGİLER

- 3.1. Devralan Koray GYO SPK mevzuatına göre gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere kurulmuş bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Koray GYO payları borsada işlem görmekte olup ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	A	20.399.999,976	% 51,00
Yatırımcı Tazmin merkezi	A	0,024	% 0,00
Halka Açık	B	19.600.000	% 49
<b>TOPLAM</b>	<b>A+B</b>	<b>40.000.000</b>	<b>%100,00</b>

Koray GYO esas sözleşmesine göre A grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Koray GYO'nun Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 ve 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterdiği adaylar arasından, diğer Yönetim Kurulu üyeleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre Genel Kurul tarafından seçilir. Sermaye artırımlarında; ilkesel olarak A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak Yönetim kurulu; A grubu imtiyazlı payların toplam oranının Şirketin ödenmiş sermayenin % 5 ine denk gelecek miktara kadar, A grubu nama yazılı paylar yerine B grubu hamiline yazılı pay ihracına yetkilidir. Yönetim kuruluna tanınan bu yetki; A grubu nama yazılı imtiyazlı payların oranının hiçbir şekilde ve surette Şirketin ödenmiş sermayenin % 5 i oranının altına düşürülecek şekilde kullanılamaz. Ancak Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını sınırladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu Hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Koray GYO'nun Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Unvanı
Orhun Kartal	Yönetim Kurulu Başkanı
Vehbi Ergin Öztürk	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Ahmet Salahattin Şakarcan	Yönetim Kurulu Üyesi
Tamer Metinsoy	Yönetim Kurulu Üyesi
Hasan Recai Anbarcı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Kadir Kırhan Uluçay	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

- 3.2. Devrolunan Kasaba'nın portföyünde bulunan İstanbul İli Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi mevkiinde bulunan ve tapu kütüğünün F22C17A2D Pafta 1 ada, 73 parsel arsa dışında herhangi bir varlığı veya faaliyeti bulunmamaktadır.

Kasaba'nın 3.210.000 TL tutarındaki sermayesini temsil eden payların tamamı Koray GYO'ya aittir.

Kasaba'nın Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Unvanı
Orhun Kartal	Yönetim Kurulu Başkanı
Vehbi Ergin Öztürk	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Ahmet Salahattin Şakarcan	Yönetim Kurulu Üyesi

#### 4. YÖNETİM KURULU KARARLARI

4.1. Koray GYO Yönetim Kurulu 31/08/2023 ve 2023/43 sayılı kararında;

1. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") ilgili hükümleri ve SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ("Tebliğ") çerçevesinde, KASABA BİR SERVİS VE HİZMET A.Ş.'nin ("Kasaba") sahip olduğu tüm varlık ve yükümlülüklerin bir bütün halinde kayıtlı değerleri üzerinden devralınarak tasfiyesiz infisahı suretiyle, Şirketimizin KASABA BİR SERVİS VE HİZMET A.Ş. ile birleşmesine,
2. Birleşme işleminde **30.06.2023** tarihli finansal tabloların esas alınmasına,
3. Kasaba'nın sermayesinin temsil eden payların ve oy haklarının tamamının halihazırda Şirketimize ait olması ve Şirketimizin sermayesinde bir değişiklik meydana gelmeyecek olması nedeniyle, Türk Ticaret Kanunu'nun 155 ve 156. maddeleri ile Tebliğ'in 13. maddesi kapsamında;
  - Birleşme işleminin kolaylaştırılmış şekilde yapılmasına,
  - Bağımsız denetim raporu, uzman kuruluş raporu ve birleşmeye ilişkin Yönetim Kurulu raporu hazırlanmamasına,
  - TTK'nın 149. maddesinde düzenlenen inceleme hakkının tanınmamasına,
  - Birleşme sözleşmesinin Şirketimiz Genel Kurulunun onayına sunulmamasına ve
  - SPK'nın II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin 15. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca ayrılma hakkı doğmadığından birleşme işleminde ayrılma hakkı kullandırılmamasına,
4. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendi uyarınca, Şirketimizin Kasaba'nın tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarını ödeyeceğinin ve diğer ödevlerini yerine getireceğinin, birleşme sebebiyle verilecek olan kurumlar vergisi beyannamesine eklenecek bir taahhütname ile taahhüt edilmesine,
5. Yukarıda sayılan işlemler ile ilgili olarak hazırlanan 31/08/2023 tarihli Birleşme Sözleşmesi'nin kabul edilmesine,
6. Yukarıda sayılan işlemler için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve ilgili diğer kurumlardan izin alınmasına,

karar vermiştir.

4.2. Kasaba Yönetim Kurulu 31/08/2023 ve 2023/03 sayılı kararında;

1. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") ilgili hükümleri ve SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ("Tebliğ") çerçevesinde, Şirketimizin sahip olduğu tüm varlık ve yükümlülüklerin bir bütün halinde kayıtlı değerleri üzerinden Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ("Koray GYO") devrolunması suretiyle, Şirketimizin Koray GYO ile birleşerek sona ermesine,
2. Birleşme işleminde **30.06.2023** tarihli finansal tabloların esas alınmasına,
3. Şirketimizin sermayesinin temsil eden payların tamamının halihazırda Koray GYO'ya ait olması ve Koray GYO'nun sermayesinde bir değişiklik meydana gelmeyecek olması nedeniyle, Türk Ticaret Kanunu'nun 155 ve 156. maddeleri ile Tebliğ'in 13. maddesi kapsamında;
  - Birleşme işleminin kolaylaştırılmış şekilde yapılmasına,
  - Bağımsız denetim raporu, uzman kuruluş raporu ve birleşmeye ilişkin Yönetim Kurulu raporu hazırlanmamasına,
  - TTK'nın 149. maddesinde düzenlenen inceleme hakkının tanınmamasına ve
  - Birleşme sözleşmesinin Şirketimiz genel kurulunun onayına sunulmamasına,

4. Yukarıda sayılan işlemler ile ilgili olarak hazırlanan 31/08/2023 tarihli Bileşme Sözleşmesi'nin kabul edilmesine,

5. Yukarıda sayılan işlemler için ilgili resmi kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınmasına,

karar vermiştir.

## 5. BİRLEŞMEDE ESAS ALINACAK FİNANSAL TABLOLAR

5.1. Kasaba'nın Koray GYO bünyesinde birleşmesi işleminde **30.06.2023** tarihli finansal tablolar esas alınacaktır.

5.2. Devrolunan Kasaba'nın devir tarihindeki bilanço değerleri, devralan Koray GYO tarafından bir bütün halinde devralınacak ve aynen bilançosuna geçirilecektir. Ancak bu aktarma sırasında Koray GYO'nun Kasaba'ya iştiraki tenzil edilecektir.

## 6. KORAY GYO SERMAYESİNDE MEYDANA GELECEK ARTIŞ TUTARI

6.1. Kasaba'nın sermayesinin temsil eden payların tamamı halihazırda Koray GYO'ya ait olduğundan Koray GYO'nun sermayesinde bir değişiklik meydana gelmeyecektir. Bu kapsamda birleşme işlemi nedeniyle yeni pay ihraç edilmeyecek ve değiştirme oranı söz konusu olmayacaktır.

6.2. İşbu sözleşme konusu birleşme işlemi kapsamında herhangi bir denkleştirme ödemesi/ayırılma akçesi ödemesi yapılmayacaktır.

## 7. UZMAN KURULUŞ GÖRÜŞÜ

7.1. Birleşme kolaylaştırılmış usulde gerçekleştirileceğinden, ilgili mevzuat hükümleri uyarınca uzman kuruluş raporu hazırlanmayacaktır.

## 8. VERGİ BORÇLARI VE DEVRALINAN BORÇLAR

8.1. Koray GYO, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendi uyarınca, Kasaba'nın tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarını ödeyeceğini ve diğer ödevlerini yerine getireceğini, birleşme sebebiyle verilecek olan kurumlar vergisi beyannamesine eklenecek bir taahhütname ile taahhüt edecektir.

8.2. Koray GYO, işbu sözleşme kapsamında Kasaba'dan devraldığı borç ve yükümlülükleri vadelerinde tam ve eksiksiz olarak yükümlü olunan üçüncü kişilere karşı yerine getirecektir. Kasaba'nın vadesi geldiği halde alacaklıların müracaat etmemesi nedeniyle ödenmemiş olan borçları ile vadesi gelmemiş ve/veya ihtilafli bulunan borçlarına ilişkin olarak TTK'nın 541 nci maddesi çerçevesinde hareket edilecektir.

## 9. DİĞER HÜKÜMLER

9.1. Kasaba'nın sermayesinin temsil eden payların tamamının halihazırda Koray GYO'ya ait olması ve Koray GYO'nun sermayesinde bir değişiklik meydana gelmeyecek olması nedeniyle, birleşme işlemi Türk Ticaret Kanunu'nun 155 ve 156. maddeleri ile Tebliğ'in 13. maddesi hükümleri doğrultusunda kolaylaştırılmış şekilde yapılacaktır.

9.2. İşbu sözleşme SPK'nın birleşmeye ilişkin duyuru metnini onaylaması şartıyla hüküm ifade eder. Birleşmeye taraf şirketlerin tabi oldukları özel bir mevzuat hükmü bulunmadığından SPK haricinde onay alınması gereken bir resmi kurum bulunmamakta olup, Koray GYO'nun Kasaba'nın sermayesini ve oy haklarını temsil eden payların tamamına sahip olması ve aynı ekonomik bütünlük içinde yer almaları, birleşme işleminin yönetim ve kontrol açısından hiçbir değişikliğe sebep olmaması ve rekabetin azalmasına veya hâkim durum yaratılmasına veya mevcut bir hâkim durumun güçlendirilmesine yol açmaması nedeniyle, birleşme işlemine izin verilmesi için Rekabet Kurumu'na başvuru yapılmamıştır.

9.3. TTK'nın 155 ve 156. maddeleri ile Tebliğ'in 13. maddesi hükümleri uyarınca taraflar kolaylaştırılmış usulde birleşme gerçekleştireceğinden, işbu birleşme tarafların Genel Kurullarının onayına sunulmayacaktır. Birleşmeye ilişkin duyuru metninin SPK tarafından onaylanmasını takiben tarafların Yönetim Kurulları, işbu birleşme sözleşmesi ile birlikte birleşmenin tescili talebiyle ilgili ticaret siciline başvuru yapacaktır. SPK'nın birleşmeye ilişkin duyuru metnini onaylamaması veya tarafların işbu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda işbu sözleşme geçerlilik kazanmayacak ve taraflar birbirilerinden herhangi bir talepte bulunmayacaktır.

9.4. TTK'nın 153. maddesinin 1. fıkrası uyarınca birleşme, birleşmenin ticaret siciline tescili ile geçerlilik kazanacak olup, tescil tarihi birleşme tarihi olarak kabul edilecektir.

9.5. Birleşmenin ticaret siciline tescilinden sonra birleşmeye konu varlık ve yükümlülüklerin devir işlemleri tamamlanacaktır. Devrolunan Kasaba, birleşme tarihi itibarıyla infisah edecektir.

- 9.6. Birleşmeye taraf şirketlerin yönetim organlarına tanınan özel menfaat bulunmamaktadır.
- 9.7. Kolaylaştırılmış usulde birleşmesine ilişkin duyuru metni için SPK'dan ....../...../2023 tarih ve .....  
..... sayılı onay alınmıştır.
- 9.8. İşbu dört sayfa ve dokuz maddeden oluşan sözleşme 31/08/2023 tarihinde imzalanmıştır.

**KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**KASABA BİR SERVİS VE HİZMET A.Ş.**

Orhun KARTAL  
Yönetim Kurulu  
Başkanı

Vehbi Ergin ÖZTÜRK  
Yönetim Kurulu  
Başkan Vekili

Orhun KARTAL  
Yönetim Kurulu  
Başkanı

Vehbi Ergin ÖZTÜRK  
Yönetim Kurulu  
Başkan Vekili