

BİRLEŞME SÖZLEŞMESİ

1. SÖZLEŞMENİN TARAFLARI

- 1.1. İşbu birleşme sözleşmesi, bir taraftan İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 699367 numarası ile kayıtlı olup Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36 34349 Beşiktaş İstanbul adresinde faaliyet gösteren **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** (işbu sözleşmede kısaca Servet GYO olarak adlandırılacaktır) ile diğer taraftan İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 892709 numarası ile kayıtlı olup Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36 34349 Beşiktaş İstanbul adresinde faaliyet gösteren **DEKS YATIRIM A.Ş.** (işbu sözleşmede kısaca Deks 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, Deks'in sahip olduğu tüm varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinden Servet GYO'ya devredilmesi suretiyle Deks'in Servet GYO ile kolaylaştırılmış usulde birleşerek sona ermesinin hüküm ve şartlarını belirlemek amacı ile düzenlenmiştir.

3. TARAFLARI TANITICI BİLGİLER

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

Hissedar	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	1.010.276	1,94%
Avni Çelik	B	27.040.983	52,00%
Ayşe Sibel Çelik	B	8.076.491	15,53%
Ahmet Çelik	B	4.481.712	8,62%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	B	3.900.000	7,50%
Şenay Çelik	B	1.950.000	3,75%
Ömer Faruk Çelik	B	1.873.210	3,60%
Fatih Kıvanç	B	544.430	1,05%
Diğer	B	3.122.898	6,01%
Toplam	-	52.000.000	100,00%

Servet GYO esas sözleşmesine göre A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Servet GYO'nun 6 üyeden oluşan yönetim kurulunda 4 üye A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilmektedir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Servet GYO'nun yönetim kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Unvanı
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Yard.
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Haluk Öztürk	Yönetim Kurulu Üyesi
Levent Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Lütfi Akca	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

- 3.2. Devrolunan Deks, Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı gayrimenkul şirketinin %94 oranında hissedarı olup, bu yatırım dışında başka bir yatırım veya faaliyeti bulunmayan bir anonim şirkettir.

Deks'in 13.050.000 TL tutarındaki sermayesini temsil eden payların tamamı Servet GYO'ya aittir.

Deks'in yönetim kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir:

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Unvanı</u>
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi
Halit Serhan Ercivelek	Yönetim Kurulu Üyesi
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi

4. YÖNETİM KURULU KARARLARI

4.1. Servet GYO Yönetim Kurulu 22.01.2020 tarih ve 2020/1 sayılı kararında;

- 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, Deks Yatırım A.Ş.'nin ("Deks") sahip olduğu tüm varlık ve yükümlülüklerin bir bütün halinde kayıtlı değerleri üzerinden devralınarak tasfiyesiz infisahı suretiyle, Şirketimizin Deks Yatırım A.Ş. ile birleşmesine,
- Birleşme işleminde 30.09.2019 tarihli finansal tabloların esas alınmasına,
- Deks'in 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-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin 12. maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi uyarınca ayrılma hakkı doğmadığından birleşme işleminde ayrılma hakkı kullandırılmamasına,
- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendi uyarınca, Şirketimizin Deks'in 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,
- Yukarıda sayılan işlemler ile ilgili olarak hazırlanan 22.01.2020 tarihli Birleşme Sözleşmesi'nin kabul edilmesine,
- Yukarıda sayılan işlemler için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve ilgili diğer kurumlardan izin alınmasına,

karar vermiştir.

4.2. Deks Yönetim Kurulu 22.01.2020 tarih ve 2020/1 sayılı kararında;

- 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 Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ("Servet GYO") devrolunması suretiyle, Şirketimizin Servet GYO ile birleşerek sona ermesine,

2. Birleşme işleminde 30.09.2019 tarihli finansal tabloların esas alınmasına,
3. Şirketimizin sermayesinin temsil eden payların tamamının halihazırda Servet GYO'ya ait olması ve Servet 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 22.01.2020 tarihli Birleşme 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. Deks'in Servet GYO bünyesinde birleşmesi işleminde 30.09.2019 tarihli finansal tablolar esas alınacaktır.
- 5.2. Devrolunan Deks'in devir tarihindeki bilanço değerleri, devralan Servet GYO tarafından bir bütün halinde devralınacak ve aynen bilançosuna geçirilecektir. Ancak bu aktarma sırasında Servet GYO'nun Deks'e iştiraki tenzil edilecektir.

6. SERVET GYO SERMAYESİNDE MEYDANA GELECEK ARTIŞ TUTARI

- 6.1. Deks'in sermayesinin temsil eden payların tamamı halihazırda Servet GYO'ya ait olduğundan Servet 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/ayrılma 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. Servet GYO, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendi uyarınca, Deks'in tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarını ödeneceğini ve diğer ödevlerini yerine getireceğini, birleşme sebebiyle verilecek olan kurumlar vergisi beyannamesine eklenecek bir taahhütname ile taahhüt edecektir.
- 8.2. Servet GYO, işbu sözleşme kapsamında Deks'ten devraldığı borç ve yükümlülükleri vadelerinde tam ve eksiksiz olarak yükümlü olunan üçüncü kişilere karşı yerine getirecektir. Deks'in 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. Deks'in sermayesinin temsil eden payların tamamının halihazırda Servet GYO'ya ait olması ve Servet 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, Servet GYO'nun Deks'in 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 Deks, birleşme tarihi itibariyle infisah edecektir.
- 9.6. Birleşmeye taraf şirketlerin yönetim organlarına tanınan özel menfaat bulunmamaktadır.
- 9.7. Kolaylaştırılmış usulde birleşmesine ilişkin duyuru metni için SPK'dan / / 2020 tarih ve sayılı onay alınmıştır.
- 9.8. İşbu sözleşme ile aynı hususta taraflar arasında daha önce imzalanmış olan "08.10.2017 Tarihli Tam Bölünme ve Devir Sözleşmesi" hükümsüz hale gelmiş olup, taraflar arasındaki işlemlerde işbu sözleşme hükümleri esas alınacaktır.
- 9.9. İşbu dört sayfa ve dokuz maddeden oluşan sözleşme 22.01.2020 tarihinde imzalanmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

DEKS YATIRIM A.Ş.

Avni ÇELİK
Yönetim Kurulu Başkanı

Ahmet ÇELİK
Yönetim Kurulu Üyesi

Avni ÇELİK
Yönetim Kurulu Başkanı