

**TEKFEN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**  
**KISMİ BÖLÜNME RAPORU**

Aşağıda ticaret unvanı, ticaret sicil numarası, merkez adresi ve türü gösterilen şirket tarafından aşağıdaki şartlarla bir kısmi bölünme raporu hazırlanmıştır.

İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde 111233-0 sicil numarası ile kayıtlı bulunan:

**TEKFEN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ (Kısmi Bölünecek Şirket)**  
Kültür Mah.Tekfen Sitesi Budak Sok.A Blok No.7 Beşiktaş/İstanbul  
(Aşağıda kısaca " **TEKFEN HOLDİNG** " olarak anılacaktır.)

**1. KISMİ BÖLÜNME :**

İşbu rapora konu kısmi bölünme, Türk Ticaret Kanunu'nun 159 ve devamı maddeleri, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19, 20 ve devamı maddeleri; Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği hükümleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılacaktır.

Buna göre **TEKFEN HOLDİNG**; sahip olduğu ve aşağıda ayrıntıları gösterilen gayrimenkullerini yeni kurulacak "Tekfen Taşınmaz Yatırım ve Yönetim A.Ş." (bundan sonra **YENİ ŞİRKET** olarak anılacaktır) unvanlı **bir anonim şirkete** (Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından revize edilmesi halinde revize unvanlar esas alınacaktır); Türk Ticaret Kanunu'nun 159 ve devamı maddeleri, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19, 20 ve devamı maddeleri; Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği hükümleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde, Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 17. maddesinde düzenlenen "iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde kısmen bölünme" yöntemi kapsamında mukayyet (kayıtlı) değerleriyle ve **TEKFEN HOLDİNG**'in, devredilen malvarlığı bölümlerinin karşılığında devralan şirketteki payları ve hakları elde ederek yavru şirketini oluşturmak suretiyle kısmi bölünecektir.

Bölünme, oranların korunduğu bölünme şeklinde yapılacaktır.

Bu işlem nedeniyle elde edilen **YENİ ŞİRKET** hisseleri, kısmi bölünen şirket durumunda olan **TEKFEN HOLDİNG**'in ortaklarına değil **TEKFEN HOLDİNG**'e verilecektir.

**2. BÖLÜNME İŞLEMİNE TARAF ŞİRKETLERİN ORTAKLIK YAPILARI VE YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ŞİRKETLERİ TANITICI GENEL BİLGİLER:**

**2.1. Tekfen Holding Anonim Şirketi**

30 Haziran 2023 itibarıyla Ortaklık yapısı:

HİSSEDARIN ADI	HİSSE ADEDİ / HİSSE TUTARI (TL)	HİSSE ORANI (%)
Berker Ailesi	87.122.343	23,55
Gökyiğit Ailesi (*)	74.232.882	20,06
Akçağlılar Ailesi	24.611.074	6,65
Halka Açık Kısım	184.033.701	49,74
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>370.000.000,00</b>	<b>100,00</b>

(\*) 30.06.2023 tarihinden sonra 744.941 Adet/TL hisse satılmış olup güncel hisse oranı %19,86'dır.

30 Haziran 2023 itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri:

ADI SOYADI	GÖREVİ
Zekeriya Yıldırım	Yönetim Kurulu Başkanı
Murat Gigin	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Mehmet N. Erten	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Ömer Tanrıöver	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Işık Zeynep Defne Akçağlılar	Yönetim Kurulu Üyesi
Sinan K. Uzan	Yönetim Kurulu Üyesi
Zeki Ziya Sözen	Yönetim Kurulu Üyesi
Şevki Acuner	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi
Hamit Sedat Eratalar	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi
Mehmet Aydın Müderrisoğlu	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi
Ayşe Selen Kocabaş	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi

Tanıtıcı Genel Bilgiler: Holding faaliyetleri ile iştigal eden Şirketin, başlıca iştirakleri Mühendislik ve Taahhüt, Tarımsal Sanayi, Yatırım sektörlerinde faaliyet göstermekte olup, pek çoğu sektörlerinin önde gelen kuruluşları arasında yer almaktadır.

## 2.2. Yeni Kurulacak Şirket

Ortaklık yapısı: Tekfen Holding % 100

Yönetim Kurulu Üyeleri:

Hakan Dünder - Yönetim Kurulu Başkanı  
Şebnem Kefeli - Yönetim Kurulu Başkan Vekili  
Ahmet Eren - Yönetim Kurulu Üyesi

Tanıtıcı Genel Bilgiler:

Şirket aktifinde kayıtlı gayrimenkuller ile daha sonra satın alma ve diğer yöntemler ile edineceği gayrimenkullerin işletilmesi, yönetilmesi, kiralanması, bunların inşaat, yatırım, yapım projeleri kapsamına alınarak değer kazandırılması ve bu yolla oluşan ilgili portföyü işletmek amacıyla faaliyet göstermek suretiyle kazanç elde etmeyi planlamaktadır.

## 3. BÖLÜNME İŞLEMİNE TARAF ŞİRKETLERİN ESAS FAALİYET KONULARI İLE SÖZ KONUSU FAALİYET SONUÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER:

### 2.3. Tekfen Holding Anonim Şirketi

Esas Faaliyet Konuları: Holding, kurulmuş veya kurulacak herhangi bir konuda iştigal eden yerli ve yabancı anonim ve yerli ve yabancı limited şirketlerin sermayelerine ve yönetimlerine katılabileceği gibi, yerli ve yabancı holdinglerle kısa veya uzun süreli adi ortaklıklar tesis edebilir, bunlarla geçici iştirakler kurabilir veya mali mesuliyet tevziine dayanan anlaşmalar yapabilir.

30 Haziran 2023 itibarıyla Faaliyet Sonuçları:

Ek 1: Tekfen Holding Konsolide SPK Raporu

Ek 2: Tekfen Holding VUK'a göre hazırlanmış Bilanço ve Solo Gelir Tablosu

### 2.4. Yeni Kurulacak Şirket

Esas Faaliyet Konuları: Şirketin temel amaç ve faaliyet konusu, şirket aktifinde kayıtlı gayrimenkuller ile daha sonra satın alma ve diğer yöntemler ile edineceği gayrimenkullerin işletilmesi, yönetilmesi, kiralanması, bunların inşaat, yatırım, yapım projeleri kapsamına alınarak değer kazandırılması ve bu yolla oluşan ilgili portföyü işletmek amacıyla faaliyet göstermek suretiyle kazanç elde etmektir.

Faaliyet Sonuçları: Yeni kurulacaktır.

#### 4. BÖLÜNME İŞLEMİNİN AMACI, HUKUKİ VE EKONOMİK GEREKÇELERİ VE MUHTEMEL SONUÇLARI:

**Tekfen Holdin A.Ş.**; kurulmuş veya kurulacak herhangi bir konuda iştigal eden yerli ve yabancı anonim ve yerli ve yabancı limited şirketlerin sermayelerine ve yönetimlerine katılarak, yerli ve yabancı holdinglerle kısa veya uzun süreli adi ortaklıklar tesis edebilir, bunlarla geçici iştirakler kurabilir veya mali mesuliyet tevziine dayanan anlaşmalar yapmaktadır.

Kısmi bölünen şirket kısmi bölünme konusu gayrimenkulleri yeni kurulacak **Tekfen Taşınmaz Yatırım ve Yönetim A.Ş.**'ne devrederek; yeni kurulacak şirketin tüzel kişiliği altında yönetmek ve değerlendirmek istemektedir. Böylelikle Tekfen Holding A.Ş.'nin daha etkin ve verimli bir yapıya kavuşturularak kaynakların daha spesifik faaliyet alanlarına yönlendirilmesi, gayrimenkul ve taşınmaz faaliyet konularında daha etkin ve odaklanmış bir yapı kurulması; esnek ve etkin bir yönetim ve verimlilik, pazar payının ve rekabet gücünün artırılması, pazar şartlarını yerinde takip ederek hızlı aksiyon alınması amaçlanmaktadır.

#### 5. KISMİ BÖLÜNME PLANI:

Kısmi Bölünme Planı, işbu raporun ekinde yer almaktadır.

#### 6. BÖLÜNME İŞLEMİNE ESAS ALINAN YÖNETİM ORGANLARI KARARLARININ TARİH VE SAYISI:

**TEKFEN HOLDİNG**'in 21.09.2023 tarih ve 1244 sayılı yönetim kurulu kararı ile bölünme işlemine başlanmasına karar verilmiştir.

#### 7. BÖLÜNME İŞLEMİNİN HANGİ TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR ÜZERİNDEN GERÇEKLEŞTİRİLECEĞİ:

**TEKFEN HOLDİNG**'in 21.09.2023 tarih ve 1244 sayılı yönetim kurulu kararı ile bölünmeye 30.06.2023 tarihli mali tabloların esas alınması kararlaştırılmıştır.

#### 8. KISMİ BÖLÜNME YOLU İLE SERMAYE OLARAK TAHSİS EDİLECEK DEĞER:

Kısmi bölünme kapsamında **YENİ ŞİRKET**'e, **TEKFEN HOLDİNG** tarafından ayrıntıları aşağıdaki tabloda gösterilen gayrimenkuller, mukayyet (kayıtlı) değeri üzerinden TTK ve KVK çerçevesinde kısmi bölünme suretiyle tahsis edilecektir.

Bölünmeye konu gayrimenkullere ilişkin olan daha önceden tahsil edilmiş bulunan ve bilançonun pasifinde "Gelecek Aylara Ait Gelirler" hesabında izlenmekte olan kira tutarları toplamı olan 28.854.154,82 TL de **YENİ ŞİRKET**'e geçecektir.

Gayrimenkullerle ilgili kira sözleşmeleri ve her türlü sözleşmeler, 3194 sayılı Kanun kapsamında temin edilen belgeler de bölünme ile kendiliğinden **YENİ ŞİRKET**'e devredilecektir.

**YENİ ŞİRKET**'e kısmi bölünme yolu ile sermaye olarak tahsis edilecek gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda olduğu gibidir:

**Tekfen Holding Anonim Şirketi'ne ait Bölünmeye Konu Gayrimenkuller**

Bağımsız Bölüm	Tapu Sicili Müdürlüğü	Bulunduğu İl, İlçe Veya Mahalle, Mevkii	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü M2	Arsa Pay Payda	Kat	Kullanım Durumu	VUK Mali Tablo Kalemi	Cari Maliyet (TL)	Toplam Birikmiş Amortisman (TL)	Net Mukayyet Değeri (TL)
1	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		52481/1000000	3.Bodrum	Ofis	Maddi Duran Varlık	8.207.443,11	2.876.609,79	5.330.833,32
2	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		57610/1000000	2.Bodrum	Ofis	Maddi Duran Varlık	7.447.519,86	2.898.666,09	4.548.853,76
3	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		58747/1000000	1.Bodrum	Ofis	Maddi Duran Varlık	8.469.330,14	2.999.424,42	5.469.905,73
4	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		21798/1000000	1.Bodrum	Konferans Merkezi	Maddi Duran Varlık	2.776.365,56	1.084.328,32	1.692.037,24
5	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		66989/1000000	1.Bodrum	Kafeterya	Maddi Duran Varlık	8.533.748,00	3.332.776,32	5.200.971,68
6	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		54181/1000000	Zemin	Ofis	Maddi Duran Varlık	5.229.956,22	1.681.362,73	3.548.593,49
7	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		28757/1000000	Zemin	Ofis	Maddi Duran Varlık	7.363.810,94	2.588.954,53	4.774.856,41
8	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		24846/1000000	Zemin	Bina Lobi/Sergi Alanı	Maddi Duran Varlık	3.164.753,05	1.236.000,19	1.928.752,85
9	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		18111/1000000	Podyum 1	Ofis	Maddi Duran Varlık	5.475.172,49	1.485.847,46	3.989.325,03
10	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		27562/1000000	Kule 2.Kat	Ofis	Maddi Duran Varlık	4.260.907,46	1.449.873,50	2.811.033,95
11	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		27562/1000000	Kule 3.Kat	Ofis	Maddi Duran Varlık	4.260.907,46	1.449.873,50	2.811.033,95
12	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		27562/1000000	Kule 4.Kat	Ofis	Maddi Duran Varlık	4.260.907,46	1.449.873,50	2.811.033,95
13	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		27562/1000000	Kule 5.Kat	Ofis	Maddi Duran Varlık	3.683.338,34	1.422.799,88	2.260.538,45

14	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		27562/1000000	Kule 6.Kat	Ofis	Maddi Duran Varlık	4.232.573,32	1.448.545,28	2.784.028,04
15	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		27562/1000000	Kule 7.Kat	Ofis	Maddi Duran Varlık	4.247.229,16	1.449.232,25	2.797.996,90
16	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		27562/1000000	Kule 8.Kat	Ofis	Maddi Duran Varlık	4.232.573,32	1.448.545,28	2.784.028,04
17	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		27562/1000000	Kule 9.Kat	Ofis	Maddi Duran Varlık	3.683.338,34	1.422.799,88	2.260.538,45
18	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		27562/1000000	Kule 10.Kat	Ofis	Maddi Duran Varlık	4.735.726,53	1.472.130,50	3.263.596,03
19	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		27562/1000000	Kule 11.Kat	Ofis	Maddi Duran Varlık	4.260.907,46	1.449.873,50	2.811.033,95
20	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		27562/1000000	Kule 12.Kat	Ofis	Maddi Duran Varlık	4.214.467,46	1.447.696,58	2.766.770,87
21	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		27523/1000000	Kule 13.Kat	Ofis	Maddi Duran Varlık	4.210.351,20	1.446.011,32	2.764.339,87
22	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		27523/1000000	Kule 14.Kat	Ofis	Maddi Duran Varlık	3.679.222,08	1.421.114,62	2.258.107,45
28	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		28805/1000000	Kule 21.Kat	Ofis	Maddi Duran Varlık	5.654.496,95	1.424.628,60	4.229.868,34
29	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		28731/1000000	Kule 22.Kat	Ofis	Maddi Duran Varlık	5.672.485,79	1.425.471,90	4.247.013,88
30	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		28731/1000000	Kule 23.Kat	Ofis	Maddi Duran Varlık	5.668.140,85	1.425.268,14	4.242.872,70
31	Şişli / İstanbul	İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	1947	88		28643/1000000	Kule 24.Kat	Ofis	Maddi Duran Varlık	5.621.700,85	1.423.091,22	4.198.609,62
579	Beşiktaş / İstanbul	İstanbul, Beşiktaş, Arnavutköy	83	1		245200/25600000	10	Ofis	Maddi Duran Varlık	7.320.000,00	2.269.200,00	5.050.800,00
580	Beşiktaş / İstanbul	İstanbul, Beşiktaş, Arnavutköy	83	1		245200/25600000	11	Ofis	Maddi Duran Varlık	7.320.000,00	2.269.200,00	5.050.800,00
	Beşiktaş / İstanbul	İstanbul, Beşiktaş, Kültür	1225	48	1.180			Ofis	Maddi Duran Varlık	1.772.067,64	837.281,37	934.786,27

	Beşiktaş İstanbul	/	İstanbul, Beşiktaş, Kültür	1225	45	1.370			Ofis	Maddi Duran Varlık	9.972.319,44	3.207.753,45	6.764.565,99
	Beşiktaş İstanbul	/	İstanbul, Beşiktaş, Kültür	1225	44	2.170			Ofis	Maddi Duran Varlık	11.786.613,31	2.121.952,12	9.664.661,19
	Beşiktaş İstanbul	/	İstanbul, Beşiktaş, Kültür	1225	54	2.520			Ofis	Maddi Duran Varlık	2.090.986,38	970.338,12	1.120.648,26
1	Beşiktaş İstanbul	/	İstanbul, Beşiktaş, Kültür	1225	38				Dükkan	Maddi Duran Varlık	127.605,36	55.604,00	72.001,36
2	Beşiktaş İstanbul	/	İstanbul, Beşiktaş, Kültür	1225	38				Dükkan	Maddi Duran Varlık	127.605,36	55.604,00	72.001,36
1	Beşiktaş İstanbul	/	İstanbul, Beşiktaş, Kültür	1225	39				Dükkan	Maddi Duran Varlık	137.938,89	58.983,24	78.955,65
2	Beşiktaş İstanbul	/	İstanbul, Beşiktaş, Kültür	1225	39				Dükkan	Maddi Duran Varlık	137.938,89	58.983,24	78.955,65
	Beşiktaş İstanbul	/	İstanbul, Beşiktaş, Kuruçeşme	1225	36	2.160			Arsa - Boş	Maddi Duran Varlık	724.000,00	0,00	724.000,00
	Beşiktaş İstanbul	/	İstanbul, Beşiktaş, Kuruçeşme	1225	37	2.160			Arsa - Boş	Maddi Duran Varlık	724.000,00	0,00	724.000,00
	Beşiktaş İstanbul	/	İstanbul, Beşiktaş, Kuruçeşme	1225	42	1.545			Arsa	Maddi Duran Varlık	518.000,00	0,00	518.000,00
	Beşiktaş İstanbul	/	İstanbul, Beşiktaş, Kuruçeşme	1225	46	2.100			Arsa / Yemekhane	Maddi Duran Varlık	704.000,00	0,00	704.000,00
										<b>Toplam</b>	<b>176.710.448,61</b>	<b>56.565.698,88</b>	<b>120.144.749,73</b>

## 9. DEVRALAN YENİ ŞİRKET İLE BÖLÜNEN TEKFEN HOLDİNG'İN SERMAYESİ VE BÖLÜNMEYE ESAS ALINAN YÖNTEM:

### 9.1. Genel Olarak

TEKFEN HOLDİNG'in kısmi bölünme işlemleri neticesinde bölünmeye konu gayrimenkuller, Türk Ticaret Kanunu'nun 159 ve devamı maddeleri, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19, 20 ve devamı maddeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak net mukayyet (kayıtlı) değeriyle kısmi bölünme yoluyla konulacaktır.

Bu işlem nedeniyle elde edilen YENİ ŞİRKET hisseleri, kısmi bölünen şirket durumunda olan TEKFEN HOLDİNG'in ortaklarına değil TEKFEN HOLDİNG'e verilecektir.

YENİ ŞİRKET'in kuruluşu, bölünme işleminin TEKFEN HOLDİNG genel kurulu tarafından onaylanması ve bölünmenin tescili aşamasında, eş zamanlı olarak yapılacaktır. Başka bir anlatımla, bölünmenin tescili ile YENİ ŞİRKET'in kuruluşunun tescili aynı anda gerçekleştirilecektir.

### 9.2. YENİ ŞİRKET'in Sermayesi

YENİ ŞİRKET'in kuruluş sermayesi 121.000.000 TL olacaktır.

Söz konusu sermaye'nin 120.144.749,73 TL'si TEKFEN HOLDİNG firmasının sahip olduğu ve yukarıda (Madde 8'de) ayrıntıları belirtilen gayrimenkullerin kısmi bölünme kapsamında kayıtlı değeriyle konulması suretiyle karşılanacaktır.

Bakiye 855.250,27 TL ise TEKFEN HOLDİNG tarafından nakden ve muvazaadan ari olarak taahhüt edilmiş olup, tamamı tescilden önce ödenecektir.

YENİ ŞİRKET'in kısmi bölünme ve nakit taahhüt suretiyle oluşturulan sermayesine karşılık her birinin nominal değeri 1,00 TL (Bir Türk Lirası) olan 121.000.000 adet YENİ ŞİRKET payı çıkarılacaktır.

Bölünme dolayısıyla oluşturulan YENİ ŞİRKET'in payları, bölünmenin ve şirket kuruluşunun tescil tarihinden itibaren dağıtılacak kar paylarını almaya hak kazanacaktır. Bu husus bölünme planının onaylandığı genel kurul kararında belirtilecektir.

Kısmi bölünme ve nakit taahhüt karşılığı ihdas edilen (120.144.749,73 TL + 855.250,27 TL =) ve toplam 121.000.000,00 TL sermayeye tekabül eden YENİ ŞİRKET'in payları TEKFEN HOLDİNG'e aşağıda gösterildiği şekilde dağıtılacaktır:

Sıra No:	Pay Sahibi Adı Soyadı/Unvan	Kısmi Bölünme ile YENİ ŞİRKET'e Sermaye Olarak Tahsis Edilecek Değer (TL)	YENİ ŞİRKET'e Nakit Sermaye Olarak Tahsis Edilecek Değer (TL)	Yeni Şirket Sermaye Tutarı (TL)	Yeni Şirket Pay Adedi	Yüzde (%)
1	TEKFEN HOLDİNG A.Ş.	120.144.749,73	855.250,27	121.000.000,00	121.000.000	100,00

### 9.3. Yeni Şirket Payları, Tekfen Holding'in Sermayesi ve Alacaklılara Çağrı İlanı

TEKFEN HOLDİNG, kısmi bölünme yoluyla devredilen gayrimenkuller karşılığında devralan şirketteki payları ve hakları elde ederek yavru şirketini oluşturacaktır. Bu işlem nedeniyle elde edilen YENİ ŞİRKET hisseleri, kısmi bölünen şirket durumunda olan TEKFEN HOLDİNG'in ortaklarına değil TEKFEN HOLDİNG'e verilecektir.

Kısmi bölünme sebebiyle YENİ ŞİRKET tarafından, bu işlem karşılığında yeni kuruluş ile çıkartılacak paylar bölünen şirket TEKFEN HOLDİNG'e 9. maddede belirtildiği şekilde verilecektir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, TEKFEN HOLDİNG kısmi bölünme suretiyle TTK'nın 164 üncü maddesi kapsamında yeni kurulacak olan sermaye şirketinin TTK'nın 338inci maddesi uyarınca tek pay

sahibi (%100 hakim ortağı) olacağından kısmi bölünme sonucunda YENİ ŞİRKET'e yapılan malvarlığı karşılığında iştirak hissesi elde edeceğinden, bu bağlamda, TEKFEN HOLDİNG nezdinde herhangi bir sermaye azaltımı yapılmayarak şirket tescilli sermaye miktarı korunacağından T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 12.12.2016 ve 50035491-449 sayılı görüşleri doğrultusunda TTK'nın 174üncü maddesinde belirtilen ilanın Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmesine ve 175inci maddesinde öngörülen 3 (üç) aylık sürenin beklenmesine gerek bulunmamaktadır.

#### **10. BÖLÜNME İŞLEMİNİN HANGİ TARİHTEN İTİBAREN GEÇERLİ OLACAĞI:**

YENİ ŞİRKET'e devreden (bölünen) TEKFEN HOLDİNG'den kısmi bölünme suretiyle devraldığı gayrimenkul bölünmenin şirket genel kurulunda kabul edilmesini takiben Ticaret Sicili Müdürlükleri tarafından gerçekleştirilecek tesciller (genel kurul ve kuruluş) sonrası devralan sıfatıyla tasarrufta bulunacaktır.

Diğer bir ifade ile kısmi bölünme işlemine konu gayrimenkullerin devreden TEKFEN HOLDİNG tarafından yürütülen işlemlerinin; bölünme işleminin tescil edildiği tarihten itibaren YENİ ŞİRKET hesabına yapılmış olduğu kabul edilecektir.

Bölünme, bölünen şirket TEKFEN HOLDİNG'in genel kurulu tarafından verilecek bölünmeye ilişkin kararın tescili ve kısmî bölünme sebebiyle kurulan YENİ ŞİRKET'in kuruluşunun tescili ile geçerlilik kazanacaktır.

Başka bir deyişle bölünme planının ve raporunun onaylandığı genel kurul kararının ve YENİ ŞİRKET 'in kuruluşunun tescil tarihine, bölünme tarihi olarak itibar edilecektir.

K.V.K.'nın 20. maddesi hükmü ve ilgili mevzuat gereğince, bölünen TEKFEN HOLDİNG'in, bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından, bölünen bu şirketin sahip olduğu gayrimenkul devralan YENİ ŞİRKET devraldığı varlıkların emsal bedelleri ile sınırlı olarak müteselsilen sorumlu olacaktır.

#### **11. BÖLÜNME İŞLEMİNE ESAS TEŞKİL EDEN UZMAN KURULUŞ GÖRÜŞÜ:**

28.12.2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren (II-23.2) sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 17'nci maddesinin 2'nci fıkrası hükmü gereğince bağımsız denetim raporu ve uzman kuruluş görüşü aranmayacaktır.

#### **12. BÖLÜNME İŞLEMİNE İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN DUYURU METNİNE KURUL'DAN ALINAN ONAYIN TARİH VE SAYISI:**

Bölünme işlemine ilişkin Duyuru Metni, Sermaye Piyasası Kurulu'nca .... / .... / 2023 tarih ve ..... sayı ile onaylanmıştır.

#### **13. BÖLÜNME ORANI VE PAYLARIN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ÖZELLİKLER:**

İşbu bölünme raporunun 8. maddesinde belirtilen TEKFEN HOLDİNG'e ait gayrimenkuller YENİ ŞİRKET'e net kayıtlı değerleri üzerinden kısmi bölünme yöntemiyle konulacaktır.

Böylece TEKFEN HOLDİNG, devredilen malvarlığı bölümleri karşılığında devralan YENİ ŞİRKET'teki paylar ve hakları ortak olmak suretiyle elde edecektir.

YENİ ŞİRKET'in paylarında herhangi bir grup ayrımı ve imtiyaz olmayacaktır.

#### **14. TTK UYARINCA ÖNGÖRÜLEN DENKLEŞTİRME ÖDEMESİNİN YAPILIP YAPILMAYACAĞI:**

Yeni kuruluş nedeni ile hisselerin değiş tokuş oranı birebir olup, denkleştirme tutarı ödenmeyecektir.

#### **15. MEVCUT İMTİYAZLI PAYLAR VEYA İNTİFA SENETLERİ KARŞILIĞINDA VERİLECEK EŞDEĞER HAKLAR VEYA UYGUN BİR KARŞILIĞIN BULUNUP BULUNMADIĞI:**

TEKFEN HOLDİNG sermayesinde imtiyazlı pay bulunmamaktadır. YENİ ŞİRKET kısmi bölünme nedeniyle intifa senedi, imtiyazlı pay ve oydan yoksun pay çıkarmayacaktır. Özel hak konusunda bir düzenleme yapılmayacaktır. YENİ ŞİRKET sermayesini temsil eden payların tamamı TEKFEN HOLDİNG'e ait olacaktır.



## **16. BÖLÜNME İŞLEMİNİN TARAFLARA YÜKLEDİĞİ BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLER İLE SÖZ KONUSU YÜKÜMLÜLÜKLERİN YERİNE GETİRİLMEMESİ DURUMUNDA TARAFLARIN KATLANACAĞI SONUÇLAR:**

Bölünmeye katılan şirketler, bölünme planında ve raporunda belirtilen yükümlülüklerini haklı bir sebep olmaksızın yerine getirmedikleri takdirde diğer taraflara ayrı ayrı maruz kaldıkları zararı ödeyeceklerdir.

## **17. BÖLÜNMEYE TARAF TEKFEN HOLDİNG'İN YÖNETİM ORGANI TARAFINDAN GENEL KURULUN TOPLANTIYA ÇAĞRILACAĞI AZAMI SÜRE:**

**TEKFEN HOLDİNG** genel kurulu, bölünme planının ve raporunun imzalanmasını takiben gerekli sürelerin dolması veya mevzuat gereğince beklenmesine gerek olmaması halinde toplantıya çağrılacaktır.

Bu kapsamda yönetim kurulu 31.12.2023 tarihine kadar toplantı gerçekleştirilmek üzere şirket Genel Kurulunu toplantıya çağırarak, Bölünme Planı ve Bölünme Raporu Genel Kurul'un onayına sunulacaktır. Bölünme süreci, yasal düzenlemelerin ayrı bir engeli olmadığı sürece SPK'nın Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 6'ncı maddesi hükümleri çerçevesinde yakın tarihli finansal raporlarla yeniden başlanabilecektir.

## **18. BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLERİN TABİ OLDUKLARI ÖZEL MEVZUAT HÜKÜMLERİ UYARINCA DİĞER RESMİ KURUMLARDAN ALINACAK ONAYLAR:**

18.1. Kısmi bölünme işlemi "Rekabet Kurulunda İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ" in (Tebliğ No:2010/04) 6. maddesi kapsamında kontrol değişikliğine yol açmadığından işbu Kısmi Bölünme İşlemi'ne ilişkin Rekabet Kurulu'ndan izin alınması gerekmemektedir.

18.2. İşbu Kısmi Bölünme Raporu bağlamında hazırlanacak Kolaylaştırılmış Usulde Kısmi Bölünme Duyuru Metni Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına tabidir. Kolaylaştırılmış Usulde Kısmi Bölünme Duyuru Metni SPK tarafından onaylanmadıkça kısmi bölünme işleminin tescil edilebilmesi mümkün değildir.

18.3. SPK'nun 27.06.2020 tarih ve 31168 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.3)'nin Önemlilik Ölçütü başlıklı 6'ncı maddesinin 1. Fıkrasının (a), (b) (c) bentlerine göre "ayrılma hakkı" doğmamaktadır. Buna ilişkin Yönetim Kurulu beyanı ayrıca işbu kısmi Bölünme Raporu'nun görüşüleceği Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerinin bilgisine sunulacaktır.

18.4. **TEKFEN HOLDİNG**'in 30.06.2023 tarihi itibarıyla TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları ve Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanmış denetçi tarafından onaylanmış 30.06.2023 tarihli mali tablolarıyla muhasebe kayıtları/değerleri esas alınarak yapılmakta olan söz konusu kısmi bölünme işlemine ilişkin olarak YMM Erdoğan SAĞLAM tarafından hazırlanan 09/10/2023 tarih ve TEKFE3\_YMM\_1664\_4194\_233\_ÖAR\_2023 Sayılı Yeminli Mali Müşavirlik Raporu uyarınca kısmi bölünme işlemi kapsamında kullanılan tüm yöntemlerin yeterli ve adil olduğu ve kısmi bölünme işleminin gerçekleştirilmesinde herhangi bir yasal sakıncanın bulunmadığı sonuç ve kanaatine varılmıştır.

## **19. BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLERİN YÖNETİM ORGANLARINA SAĞLANAN ÖZEL MENFAATLER:**

Bölünen şirket **TEKFEN HOLDİNG** tarafından, yönetim organı üyeleri, müdürleri, yönetim hakkına sahip olan kişiler ve denetçilerine huzur hakkı, ücret, sosyal yardım, ikramiye, prim gibi kanuni hak edişlerinin yanında herhangi bir özel menfaat sağlanmamaktadır.

Devralan **YENİ ŞİRKET** tarafından, yönetim organı üyeleri, müdürleri, yönetim hakkına sahip olan kişiler ve denetçilerine huzur hakkı, ücret, sosyal yardım, ikramiye, prim gibi kanuni hak edişlerinin yanında herhangi bir özel menfaat sağlanmayacaktır.

## **20. BÖLÜNMENİN, BÖLÜNME İŞLEMİNE KATILAN ŞİRKETLERİN ÇALIŞANLARI VE ALACAKLILARI ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ:**

Kısmi bölünme iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde olacağından, yeni kurulacak şirketin sahibi %100 oranında Tekfen Holding olacaktır. Bu sebeple bölünme işleminin çalışanlar ve alacaklılar üzerinde etkisi olmayacaktır.

## **21. BÖLÜNME İŞLEMİ İLE ULAŞILMAK İSTENEN HEDEFLERİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİNİ ÖNLEME İHTİMALİ BULUNAN MUHTEMEL RİSKLER:**

Öngörülebilir bir risk bulunmamaktadır.

## 22. BÖLÜNME DOLAYISI İLE ORTAKLAR İÇİN DOĞACAK EK ÖDEME YÜKÜMLÜLÜKLERİ, DİĞER KİŞİSEL EDİMLER VE SINIRSIZ SORUMLULUKLARI:

Kısmi bölünme iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde olacağından, yeni kurulacak şirketin sahibi %100 oranında Tekfen Holding olacaktır. Bu sebeple bölünme işleminin ortaklar için doğacak ek ödeme yükümlüğü, diğer kişisel edim ve sınırsız sorumlulukları bulunmayacaktır.

## 23. BÖLÜNMEYE KATILAN ŞİRKET TÜRLERİNİN FARKLI OLMASI HALİNDE, ORTAKLARIN YENİ TÜR SEBEBİYLE SÖZ KONUSU OLAN YÜKÜMLÜLÜKLERİ:

Bölünmeye katılan şirket türleri aynı olacaktır.

## 24. BÖLÜNMENİN, BÖLÜNMEYE KATILAN ŞİRKETLERİN ALACAKLILARI ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ:

Kısmi bölünme iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde olacağından, yeni kurulacak şirketin sahibi %100 oranında Tekfen Holding olacaktır. Bu sebeple bölünmeye katılan şirketlerin alacaklıları üzerinde etkisi olmayacaktır.

## 25. BÖLÜNME SONUCU DEVRALAN ŞİRKETE GEÇECEK SÖZLEŞMELER VE İŞ İLİŞKİLERİ, BÖLÜNMENİN İŞÇİLER ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ İLE İÇERİĞİ, VARSA SOSYAL PLANIN İÇERİĞİ:

**TEKFEN HOLDİNG**'in bölünmeye konu gayrimenkulleri dolayısıyla; istihdam edilmekte olup, bölünme sonucu devralan **YENİ ŞİRKET**'e geçecek herhangi bir iş ilişkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerle ilgili kira sözleşmeleri ve her türlü sözleşmeler, 3194 sayılı Kanun kapsamında temin edilen belgeler de bölünme ile kendiliğinden **YENİ ŞİRKET**'e devredilecektir.

## 26. DİĞER ESASLAR:

- 26.1. Taraflar yukarıdaki hususlardan başka, bölünme konusu ile ilgili olarak Türk Ticaret Kanunu, Kurumlar Vergisi Kanunu, diğer vergi kanunları ve sair mevzuata göre kendilerine terettüp eden diğer tüm vebiceleri de eksiksiz olarak yerine getireceklerdir.
- 26.2. Bölünmeye esas alınan mali tabloların tarihi ile bölünmenin gerçekleşeceği tarih arasında, bölünmeye konu gayrimenkullerin kayıtlı değerinde artış veya azalış olması halinde, bu artış veya azalışlar aynen devralan **YENİ ŞİRKET**'e yansıtılacaktır. Sermaye miktarı değişmeyeceğinden, bu artış veya azalışlar için **TEKFEN HOLDİNG**'de özkaynaklar grubu altında dengeleyici hesaplar kullanılacaktır.
- 26.3. İşbu kısmi bölünme raporunda tahsisi yapılmayan mal varlığı konularında Türk Ticaret Kanununun 168'inci maddesine göre hareket edilecektir.
- 26.4. İşbu Bölünme Raporu 6 nüsha halinde hazırlanmış olup, **TEKFEN HOLDİNG** genel kurulunca onaylandıktan sonra yürürlüğe girecektir.
- 26.5. Altı nüsha düzenlenen bu Rapor'un 4684 sayılı Kanunla 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'nun (2) sayılı tablosuna eklenen fıkra hükmü uyarınca herhangi bir damga vergisi mükellefiyeti bulunmamaktadır.
- 26.6. Bu raporda hüküm bulunmayan hallerde Türk Ticaret Kanunu ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun; Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliğinin ilgili hükümleri uygulanacaktır.

İstanbul 01/11/2023

Ek 1: Tekfen Holding Konsolide SPK Raporu

Ek 2: Tekfen Holding VUK'a göre hazırlanmış Bilanço ve Gelir Tablosu

Ek 3: Kısmi Bölünme Planı

Ek 4: Bölünmeye Konu Gayrimenkullere ilişkin liste

---

ZEKERİYA YILDIRIM  
Yönetim Kurulu Başkanı

---

MURAT GİGİN  
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

---

MEHMET N. ERTEN  
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

---

ÖMER İ. TANRIÖVER  
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

---

IŞIK ZEYNEP DEFNE  
AKÇAĞLILAR  
Yönetim Kurulu Üyesi

---

SİNAN K. UZAN  
Yönetim Kurulu Üyesi

---

ZEKİ ZİYA SÖZEN  
Yönetim Kurulu Üyesi

---

ŞEVKİ ACUNER  
Yönetim Kurulu Üyesi

---

AYŞE SELEN KOCABAŞ  
Yönetim Kurulu Üyesi

---

H. SEDAT ERATALAR  
Yönetim Kurulu Üyesi

---

M. AYDIN MÜDERRİSOĞLU  
Yönetim Kurulu Üyesi