

ULUSOY UN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ KİSİMİ BÖLÜNME RAPORU

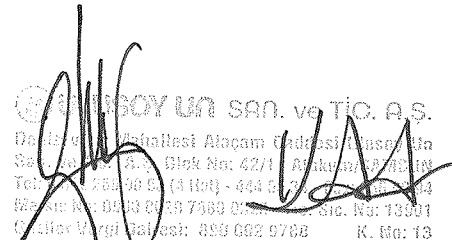
Samsun Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde 13901 sicil numarası ile kayıtlı olan ve Denizevleri Mahallesi Alaçam Caddesi Ulusoy Un San. ve Tic. A.Ş. Blok No:42/1 Atakum/SAMSUN merkez adresinde faaliyette bulunan Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (**Kısmi Bölünen Şirket olup, bundan böyle "Ulusoy Un" olarak ifade edilecektir.**) tarafından Türk Ticaret Kanunu'nun 169 ve ilgili diğer maddeleri çerçevesinde aşağıdaki içerikle bir kısmi bölünme raporu düzenlenmiştir.

Bu Rapor, **Ulusoy Un** tarafından imzalanmış bulunan 19.10.2023 tarihli kısmi bölünme planına, 19.10.2023 tarihli Şirket yönetim kurulu kararına, 30.06.2023 tarihli mali tablolara, Ankara YMM Odasına 1287 sicil numarası ile kayıtlı bulunan YMM Sezai DURAK'ın 19.10.2023 tarih ve YMM.06103293-1828-99 sayılı YMM Raporuna ve ilgili diğer belgelere dayanılarak düzenlenmiş ve imzalanmıştır.

A. ULUSOY UN YÖNETİM KURULU KARARI

Şirket Yönetim Kurulu yukarıda belirtilen tarih, yer ve saatte yukarıda sayılan üyelerin katılımı ile toplandı. Toplantı ve karar yeter sayısı mevcut. Gündem uyarınca yapılan müzakere sonucunda;

1. Şirket'imiz varlık ve yükümlülüklerinin bir bölümünün, şirketimizin %100 iştirak edeceği yeni kurulacak iki şirkete, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 134. ve devamındaki ilgili maddelerde yer alan düzenlemeler, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19-20. maddeleri ve 1 Seri Numaralı KVK genel tebliği, Ticaret Sicil Yönetmeliği ile şirketimizin 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi şirket olması nedeniyle SPK'nın 23. Maddesi ve ilgili sair hükümleri ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun "II-23.2 Birleşme ve Bölünme Tebliği" ve ilgili diğer mevzuat hükümleri dahilinde bölünme yoluyla devredilmesine, şirketimizin yeni kurulacak şirketlerin %100'üne iştirak edecek olması ve tek ortağı olması nedeniyle bölünme işleminin SPK'nın II-23.2 sayılı tebliğin bölünme işlemleri başlıklı 14. ve kolaylaştırılmış usulde bölünme başlıklı 17. maddeleri uyarınca iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde yapılmasına; kısmi bölünme işleminin şirketimizin 30.06.2023 tarihli olarak hazırlanmış finansal tablolar esas alınarak gerçekleştirilmesi hususunda oy birliğiyle karar verilmiştir.
2. Kısmi bölünme ile Şirket'imizin aşağıdaki tabloda ayrıntıları belirtilen gayrimenkuller yeni kurulacak olan **Ulusoy Taşınmaz Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi** isimli şirkete devredilecektir. Yeni kurulacak şirketin paylarının tamamı **Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi**'ne ait olacaktır. Yeni kurulacak şirketin **Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi**'nden bölünmesinin ana amacı Şirket'imizin esas sözleşmesindeki ana faaliyet konularına yoğunlaşması ve gayrimenkul portföyünün bir kısmının **Ulusoy Taşınmaz Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi**'ne devredilmesi


ULUSOY UN SAN. ve TIC. A.Ş.
Denizevleri Mahallesi Alaçam Caddesi Ulusoy Un
San. ve Tic. A.Ş. Blok No: 42/1 Atakum/SAMSUN
Tel: 0362 281 98 50 (8 Hat) - 444 0 21 21
E-Posta: K: 0633 0139 7589 0211 Sic. No: 13901
Çalışanlar Vergisi Belgesi: 899 002 0768 K. No: 13

suretiyle bu şirketin önümüzdeki dönemde gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinde bulunmasının sağlanmasına oy birliğiyle karar verilmiştir.

Gayrimenkul portföyünün işletilmesi ve sair yöntemlerle değerlendirilmesi amacıyla **Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi**'nin faaliyet alanlarını genişleterek büyüme odaklı projelere konsantre olmayı hedefleyecektir.

Taşınmaz No	İl	İlçe	Adres	Niteli k	Ada	Parse l	m2	Kayıtlı Değeri (TL)
108196167	Tekirdağ	Süleymanpaşa	Kumbağ Köyü Dişbudak Mevkii	Arsa	413	1	3.005,27	1.226.482,00
108925159	Tekirdağ	Süleymanpaşa	Kumbağ Köyü Dişbudak Mevkii	Arsa	412	2	7.204,44	2.943.140,00
101083650	Tekirdağ	Süleymanpaşa	Kumbağ Köyü Dişbudak Mevkii	Tarla	250	1	14.521,85	5.794.793,60
109508954	Tekirdağ	Süleymanpaşa	Kumbağ Köyü Dişbudak Mevkii	Arsa	248	38	50.197,56	20.439.934,40

3. Yine aynı şekilde; Kısmi bölünme ile Şirket'imizin aşağıdaki tabloda ayrıntıları belirtilen gayrimenkulü ve aktifinde kayıtlı maddi ve maddi olmayan duran varlıkları yeni kurulacak olan **Ulusoy Varlık ve Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları Ticaret Anonim Şirketi** isimli şirkete devredilecektir. Yeni kurulacak şirketin paylarının tamamı **Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi**'ne ait olacaktır. Yeni kurulacak şirketin **Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi**'nden bölünmesinin ana amacı Şirket'imizin esas sözleşmesindeki ana faaliyet konularına yoğunlaşması ve gayrimenkul portföyünün bir kısmının **Ulusoy Varlık ve Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları Ticaret Anonim Şirketi**'ne devredilmesine ve bu suretle bu şirketin önümüzdeki dönemde endüstriyel gayrimenkul yatırım ve işletme faaliyetlerinde bulunması sağlanmasına oy birliğiyle karar verilmiştir.

Taşınmaz No	İl	İlçe	Adres	Nitelik	Ada	Parsel	m2	Kayıtlı Değeri (TL)
-	Yozgat	Sorgun	Bahadın/Tatlı Mah. Kızılyokuş Mevkii	Lisanslı Depo (Bkz. Tapu Snd.)	103	14	30.222,37	66.420.617,00

Gayrimenkul portföyünün işletilmesi ve sair yöntemlerle değerlendirilmesi amacıyla **Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi**'nin faaliyet alanlarını genişleterek büyüme

ULUSOY UN SAN. VE TIC. A.Ş.
Denizci Mahallesi Alaçam Caddesi Ulusoy Un
San. ve Tic. A.Ş. Blok No: 42/1 Atakum/37020
Tel: 0308 333 0000 (4 Hattı) - 0308 333 0001
Merkezi: 0308 333 7589 0025 - No. Sic. No: 10501
Göç. Vergi No: 333 002 9705 K. No: 13

odaklı projelere konsantre olmayı hedefleyecektir.

1- BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLERİ TANITICI GENEL BİLGİLER

BÖLÜNEN ŞİRKET

Unvanı : ULUSOY UN SANAYİ VE TİCARET ANONİM (Ulusoy Un)

Adresi : Denizevleri Mahallesi Alaçam Caddesi Ulusoy Un San. ve Tic. A.Ş.
Blok No:42/1 Atakum/SAMSUN

Sicil Müdürlüğü : Samsun Ticaret Sicil Müdürlüğü

Sicil Numarası : 13901

Şirket Ortaklık Yapısı;

Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Oranı (%)	Pay Adedi	Sermaye Tutarı (Türk Lirası)
Nevin Ulusoy	A	5,00	9.548.501	9.548.501,00
	B	1,54	2.938.000	2.938.000,00
	C	12,35	23.589.237,02	23.589.237,02
	TOPLAM	18,89	36.075.738,02	36.075.738,02
Onur Erhan Ulusoy	A	0,77	1.469.000	1.469.000,00
	B	1,78	3.407.000	3.407.000,00
	C	6,82	13.024.000	13.024.000,66
	TOPLAM	9,37	17.900.000	17.900.000,66
Eren Günhan Ulusoy	A	5,77	11.017.499	11.017.499,00
	B	4,37	8.345.000	8.345.000,00
	C	27,43	52.380.357,54	52.380.357,54
	TOPLAM	37,57	71.742.856,54	71.742.856,54
Kamil Adem	C	0,03	60.886	60.886,00
Mithat Denizcigil	C	0,11	215.518	215.518,00
Halka Açık Kısım	C	34,02	64.975.000	64.975.000,78
Ödenmiş Sermaye		100	190.970.000	190.970.000,00

Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri;

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süreleri	İcracı Olup Olmadığı
Eren Günhan Ulusoy	Yönetim Kurulu Başkanı	21.04.2024	İcracı

ULUSOY UN SAN. VE TİC. A.Ş.
Denizevleri Mahallesi Alaçam Caddesi Ulusoy Un San. ve Tic. A.Ş. Blok No: 42/1 Atakum/SAMSUN
Tel: 0362 427 7380 - 444 0 60 60 - Faks: 0362 427 7380
E-posta: iletisim@ulusoyun.com.tr - Tic. Sic. No: 13901
Sicil No: 13901 - Dergi No: 850 682 9766 - K. No: 19

Bölen şirket **Ulusoy Taşınmaz**'ın 30.404.350,00.-TL tutarındaki çıkarılmış sermayesini temsil eden payların tamamı **Ulusoy Un**'a aittir. **Ulusoy Taşınmaz**'ın Yönetim Kurulu aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Tüzel Kişiliği Temsilen	Görevi
Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Kamil ADEM	Yönetim Kurulu Üyesi

BÖLEN ŞİRKETLER

Unvanı : **ULUSOY VARLIK VE ENDÜSTRİYEL GAYRİMENKUL YATIRIMLARI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** (Ulusoy Varlık)
Adresi : Denizevleri Mahallesi Alaçam Caddesi Ulusoy Un San. ve Tic. A.Ş.
Blok No:42/1 Atakum/SAMSUN
Sicil Müdürlüğü : **Samsun Ticaret Sicil Müdürlüğü**
Sicil Numarası :

Bölünen şirkete ait Yozgat ili Sorgun ilçesi Bahadın/Tatlı Mahallesi Kızılyokuş Mevkii adresinde aşağıda ayrıntıları belirtilen taşınmazların Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 19 ve 20 nci maddelerine göre kısmi bölünme yapılmak suretiyle Samsun Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün numarasında kayıtlı **Ulusoy Varlık ve Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları Ticaret Anonim Şirketi**'ne aynı sermaye olarak konulacak olup, konulan aynı sermaye değeri bölünen **Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi**'nin uhdesinde kalacaktır.

Taşınmaz No	İl	İlçe	Adres	Nitelik	Ada	Parsel	m2	Kayıtlı Değeri (TL)
-	Yozgat	Sorgun	Bahadın/Tatlı Mah. Kızılyokuş Mevkii	Lisanslı Depo (Bkz. Tapu Snd.)	103	14	30.222,37	40.398.374,00

Bölen şirket **Ulusoy Varlık**'ın 66.420.617,00.-TL tutarındaki çıkarılmış sermayesini temsil eden payların tamamı **Ulusoy Un**'a aittir. **Ulusoy Varlık**'ın Yönetim Kurulu aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Tüzel Kişiliği Temsilen	Görevi
------------	-------------------------	--------

ULUSOY UN SAN. VE TİC. A.Ş.
Denizevleri Mahallesi Alaçam Caddesi Ulusoy Un San. ve Tic. A.Ş. Blok No:42/1 Atakum/Samsun
Tic. Sicil No: 278690/0025 - Tic. Sicil No: 18801
E-posta: iletisim@ulusoyun.com.tr - Tel: 0362 7869000
Gözetim ve Denetim: 859 062 9769 K. No: 19

Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Kamil ADEM	Yönetim Kurulu Üyesi
---	------------	----------------------

2- KISMİ BÖLÜNME KONUSUNUN YMM RAPORU İLE TESPİT EDİLEN DEĞERİ

Ulusoy Un tarafından kısmi bölünme yoluyla **Ulusoy Taşınmaz**'a devredilecek malvarlığının (Gayrimenkul, mütemmim cüzü ve teferruatı) 30.404.350,00.-TL olan toplam net kayıtlı değeri; Ankara YMM Odasına 1287 sicil numarası ile kayıtlı bulunan YMM Sezai DURAK'ın 19.10.2023 tarih ve YMM.06103293-1828-99 sayılı YMM Raporuyla tespit edilmiştir. Bu değer aynı zamanda **Ulusoy Taşınmaz**' ın kısmi bölünme sebepli kuruluş sermayesi olacaktır.

Ulusoy Un tarafından kısmi bölünme yoluyla **Ulusoy Varlık**'a devredilecek malvarlığının (Gayrimenkul, mütemmim cüzü ve teferruatı) **30.404.350,00.-TL** olan toplam net kayıtlı değeri; Ankara YMM Odasına 1287 sicil numarası ile kayıtlı bulunan YMM Sezai DURAK'ın 19.10.2023 tarih ve YMM.06103293-1828-99 sayılı YMM Raporuyla tespit edilmiştir. Bu değer aynı zamanda **Ulusoy Varlık**'ın kısmi bölünme sebepli kuruluş sermayesi olacaktır.

3- BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLERİN FAALİYETLERİNE VE FAALİYET SONUÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Ulusoy Un, şirket esas sözleşmesinin amaç ve konu başlıklı 3. maddesinde belirtilen alanlarda faaliyetleri ve bu faaliyetleri gerçekleştirmek için yapılanlar aşağıda sıralanmıştır.

Şirketin amacı ve konusu başlıca şunlardır.

- Un, irmik, makarna ve bisküvi gibi hububat ve bakliyattan mamul her türlü gıda maddelerinin imali, işlenmesi, ticareti, transit ticareti, ithal ve ihracı.
- Her türlü hububat ve bakliyat ile sanayi bitkileri ve bunların tohumlarının yetiştirilmesi, tasnifi, ambalajlanması, değerlendirilmesi, ticareti, transit ticareti, ithal ve ihracı.
- Her türlü hayvan yemleri ile bunlara ait hammaddelerin imali, ticareti, transit ticareti, ithal ve ihracı.
- Konusu ile ilgili gıda maddelerini milli veya milletlerarası gıda kodekslerine uygun olarak ambalajlama, etiketleme, depolama, taşıma ve diğer ilgili faaliyetlerde bulunmak.
- Konusu ile ilgili ambalaj malzemelerini imal eden fabrikalar ve tesisler kurmak, bu amaçla kurulmuş fabrika, işletme ve tesisleri satın almak, kiralamak, kiraya vermek ve işletmek.
- Konusu ile ilgili olarak kuracağı veya kuruluşuna iştirak edeceği fabrika ve tesislerin makine ve teçhizatı ile işletme malzemelerini ve sair ihtiyaçlarını satın almak, kiralamak, gerekirse ithal etmek
- SPKn. 21'inci madde hükmü saklı kalmak üzere konusuna giren işlerde şirketler kurmak, kurulmuş şirketlere iştirak etmek, paylarını satın almak, aktif ve pasifi ile devir almak, kendi ihtiyaçları için arazi, arsa ve her türlü bina satın almak, bina inşa etmek ve ihtiyaç fazlasını satmak veya kiralamak, sınırlı ayni hak tesisine taraf olmak.

Ulusoy UN SAN. ve TIC. A.Ş.
İstanbul / Beşiktaş / Kilitli Alayunt Cad. No: 11
San. Sic. No: 272272 / Tic. Sic. No: 272272 / Mers: 08100012722720000000
Tic. Sic. No: 272272 / Mers: 08100012722720000000
Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye / K No: 13

h) Konusu ile ilgili olarak acentelik, mümessillik, komisyonculuk, taahhüt işleri yapmak; yurt içinde ve yurt dışında, her türlü inşaat işi yapmak, tesis ve benzeri entegre tesisler dahil her türlü tesis/tesisler inşa etmek, alım satım teşkilatları kurmak, mağazalar, bürolar, depolar tesis etmek, satın almak, kiralamak, finansal kiralama hizmetlerinden yararlanmak, gerekli ruhsat ve izinlerin alınması halinde her türlü lojistik faaliyetlerinde bulunmak, lisanslı depoculuk, depoculuk, antrepo işletmeciliği ve benzer faaliyetlerde bulunmak.

i) Konusu ile ilgili olarak eleman yetiştirmek, ilmi ve teknolojik gelişmeleri takip etmek amacı ile sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak yurt içinde ve yurt dışında öğrenci okutmak, staj yaptırmak ve burslar vermek, ayrıca konusuna giren işlerde yurtiçi ve yurtdışı fuarlara katılmak, tanıtımlarda bulunmak, organizasyonlara katılmak.

j) Konusu ile ilgili olarak marka, patent, endüstriyel tasarım, coğrafi işaretler ve benzeri fikri mülkiyet haklarını, lisans, imtiyaz hakkı, know-how ve benzeri gayri maddi hakları iktisap etmek, kiralamak; şirketin sahip olduğu bu nev'i hakları satmak, kiraya vermek .

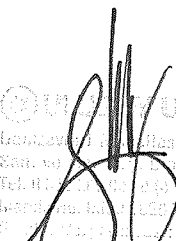
k) Şirket, yurt içinde ve/veya yurt dışında, teminatlı veya teminatsız -yatırım hizmetleri ve faaliyetleri niteliğinde olmamak kaydıyla- sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak, her nevi tahvil, kar ve zarar ortaklığı belgesi, finansman bonosu, hisse senedi ile değiştirilebilir tahvil, katılma intifa senetleri, borçlanma senedi ve Sermaye Piyasası aracı niteliğinde olan her türlü menkul kıymetleri ihraç edebilir. İhraç edilecek sermaye piyasası araçlarının limiti konusunda Sermaye Piyasası mevzuatı ve ilgili düzenlemeler uygulanır.

l) Şirket, aval ve kefalet kredileri temin etmeye, gerektiği taktirde şirketin sahip olduğu taşınmaz mallar üzerinde ipotek ve her türlü aynı hak ve mükellefiyetler tesis etmeye, başkalarına ait taşınmaz mallar üzerinde ipotek dahil her türlü aynı hak tesis etmeye, bunlar fek etmeye, her türlü taşınır ve taşınmaz mallar satın almaya ve satmaya, bu mallar üzerinde her türlü işlem ve tasarrufta bulunmaya ve bunların sigorta işlerini yapmaya yetkilidir.

m) Şirket adına bankalardan uygun kredi temin etmek, rehin ve ipotek kabul etmek, rehin ipotek kefalet fek etmek, şirketin hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı almak, 3. şahısların borçları için kefalet ve teminat vermek, şahıslardan kefalet ve teminat almak,

n) Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi, bu sınırı aşan tutarda bağış yapılmaması, yapılan bağışların dağıtılabılır kar matrahına eklenmesi ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 21/1 maddesi kapsamına girebilecek sonucu doğurmaması, yıl içinde yapılanlar dahil bağışların, Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulması ve gerekli özel durum açıklamalarının yapılması suretiyle, kendi amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde sosyal amaçlı kurulmuş olan vakıflara, derneklere, üniversitelere ve benzeri kuruluşlara Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen esaslar dahilinde yardım ve bağışta bulunmak,

Şirket yukarıda gösterilen işlerden başka işlere girişmek istediği taktirde, yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından karar alınmak suretiyle dilediği işleri yapabilecektir. İlgili mevzuat uyarınca Şirket esas sözleşmesinin değiştirilmesini ve bu kapsamda Sermaye Piyasası Kurulunun uygun görüşü ve T.C Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın iznini gerektiren haller saklıdır.


UNİVERSAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. ve TİC. A.Ş.
İstanbul, Nispetiye, Nispetiye Mahallesi, Akmerkez 3, Kat: 9
Etiler, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270903 / Mers: 08100012709030000000
Tic. Sic. No: 270903 / Mers: 08100012709030000000
Tic. Sic. No: 270903 / Mers: 08100012709030000000
Tic. Sic. No: 270903 / Mers: 08100012709030000000

Bu madde kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımcıların aydınlatılmasını teminen Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamunun aydınlatılmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması zorunlu açıklamalar yapılır. Şirketin kendi adına ve 3. kişiler lehine, garanti, kefalet, teminat vermesi veya ipotek dahil rehin hakkı tesis etmesi hususlarında Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde belirlenen esaslara uyulur.

Ayrıca söz konusu iş, işlem ve faaliyetler bakımından Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımına ilişkin düzenlemelerine, önemli nitelikte işlemlere ilişkin hükümleri ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinin belirlenmesi ve uygulanmasına ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Ulusoy Taşınmaz Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi .../.../2023 tarihinde kurulmuştur. Ulusoy Taşınmaz şirket esas sözleşmesinin amaç ve konu başlıklı 3. maddesinde belirtilen alanlarda faaliyet gösterecektir.

1. Gayrimenkullerle ilgili proje analizi yapmak, fizibilite çalışması yapmak, yatırım stratejileri belirlemek ve geliştirmek, yatırım performans değerlemelerinde bulunmak, pazar analizleri ve pazar araştırmaları yapmak, gayrimenkul geliştirme çalışmalarında bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakların hukuki durumları ile ilgili analiz ve raporlama hizmetlerinde bulunmak.
2. Gayrimenkule dayalı projelerin yürütülmesinde bilimsel, hukuksal ve mali danışmanlıklarda bulunmak.
3. Yatırım projeleri, gayrimenkul geliştirme projesi değerlemeleri, yatırım projeleri için finansman analizleri, proje fizibilite analizleri, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve ekipman değerlemeleri ve analizleri yapmak.
4. Şirketin amacını gerçekleştirmek için yurt içinde ve yurt dışında kurulmuş ve kurulacak olan yerli ve yabancı gayrimenkul, inşaat, ticaret sanayi, hizmet pazarlama, turizm, mühendislik proje hizmeti ve müşavirlik konularında faaliyet gösteren şirketlere ortak olmak, pay veya intifa senetlerini, tahvillerini, kar ortaklığı belgelerini, finansman bonolarını, aracılık yapmamak ve menkul kıymet işletmeciliği yapmamak kaydı ile satın almak, şirket amaçlarının gerçekleştirilebilmesi ile sınırlı olmak kaydı ile kısa süreli adi ortaklıklar kurmak.
5. Joint Venture iş ortaklıkları, konsorsiyumlar kurmak ve kurulmuş olanlara sonradan katılmak, geçici iştirakler kurmak, bu tür şirketlerin Türkiye' de acentelik, mümessillik, bayilik ve franchising veya distribütörlüğünü yapmak. Uluslararası değerlendirme kuruluşları ile know-how sözleşmeleri yapmak, yurt içinde ve yurt dışında kurulmuş veya kurulacak firmalara acentelik bayilik veya franchising vermek.
6. Konusu ile ilgili olarak her türlü gayri menkul ,arsa ,arazi, personel lojmanı, büro, eğitim ve dinlenme tesisleri, is makinaları satın alır satar , kiralar, kiraya verir, rehin ,ipotek, devir ,temlik, kat irtifakı, kat mülkiyeti ve benzeri tapu işlemlerini yapmak ve ticari işletme rehini akdetmek , bu işlemleri şirket lehinde veya aleyhinde mülkiyeti üçüncü kişilere ait gayrimenkuller üzerinde de yapabilmek , aracılık yapmamak şartı ile aynı hakları tesis ve

Ulusoy Taşınmaz Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi
Dışişleri Bakanlığı Araplar Caddesi No: 40/1
Etiler, Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274806 / Mers: 08100010000000000000
Vergi Sic. No: 274806 / Tic. Sic. No: 274806
Etiler, Beşiktaş / İstanbul

tescil ettirmek, devletin sağladığı teşvik ve yatırım kolaylıklarından faydalanmak,

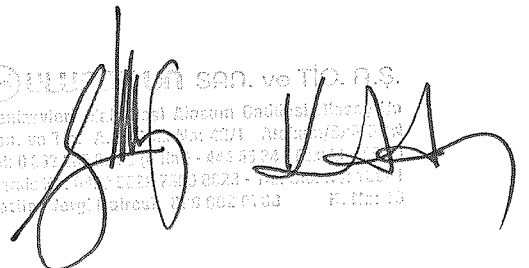
Ulusoy Varlık ve Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları Ticaret Anonim Şirketi .../.../2023 tarihinde kurulmuştur. Ulusoy Varlık şirket esas sözleşmesinin amaç ve konu başlıklı 3. maddesinde belirtilen alanlarda faaliyet gösterecektir.

1. Gayrimenkullerle ilgili proje analizi yapmak, fizibilite çalışması yapmak, yatırım stratejileri belirlemek ve geliştirmek, yatırım performans değerlemelerinde bulunmak, pazar analizleri ve pazar araştırmaları yapmak, gayrimenkul geliştirme çalışmalarında bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakların hukuki durumları ile ilgili analiz ve raporlama hizmetlerinde bulunmak.
2. Gayrimenkule dayalı projelerin yürütülmesinde bilimsel, hukuksal ve mali danışmanlıklarda bulunmak.
3. Yatırım projeleri, gayrimenkul geliştirme projesi değerlemeleri, yatırım projeleri için finansman analizleri, proje fizibilite analizleri, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve ekipman değerlemeleri ve analizleri yapmak.
4. Şirketin amacını gerçekleştirmek için yurt içinde ve yurt dışında kurulmuş ve kurulacak olan yerli ve yabancı gayrimenkul, inşaat, ticaret sanayi, hizmet pazarlama, turizm, mühendislik proje hizmeti ve müşavirlik konularında faaliyet gösteren şirketlere ortak olmak, pay veya intifa senetlerini, tahvillerini, kar ortaklığı belgelerini, finansman bonolarını, aracılık yapmamak ve menkul kıymet işletmeciliği yapmamak kaydı ile satın almak, şirket amaçlarının gerçekleştirilebilmesi ile sınırlı olmak kaydı ile kısa süreli adi ortaklıklar kurmak.
5. Joint venture iş ortaklıkları, konsorsiyumlar kurmak ve kurulmuş olanlara sonradan katılmak, geçici iştirakler kurmak, bu tür şirketlerin Türkiye' de acentelik, mümessillik, bayilik ve franchising veya distribütörlüğünü yapmak. Uluslararası değerlendirme kuruluşları ile know-how sözleşmeleri yapmak, yurt içinde ve yurt dışında kurulmuş veya kurulacak firmalara acentelik bayilik veya franchising vermek.
6. Konusu ile ilgili olarak her türlü gayri menkul ,arsa ,arazi, personel lojmanı, büro , eğitim ve dinlenme tesisleri, is makinaları satın alır satar , kiralalar, kiraya verir, rehin ,ipotek, devir ,temlik, kat irtifakı, kat mülkiyeti ve benzeri tapu işlemlerini yapmak ve ticari işletme rehini akdetmek , bu işlemleri şirket lehinde veya aleyhinde mülkiyeti üçüncü kişilere ait gayrimenkuller üzerinde de yapabilmek , aracılık yapmamak şartı ile aynı hakları tesis ve tescil ettirmek, devletin sağladığı teşvik ve yatırım kolaylıklarından faydalanmak,

4- BÖLÜNMEYE ESAS ALINAN MALİ TABLOLAR VE BÖLÜNME TARİHİ

Kısmi bölünme planı 19.10.2023 tarihinde düzenlenmiştir. Bu tarihle son bilanço günü arasında altı aydan fazla süre geçmiştir. Dolayısıyla ara bilanço çıkarılması gerekmektedir (TTK md. 165). Bu nedenle, kısmi bölünme için 30.06.2023 tarihli mali tablolar esas alınacaktır.

Bölünme işlemi, bölünen şirket **Ulusoy Un**'un genel kurulu tarafından alınacak bölünmeye


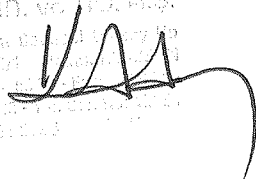

ULUSOY VARLIK VE ENDÜSTRİYEL GAYRİMENKUL YATIRIMLARI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Düzenleyici Kurum: Borsa İstanbul A.Ş. / Borsa İstanbul A.Ş. / Borsa İstanbul A.Ş.
Sicil No: 275197 / Mersis No: 34010100000000000000 / Tic. Sicil No: 275197
Tic. Sicil No: 275197 / Mersis No: 34010100000000000000 / Tic. Sicil No: 275197
Mersis No: 34010100000000000000 / Tic. Sicil No: 275197
Tic. Sicil No: 275197 / Mersis No: 34010100000000000000 / Tic. Sicil No: 275197

Gerı Alınmış Paylar (-)	(128.911.890)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	445.982.390
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiř Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	1.630.495.772
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları / (Azalışları)	1.642.380.957
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanışları	(11.685.307)
- Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	(199.878)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiř Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	303.850.211
- Yabancı Para Çevrim Farkları	303.850.211
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	209.113.864
Geçmiř Yıllar Karları	870.172.876
Net Dönem Karı	190.883.348
Ana Ortaklıđa Ait Özkaynaklar	3.712.556.571
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	264.800.214
TOPLAM KAYNAKLAR	14.481.004.868

Ulusoy Un'un sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2023 Tarihli Konsolide Kar veya Zarar Tablosu

Finansal Tablo Türü	Dipnot No	Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiř Konsolide
Dönem		1 Ocak - 30 Haziran 2023
Hasılat	4,24	13.828.453.821
Satışların Maliyeti	4,24	(13.120.468.159)
BRÜT KAR/ZARAR		707.985.662
Genel Yönetim Giderleri	25	(94.595.846)
Pazarlama Giderleri	25	(305.443.378)
Arařtırma ve Geliştirme Giderleri	25	(338.205)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26	1.318.216.572
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26	(812.283.192)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		813.541.613
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	27	127.594.023

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	27	(793.906)
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü		
Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü	27	(1.860.943)
Zararlarının İptalleri		
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların		
Karlarından (Zararlarından) Paylar	13	1.304.528
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET		
KARI/ZARARI		939.785.315
Finansman Gelirleri	28	1.105.565.648
Finansman Giderleri	28	(1.747.221.172)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ		
KARI/(ZARARI)		298.129.791
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri		
Dönem Vergi Gideri / Geliri		(71.017.352)
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	29	(29.152.899)
	29	(41.864.453)
DÖNEM KARI (ZARARI)		227.112.439
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		227.112.439
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		36.229.091
Ana Ortaklık Payları		190.883.348
Pay başına kazanç / (kayıp)		1,0584
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	30	1,0584

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(4.938.544)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	(70.059)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	(17.602.910)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	987.524
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi	(18.604.446)
Özkaynak Yöntemine Göre Muhasebeleştirilen İştirak ve İş Ortaklıklarının Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Paylar, Vergi Etkisi	14.012
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	158.969.187
Yabancı Para Çevrim Farkları	158.969.187
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)	322.402.129
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)	549.514.568
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı	549.514.568
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	69.460.388
Ana Ortaklık Payları	480.054.180

5- BÖLÜNMENİN AMACI VE SONUÇLARI

Ulusoy Taşınmaz Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi;

Kısmi bölünme ile **Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi** aktifinde bulunan Tekirdağ Süleymanpaşa Kumbağ Köyü Dişbudak mevkiinde bulunan 413 ada 1 parsel, 412 ada 2 parsel, 250 ada 1 parsel, 248 ada 38 parseller üzerinde bölgenin gelişmekte olan Asyaport limanına olan yakınlığı ve bölgenin depolama, lojistik ve konut alanı anlamında potansiyel yatırım imkanları doğurması nedeniyle yeni kurulacak **Ulusoy**

Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu Başkanı
İmza

Taşınmaz Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi'ne devredilecektir.

Anılan potansiyel projeler fonksiyon ve pazarlama ihtiyaçları bakımından **Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin** faaliyetlerinden ayrılan farklı projelerdir. Özel bir ilgi ve konsantrasyon gerektiren bu projeler, kısmi bölünme ile **Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin** diğer faaliyetlerinden ayrışacak ve yüksek katma değer oluşturulabilecektir.

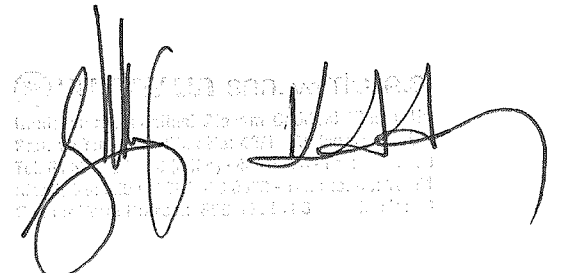
Ulusoy Varlık ve Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları Ticaret Anonim Şirketi;

Kısmi bölünme ile **Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret A.Ş** aktifinde bulunan Yozgat Sorgun Bahadın/Tatlı Kızılyokuş mevkii 103 ada 14 parsel üzerinde, Türkiye'nin en geniş tahıl üretim noktalarına olan yakınlığı ve bölgenin tahıl ticareti üzerinde büyüyen depolama ve lojistik ihtiyaçlarının karşılanması, ilgili bölgenin Güneş enerjisi (GES) yatırımları açısından elverişli ve büyüme potansiyeli olan lokasyonu, farklı tarımsal ürünlerin elleçleme, paketlenme ve depolama imkanları adına bölgenin yüksek potansiyel barındırması nedeniyle **Ulusoy Varlık ve Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları Ticaret Anonim Şirketi'ne** devredilecektir. Bahsi geçen projeler üretim, paketlenme, depolama, lojistik faaliyetleri ve hammaddeye olan yakınlığı nedeniyle **Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin** faaliyetlerinden ayrılan farklı projelerdir. Özel süreç yönetimi, pazarlama ve satış faaliyetleri anlamında farklı konsantrasyon ve organizasyon yapılanması gerektiren bu projeler, kısmi bölünme ile **Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin** diğer faaliyetlerinden ayrışacak ve yüksek katma değer oluşturulabilecektir.

6- KISMİ BÖLÜNME YOLU İLE SERMAYE OLARAK TAHSİS EDİLECEK MALVARLIĞI

Ulusoy Un, aktifinde bulunan maddi duran varlıklarının bir bölümünü 30.06.2023 tarihli VUK bilanço değerleri üzerinden 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 159-179'uncu maddeleri ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20'nci maddeleri uyarınca kısmi bölünme yoluyla Şirket aktifinden çıkartılarak, mevcut şirket ortaklarının kısmi bölünmenin tescili ile hükmi şahsiyet kazanacak olan **Ulusoy Taşınmaz ve Ulusoy Varlık** şirketleri nezdindeki ortaklık payları oranında söz konusu şirkete aynı sermaye olarak konulmasına karar verilmiştir.

Ulusoy Un tarafından **Ulusoy Taşınmaz'a**, kısmi bölünme yoluyla net kayıtlı değeriyle devredilecek gayrimenkul, mütemmim cüz ve teferruatına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is more stylized and appears to be 'S. H. G.' or similar. The signature on the right is more legible and appears to be 'U. S. A.'. Below the signatures, there is a faint, circular stamp containing the text 'Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret A.Ş.' and other illegible details.

Sıra No	Taşınmaz No	İl	İlçe	Adres	Nitelik	Ada	Parsel	M ²	Kayıtlı Değeri (TL)
1	108196167	Tekirdağ	Süleymanpaşa	Kumbağ Köyü Dişbudak Mevkii	Arsa	413	1	3.005,27	1.226.482,00
2	108925159	Tekirdağ	Süleymanpaşa	Kumbağ Köyü Dişbudak Mevkii	Arsa	412	2	7.204,44	2.943.140,00
3	101083650	Tekirdağ	Süleymanpaşa	Kumbağ Köyü Dişbudak Mevkii	Tarla	250	1	14.521,85	5.794.793,60
4	109508954	Tekirdağ	Süleymanpaşa	Kumbağ Köyü Dişbudak Mevkii	Arsa	248	38	50.197,56	20.439.934,40

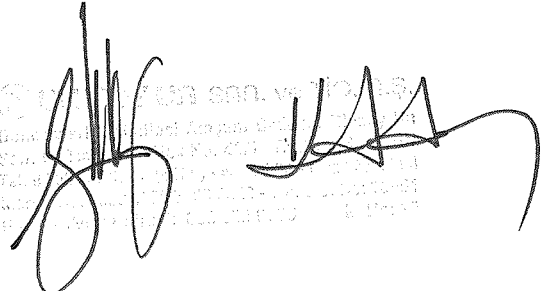
Ulusoy Taşınmaz Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi'ne kısmi bölünme yoluyla devredilecek gayrimenkulün net kayıtlı değeri 30.404.350,00.-TL olup, bu tutar **Ulusoy Taşınmaz Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi** esas sermayesi olacaktır.

Ulusoy Un tarafından **Ulusoy Varlık'a**, kısmi bölünme yoluyla net kayıtlı değeriyle devredilecek gayrimenkul, mütemmim cüz ve teferruatına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

S.No	Taşınmaz No	İl	İlçe	Adres	Nitelik	Ada	Parsel	m2	Kayıtlı Değeri (TL)
1	-	Yozgat	Sorgun	Bahadın/Tatlı Mah. Kızılyokuş Mevkii	Lisanslı Depo (Bkz. Tapu Snd.)	103	14	30.222,37	40.398.374,00

Sıra No	Aktifleştirme Tarihi	Duran Varlık Tanımı	Duran Varlık Net Defter Değeri
1	31.12.2018	Kapak 323 Mm Elektrikli K Model	60.542,71
2	31.12.2018	Otomatik Dozajlama Makinesi	7.663,49
4	31.12.2018	Robot 20 Vidalı Kompresör-Kurutu	58.983,78
6	31.12.2018	1600 K Va Lık Trafo Köşklü	1.182.427,66
7	31.12.2018	Otomasyon Sistemi Ve Bilgisayar	3.371.696,71
9	31.12.2018	Toz Toplama Sistemi Ve Ekipmanla	667.059,84
10	31.12.2018	İnsan Ve Yük Asansörü Montaj Dah	784.494,97
11	31.12.2018	Kamyon Boşaltma Lifti (60-80 To	582.291,25
12	31.12.2018	Hacimsel Tahıl Yükleme Cihazı Ve	1.305.231,41

Ulusoy Varlık Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu Başkanı
Yazma İşleri



14	31.12.2018	3X18 Mt. Ebadında 60/80 Tonluk Tı	300.383,03
15	31.12.2018	Yangın Söndürme Sistemi	569.810,33
16	31.12.2018	Pnomatik Numune Alma Sondası	190.861,79
17	31.12.2018	Kalorifer Kazanı Ve Muhtelif Tes	197.331,87
18	31.12.2018	Hs-200 Silo Kantarı Ve Kurulum	479.019,63
19	31.12.2018	50 Kwa Trafo Ve Enm Tesisi Yapım	162.243,13
20	31.12.2018	Yozgat-Sorgun Silo Montaj Bedeli	3.234.950,87
22	31.12.2018	Muhtelif Tabela Ve İsimlik-Yakla	5.102,14
28	31.12.2018	2200X1800 Mm Konteyner	4.941,98
29	31.12.2018	12.000 Btu-18.000 Btu-24.000 Btu	44.480,36
31	31.12.2018	(İş Fin. Kiralama A.Ş.(1701414702	9.313.189,00
32	31.12.2018	İş Finansal A.Ş.(1701414702 N.Sö	1.299.897,30
33	31.12.2018	İş Finansal A.Ş.(1701414702 N.Sö	222.896,08
34	8.04.2019	Microsoft Windows 10 Pro Türkçe	15.939,43
35	8.05.2019	Kamera Ve Güvenlik Sistemleri	2.452,34
36	2.04.2019	Altus-Alk9020 Klima	3.703,09
37	2.04.2019	Muhtelif Büro Malzemeleri	3.133,28
38	2.04.2019	Bd2053W2Vn No Frost Buzdolabı	2.493,72
39	2.04.2019	Bm3123Ea Bulaşık Makinası	1.662,48
40	2.04.2019	Fanton Elektrikli Süpürge	289,26
41	2.04.2019	Simfer Set üstü Ocak	519,63
42	2.04.2019	3280P Semaver	363,80
43	22.04.2019	Aselsan Marka El Telsizi Ve Müst	3.187,65
44	6.04.2019	Muhtelif Fide	4.319,03
46	9.04.2019	Muhtelif Fide	1.166,38
47	12.04.2019	Muhtelif Tabela Ve İsimlikler	2.563,94
48	17.04.2019	Muhtelif Züccaciye Malzemeleri	269,89
50	29.03.2019	Zebra Gc 420 T-110 Mmx 74Mt Wax	621,69
51	28.03.2019	Dosya/Konsol Dolabı-Gardrop-İlan	1.603,86
52	6.07.2017	Arçelik 12320 Inverter Klima	2.463,78
53	26.05.2017	Konteyner	7.580,02
54	11.07.2019	Sorgun Fab. Çelik Silo Tesisi Ot	12.640,13
55	30.06.2019	258 Hesap Dan 253 Hesaba Aktarıl	65.543,77
56	22.05.2019	Perten Im9500 Protein Tayin Ciha	236.055,54
57	3.05.2019	Otomasyon Sistemi Plc Kontrollü	51.497,05
58	24.04.2019	Numune Analiz Cihazı	8.442,23
59	30.09.2020	Ekipmanları İle Birlikte Hız Kes	1.548.231,68
Genel Toplam			26.022.243,00

Ulusoy Varlık ve Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları Ticaret Anonim Şirketi'ne kısmi bölünme yoluyla devredilecek gayrimenkulün net kayıtlı değeri 66.420.617,00.- TL olup, bu tutar **Ulusoy Varlık ve Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları Ticaret Anonim Şirketi** esas sermayesi olacaktır.

The image shows a handwritten signature in black ink over a faint, circular stamp. The stamp contains text in Turkish, including the company name 'Ulusoy Varlık ve Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları Ticaret Anonim Şirketi' and the date '30.09.2020'. The signature is written in a cursive style.

Ulusoy Taşınmaz Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi Pay Sahipliği Tablosu

Pay Sahibi	Oranı	Pay Adedi	Sermaye Tutarı (Türk Lirası)
Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	% 100	30.404.350	30.404.350,00

Ulusoy Varlık ve Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları Ticaret Anonim Şirketi Pay Sahipliği Tablosu

Pay Sahibi	Oranı	Pay Adedi	Sermaye Tutarı (Türk Lirası)
Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	% 100	66.420.617	66.420.617,00.-

7- KISMİ BÖLÜNME PLANI

Ulusoy Un, Yönetim Kurulu tarafından 19.10.2023 tarihinde hazırlanmış bulunan kısmi bölünme planı bu Raporun bir parçası olup ekte (EK-1) yer almaktadır.

8- PAYLARIN DEĞİŞİM ORANLARI VE GEREĞİNDE ÖDENECEK DENKLEŞTİRME TUTARI ÖZELLİKLE DEVREDEN ŞİRKETİN ORTAKLARININ DEVRALAN ŞİRKETTEKİ HAKLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

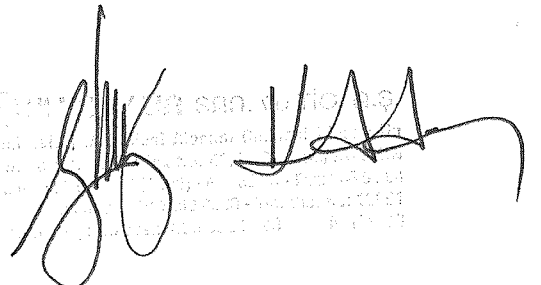
Bölen Ulusoy Taşınmaz Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi ve Ulusoy Varlık ve Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları Ticaret Anonim Şirketi'nin tek pay sahibi bölünen Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'dir. Bölen Ulusoy Taşınmaz Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi ve Ulusoy Varlık ve Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları Ticaret Anonim Şirket'lerine sermaye olarak konulacak olan değerler bölünen şirketin uhdesinde kalacaktır. Bu sebeple herhangi bir değişim oranı ve denkleştirme tutarı uygulanmayacaktır.

9- DEĞİŞİM ORANININ SAPTANMASINDA, PAYLARIN DEĞERLERİNE İLİŞKİN ÖZELLİKLERİ

Bölen, Ulusoy Taşınmaz Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi ve Ulusoy Varlık ve Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları Ticaret Anonim Şirketi'nin tek pay sahibi bölünen Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'dir. Bölünen mal varlıkları bölünen şirketin uhdesinde kalması sebebi ile herhangi bir değişim oranı saptanmayacaktır.

SPK'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 17. maddesi uyarınca

Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu Başkanı
Ulusoy Varlık ve Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları Ticaret Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu Başkanı



kolaylaştırılmış usulde gerçekleştirilecek bu kısmi bölünme işleminde uzman kuruluş görüşü aranmamaktadır. **Ulusoy Un** bölünmeye konu varlık ve yükümlülükleri vergi mevzuatı hükümlerine uygun olarak kayıtlı değerlerinden **Ulusoy Taşınmaz Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi** ve **Ulusoy Varlık ve Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları Ticaret Anonim Şirket**'lerine devredecektir. Sonuç olarak kısmi bölünme işlemi neticesinde **Ulusoy Un**'nun sermayesinde, ortaklık yapısında veya konsolide mal varlığında herhangi bir değişiklik meydana gelmeyecektir.

10-GEREĞİNDE BÖLÜNME DOLAYISIYLA ORTAKLAR İÇİN DOĞACAĞ OLAN EK ÖDEME YÜKÜMLÜLÜKLERİ, DİĞER KİŞİSEL EDİNİM YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE SINIRSIZ SORUMLULUGU

Kısmi bölünme suretiyle bölen **Ulusoy Taşınmaz Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi** ve **Ulusoy Varlık ve Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları Ticaret Anonim Şirketi**'nin pay sahipleri sermaye taahhütlerine veya genel olarak bölünmeye ilişkin olarak herhangi bir ödeme yapma yükümlülüğü altında olmayacaklardır.

11-BÖLÜNMEYE KATILAN ŞİRKETİN TÜRLERİNİN FARKLI OLMASI HALİNDE ORTAKLARIN YENİ TÜR SEBEBİYLE SÖZ KOSUNU OLAN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

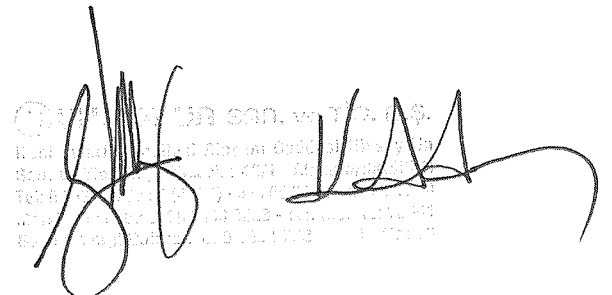
Bölünen şirket bir anonim şirkettir. Bölen şirket de anonim şirkettir. Bu nedenle bölen **Ulusoy Taşınmaz Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi** ve **Ulusoy Varlık ve Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları Ticaret Anonim Şirketi**'nin pay sahiplerinin bölünmeye katılan şirketlerin türleri sebebiyle yeni herhangi bir yükümlülük doğmayacaktır.

12-BÖLÜNMENİN İŞÇİLER ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ İLE İÇERİĞİNİ; VARSA SOSYAL PLANIN İÇERİĞİ

Kısmi bölünme suretiyle bölen **Ulusoy Taşınmaz Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi** ve **Ulusoy Varlık ve Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları Ticaret Anonim Şirketi**'ne kısmi bölünmenin tescilli tarihi itibarı ile personel geçişi yapılması planlanmamaktadır ancak geçiş olması durumunda bölünme suretiyle devralan şirkete geçecek olan personelin tüm sosyal hakları ve yükümlülükleri bölen şirkette devam edecek herhangi bir kesintiye uğramayacaktır. Kısmi bölünme suretiyle bölen şirkette kıdem tazminatları ve diğer sosyal hakları aynen devam edecektir

13-BÖLÜNMENİN BÖLÜNMEYE KATILAN ŞİRKETLERİN ALACAKLARI ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

Bölünen **Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi**'nin ve bölen **Ulusoy Taşınmaz Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi** ve **Ulusoy Varlık ve Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları Ticaret Anonim Şirketi**'nin alacaklıları bölünmeden olumsuz etkilenmeyeceklerdir. Bölünme sonrası bölünen **Ulusoy Un Sanayi ve Ticaret Anonim**

The image shows two handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures, there is a faint, circular stamp containing text, which is partially obscured by the ink. The stamp appears to be an official seal or stamp of a company or institution.

Şirketi'nde kalacak olan varlıklar için olağan akışında borçlarını karşılamaya yeterli olacaktır. İştirak modeliyle gerçekleştirilecek bölünme işlemi neticesinde **Ulusoy Taşınmaz ve Ulusoy Varlık**'ın sermayelerini temsil eden payların tamamına Ulusoy Un tarafından iktisap edilecek ve **Ulusoy Un**'nun konsolide mal varlığında bir değişiklik meydana gelmeyecektir.

14-BÖLÜNME İŞLEMİ İLE ULAŞILMAK İSTENEN HEDEFLERİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİNİ ÖNLEME İHTİMALİ BULUNAN MUHTEMEL RİSKLER

SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği uyarınca bölünme işleminin onaylanacağı genel kurul toplantısının hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın başı ile sekizinci ayın sonu arasında yapılması durumunda, bölünme işlemlerinde son yıllık finansal tablolar esas alınır. Genel kurul toplantısının bu dönemin dışındaki bir tarihte yapılması durumunda ise en az 6 aylık faaliyet dönemini kapsayacak ve finansal tablo tarihi ile genel kurul toplantı tarihi arasında altı aydan fazla süre geçmeyecek şekilde düzenlenecek ara dönem finansal tablolar esas alınır. Ancak başvurunun SPK tarafından onaylanmaması durumunda bölünme ileri bir tarihe ertelenebilir.

İşbu bölünme raporu **Ulusoy Un** Genel Kuruluna sunulmak üzere 19.10.2023 tarihinde hazırlanmıştır.

15-YÜKÜMLÜLÜKLERİN YERİNE GETİRİLMEMESİ

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

16-DİĞER ESASLAR

- a- 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 vecibeleri de eksiksiz olarak yerine getireceklerdir.
- b- **Ulusoy Taşınmaz Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi, Ulusoy Varlık ve Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları Ticaret Anonim Şirketi**, devreden (bölünen) **Ulusoy Un**'dan kısmi bölünme suretiyle devraldığı gayrimenkulleri üzerinde, bölünmenin şirket genel kurullarında kabul edilmesini takiben Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilecek tesciller sonrası, devralan sıfatıyla tasarrufta bulunacaktır. Diğer bir ifade ile kısmi bölünme işlemine konu gayrimenkuller ile ilgili olarak devreden **Ulusoy Un** tarafından yürütülen işlemlerin; bölünme işleminin tescil edildiği tarihten itibaren **Ulusoy Taşınmaz Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi** ile

Ulusoy Un Genel Kuruluna sunulmak üzere hazırlanmıştır.

