

## BÖLÜNME RAPORU

### 1. Giriş

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. ve 20. maddesi ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun bölünmeye ilişkin ilgili hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:I ve 31 sayılı Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nin bölünmeye ilişkin hükümleri dairesinde, Huzur Mahallesi, Maslak Ayazağa Caddesi, No:2, Şişli, İstanbul adresinde mukim ve İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 610114 sicil sayısında kayıtlı **Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.** ile (bundan sonra "**Doğuş GYİ**" veya "**Bölünen Şirket**" olarak anılacaktır) Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Cad. No: 4/23, 34398 Maslak, Şişli, İstanbul adresinde mukim ve İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 373764 sicil numarasında kayıtlı **Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** (bundan sonra "**Doğuş GYO**" veya "**Devralan Şirket**" olarak anılacaktır) (Doğuş GYİ ve Doğuş GYO birlikte "**Taraflar**" olarak anılacaktır) arasında işbu Bölünme Raporu'nun ("**Bölünme Raporu**") düzenlenmesi hasıl olmuştur.

Bölünen Şirket ve Devralan Şirket Yönetim Kurulları, 7 Mayıs 2013 tarihinde toplanan Yönetim Kurullarında alınan kararlara dayanarak, aşağıdaki şartlarla ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. ve 20. maddesi ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun bölünmeye ilişkin ilgili hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:I ve 31 sayılı Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nin bölünmeye ilişkin hükümleri dairesinde Bölünen Şirket'in 31 Mart 2013 tarihli bilançosunda yer alan Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, G22B24B2A ve G22B24B2B Pafta nolu, 5678 Ada nolu, 20 ve 12 parsel numaralı gayrimenkul ile gayrimenkulün mütemmim cüzlerinin ("**Gayrimenkul**") tüm aktif, pasif, hak ve vecibeleri ile Devralan Şirket'e kısmi bölünme suretiyle devri, bunun karşılığında çıkarılacak Devralan Şirket hisselerinin Bölünen Şirket'in mevcut hissedarlarına sermaye payı karşılığında verilmesi suretiyle kısmi bölünmenin gerçekleştirilmesini ve bu hususu Genel Kurul'da hissedarlarına önermeyi uygun bulmuşlardır.

Kısmi bölünme, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla düzenlenen Bölünen Şirket bilançosunun aktifinde yer alan Gayrimenkul'e ilişkin tüm aktif, pasif, hak ve vecibelerin kayıtlı değerleri üzerinden Devralan Şirket'e aynı sermaye oluşturmak üzere devri ve karşılığında Devralan Şirket'te yapılacak sermaye artışı sonucunda çıkarılacak hisselerinin Bölünen Şirket hissedarlarına verilmesi suretiyle, 31 Mart 2013 tarihli bilançolar üzerinden gerçekleşecektir.

Taraflar arasında yukarıda bahsi geçen bölünme işleminin gerçekleştirilebilmesi amacıyla düzenlenen Bölünme Sözleşmesi işbu Bölünme Raporu'na Ek-1'de yer almaktadır.

### 2. Bölünmenin Amacı ve Kısmi Bölünme yoluyla Devredilecek Gayrimenkul

Doğuş grup şirketlerinden, Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi'ne ait 31 Mart 2013 tarihli bilançosunda yer alan Gayrimenkul'ün, yukarıda da belirtildiği üzere tüm aktif, pasif, hak ve vecibeleri ile Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne kısmi bölünme suretiyle devri ve bunun karşılığında çıkarılacak Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisselerinin Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi'nin mevcut hissedarlarına sermaye payı karşılığında verilmesi suretiyle kısmi bölünmenin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.



1

Bu kıymetli Gayrimenkul üzerinde inşa edilen Gebze Center AVM projesinin geliştirilmesine devam edilmesi, mevcut piyasa ve rekabet koşullarının dikkate alınarak şirket verimliliği ve karlılığının artırılarak, yatırımcıların ilgisini çekebilecek bir yapı oluşturulması amacıyla Doğuş GYİ'den kısmi bölünme ile Doğuş GYO'ya devredilmesi her iki Şirket tarafından uygun görülmüştür. Zira, Gayrimenkul üzerinde kurulu Gebze Center AVM'nin Doğuş GYO'a devri sonrasında yatırım açısından cazip bir seçenek gelişmiş olacak ve bu durum hisse senetleri borsada işlem gören Doğuş GYO'nun karlılığı ve verimliliğinin artmasını ve devir sonrası Doğuş GYO'nun hisselerinin daha likit ve esnek değerlendirme olanağı olmasını sağlayacaktır.

### 3. Bölünen ve Devralan Şirketlerin Ortaklık Yapısı

Kısmi bölünmeye tabi olacak Doğuş GYİ'nin kısmi bölünmeye konu yukarıda madde 2 altında ve Birleşme Sözleşmesinin Ek'inde listelenmiş Gayrimenkulü aynı sermaye olarak devralacak olan Doğuş GYO'nun sözleşme tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>Ticaret Unvanı</u>	<u>Grubu</u>	<u>Türü</u>	<u>Pay Adedi</u>	<u>Pay Tutarı (TL)</u>
Doğuş Holding A.Ş.	A	Nama	1.874.850	1.874.850
Doğuş Holding A.Ş.	B	Hamiline	45.952.950	45.952.950
Halka Arz Edilen	B	Hamiline	45.952.200	45.952.200
		<b>TOPLAM</b>	<b>93.780.000</b>	<b>93.780.000</b>

Kısmi bölünmeye tabi Doğuş GYİ'nin sözleşme tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ise aşağıdaki gibidir:

<u>Ticaret Unvanı</u>	<u>Türü</u>	<u>Pay Adedi</u>	<u>Pay Tutarı (TL)</u>
Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Nama	2.627.699	2.627.699
Ferit Faik Şahenk	Nama	5.288.755	5.288.755
Filiz Şahenk	Nama	2.644.100	2.644.100
Doğuş Holding Anonim Şirketi	Nama	309.439.446	309.439.446
<b>TOPLAM</b>		<b>320.000.000</b>	<b>320.000.000</b>

Doğuş GYİ'nin kısmi bölünme yoluyla Doğuş GYO'ya aynı sermaye olarak koyacağı Gayrimenkul'ün karşılığı olarak Doğuş GYO tarafından ihraç edilecek B Grubu hamiline yazılı hisseler, Devralan Doğuş GYO ortaklarının yeni pay almak hakkı kısıtlanmak suretiyle doğrudan Doğuş GYİ ortaklarına verilecektir.

### 4. Payların değişim oranları ve gereğinde ödenecek denkleştirme tutarları, devreden şirket ortaklarının devralan şirketteki haklarına ilişkin açıklamalar ve değişim oranının saptanmasında payların değerlemesine ilişkin özellikler

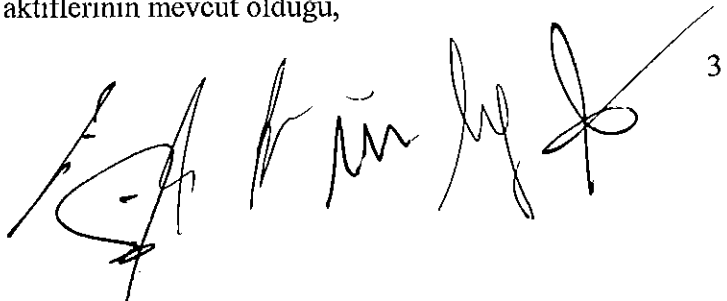
31 Mart 2013 tarihli mali tablolar esas alınmak suretiyle kısmi bölünme işlemine ilişkin DT Bağımsız Denetim Anonim Şirketi'ne bağlı Yeminli Mali Müşavir Tayfun Şenol tarafından

hazırlanan 8 Ekim 2013 tarihli ve 2013/9 sayılı Bölünmeye İlişkin Uzman Raporu (“Rapor”) düzenlenmiştir. Söz konusu Rapor’da Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ‘nin Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ‘nin sahip olduğu gayrimenkulleri kısmi bölünme sureti ile devralması işleminde, devredilen gayrimenkullerin Pazar Değeri ve Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ‘nin özvarlığının tespitine temel olan finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin özkaynağa yansıyan Pazar değerlerinin aynı bazda belirlenmiş olması ve bu değerlerin piyasa değerine en uygun tespit olduğuna ilişkin getirilen kanaat doğrultusunda, Hisse Değişim Oranının hesaplanmasında Özkaynak Yöntemine göre hesaplanan Devralma Oranının dikkate alınmasının adil ve makul olacağı tespit edilmiştir. Özkaynak Yöntemine göre hesaplanan Devralma Oranı 41,275 % olarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda Raporun sonuç kısmında aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir;

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ‘nin defter kayıtları, mali tabloların ve kısmi bölünme işlemine ilişkin diğer belgeler üzerinde yapılan inceleme sonucunda;

- Kısmi Bölünme işlemi, şirketlerin 31 Mart 2013 tarihli mali tablolar esas alınmak sureti ile gerçekleştirileceği,
- Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ‘nin 31 Mart 2013 tarihi itibari ile özvarlıkları toplamının 137.957.209,55 TL olduğu,
- Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ‘nin özvarlıkları toplamının 31 Mart 2013 tarihi itibari ile 300.676.009 TL olduğu,
- Şirket Yönetim Kurullarının gerçekleştirilecek kısmi bölünme neticesinde, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ‘ye yukarıda bahsedilen gayrimenkullerin bilanço kalemleri, aktif ve pasif değerleri ile birlikte devredilmesi sonucunda aynı sermaye karşılığında çıkarılacak Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse senetlerinin, Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ‘nin mevcut ortaklarına hisseleri oranında dağıtılmasına karar verdikleri,
- Çıkarılacak Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse senetlerinin, Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ‘nin mevcut ortaklarına hisseleri oranında dağıtılacak olması sebebi ile devredilecek gayrimenkullere ilişkin borçlar da Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ‘ye devredilmesinin gerekli olduğu,
- Bu itibarla, kısmi bölünme işlemi ile devredilecek taşınmazların net defter değerinin 149.015.531 TL olduğu,
- Bu taşınmazlara ilişkin olan devredilecek borç tutarının 105,476,983 TL olduğu,
- Devralan şirket olan Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ‘nin aynı sermaye karşılığında çıkarılacak B Grubu hamiline yazılı hisse senetlerinin Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ‘nin mevcut ortaklarına hisseleri oranında dağıtılacak olması sebebi ile, Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. bünyesinde, aktarılacak taşınmazların defter değerinden, devredilecek borç tutarının tenzili ile hesaplanan net kayıtlı değer olan 43,538,548 TL tutarında sermaye azaltısına gidilmesi gerektiği,
- Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ‘nin 31 Mart 2013 tarihi itibariyle ödenmiş sermayesinin 320.000.000 TL, özsermayesinin ise 300.676.009 TL olduğu, Şirket’in 320.000.000 TL tutarındaki önceki sermayesinin 43,538,548 TL azaltılacak olmasına rağmen 31 Mart 2013 tarihi itibariyle net varlık yapısıyla şirket alacaklılarının haklarını tamamen karşılayacak miktarda aktiflerinin mevcut olduğu,

05  3

Bölünen ve Devralan Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemi Sonrası Hissedarlık Yapılarının Tespitine ilişkin olarak;

- Devredilecek taşınmazın arsalar dahil toplam pazar değeri olan 462,358,055TL tutarından devredilecek borç tutarı olan 105,476,983 TL'nin tenzil edilmesi ile taşınmazın toplam net pazar değerinin 356,881,072 TL olduğu,
- Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'nin sahip olduğu gayrimenkulleri kısmi bölünme sureti ile devralması işleminde Özkaynak Yöntemine göre hesaplanan Devralma Oranının dikkate alınmasının adil ve makul olacağı,
- Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bölünen ve devralan şirketlerin kısmi bölünme işlemi sonrası hissedarlık yapılarının tespitine ilişkin hesaplamalarda kullanılması gereken özkaynak tutarının 250,833,918 TL olduğu
- Özkaynak Yöntemi esas alınarak gerçekleştirilen devralma nedeniyle Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yapacağı sermaye artışı tutarının 133,428,155 TL ve bu sermaye artışı akabindeki yeni hissedarlık ve sermaye yapısının aşağıdaki gibi olacağı,

tespit edilmiştir.

#### **5. Bölünmenin hukuksal dayanağı**

Bölünme işleminin hukuksal dayanağı, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. ve 20. maddesi ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun bölünmeye ilişkin ilgili hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:I ve 31 sayılı Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nin bölünmeye ilişkin hükümleridir .

#### **6. Varsa, bölünme dolayısı ile ortaklar için doğacak ek ödeme yükümlülükleri, diğer kişisel edimler ve sınırsız sorumlulukları**

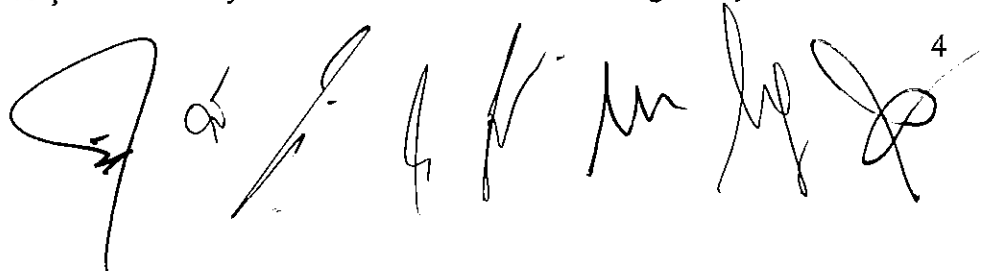
Bölünme dolayısıyla ortaklar açısından doğacak herhangi bir ek ödeme yükümlülüğü veya kişisel bir edim bulunmamaktadır. KVK madde 20 hükmü gereği Bölünen Şirketin bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından Bölünen Şirketin malvarlıklarını Devralan Şirket, devraldığı varlıkların emsal bedeli ile sınırlı olarak müteselsilen sorumlu olacaktır. Türk Ticaret Kanunu Madde 158'de yer alan ortakların kişisel sorumlulukları ve iş ilişkilerinin geçmesi hükmü saklıdır.

#### **7. Bölünmenin işçiler üzerindeki etkileri ile içeriği, varsa sosyal planın içeriği:**

Kısmi bölünme yoluyla Bölünen Şirket'in devrettiği malvarlığı dışında Devralan Şirkete istihdam için personel devri yapılmayacaktır.

#### **8. Bölünmenin, Bölünen Şirketin alacaklıları üzerindeki etkileri**

Şirket'in gerçekleştireceği sermaye azaltımı işlemi neticesinde, Şirket'in 31 Mart 2013 tarihli bilançosu baz alındığında özkaynakları toplamı sermaye azaltımı işlemi sonrası 257.137.461 TL olarak hesaplanmakta ve Şirketin sermayesinin %93'ünü korumakta olacağı anlaşılmaktadır.



Kurum nezdinde yasal defterler, mizan ve finansal tablolar üzerinde yapılan incelemeler sonucunda, Şirket'in 31 Mart 2013 tarihi itibariyle ödenmiş sermayesinin 320.000.000 TL, özsermayesinin ise 300.676.009 TL olduğu, Şirket'in 320.000.000 TL tutarındaki önceki sermayesinin 43.538.548 TL azaltılacak olmasına rağmen 31 Mart 2013 tarihi itibariyle net varlık yapısıyla şirket alacaklılarının haklarını tamamen karşılayacak miktarda aktiflerinin mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Bu nedenle Türk Ticaret Kanunu'nun 175. maddesi uyarınca alacaklıların teminat altına alınma yükümlünün ortadan kalktığı ve alacaklıların alacaklarını teminat altına almak için Türk Ticaret Kanunu'nun 174. maddesi uyarınca ilana çıkılmasına gerek bulunmadığı anlaşılmaktadır.

### 9. Bölünmenin Sonucu

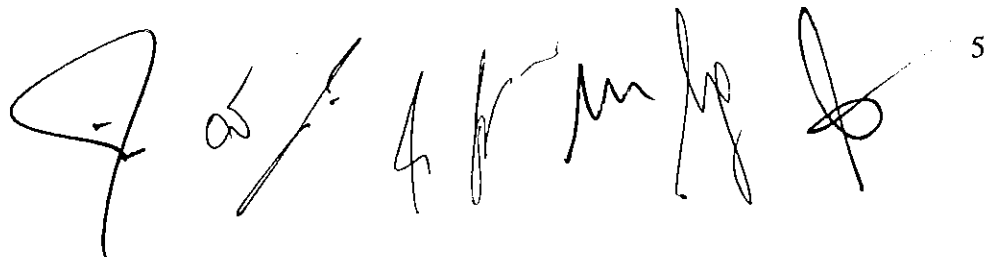
Bölünme işlemi sonucunda;

Özkaynak Yöntemi esas alınarak gerçekleştirilen devralma nedeniyle **Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin yapacağı sermaye artışı tutarının 133.428.155 TL ve bu sermaye artışı akabindeki yeni hissedarlık ve sermaye yapısının aşağıdaki gibi olacağı,

Şirket Ortaklarının Adı – Soyadı	Pay Adedi	Sermaye (TL)	Oran
Doğuş Holding A.Ş.	176.852.594	176.852.594	77,84 %
Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.	1.095.653	1.095.653	0,48 %
Ferit Faik Şahenk	2.205.215	2.205.215	0,97 %
Filiz Şahenk	1.012.492	1.012.492	0,49 %
Halka Açık	45.952.200	45.952.200	20,22 %
<b>Toplam</b>	<b>227.208.155</b>	<b>227.208.155</b>	<b>100 %</b>

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'nin 31 Mart 2013 tarihi itibariyle ödenmiş sermayesinin 320.000.000 TL, özsermayesinin ise 300.676.009 TL olduğu, Şirket'in 320.000.000 TL tutarındaki önceki sermayesinin 43.538.548 TL azaltılacak olmasına rağmen 31 Mart 2013 tarihi itibariyle net varlık yapısıyla şirket alacaklılarının haklarını tamamen karşılayacak miktarda aktiflerinin mevcut olduğu, Bahsedilen sermaye azaltımı işlemi neticesinde **Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.**'nin hissedarlık yapısının aşağıda belirtildiği gibi olacağı,

Şirket Ortaklarının Adı – Soyadı	Pay Adedi	Sermaye (TL)	Oran
Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.	2.270.180	2.270.180	0,82 %
Doğuş Holding A.Ş.	267.337.745	267.337.745	96,70 %

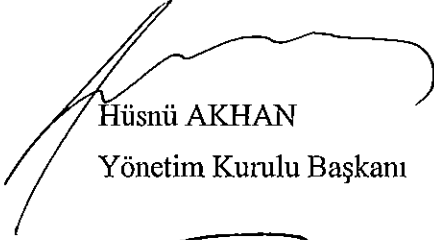


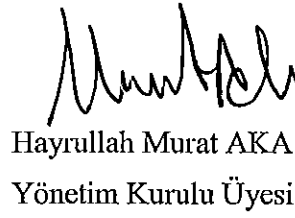
Ferit Faik Şahenk	4.569.178	4.569.178	1,65 %
Filiz Şahenk	2.284.349	2.284.349	0,83 %
<b>Toplam</b>	<b>276.461.452</b>	<b>276.461.452</b>	<b>100 %</b>

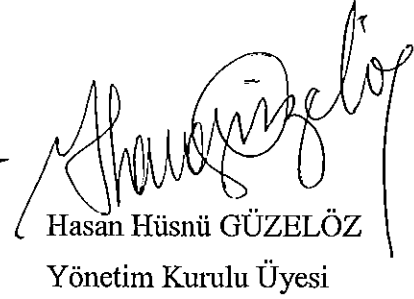
tespit edilmiştir.

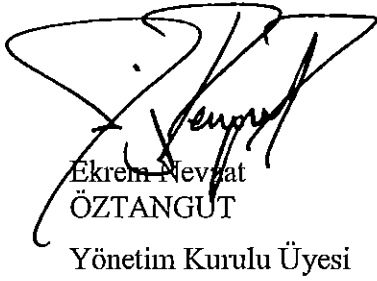
**Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

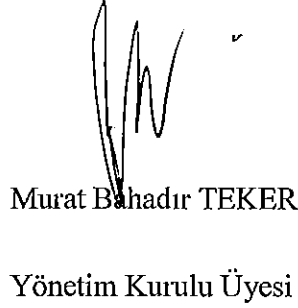
**Yetkili İmzalar**

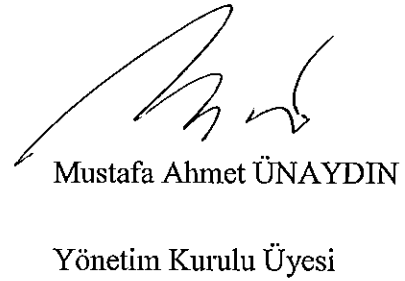
  
Hüsnü AKHAN  
Yönetim Kurulu Başkanı

  
Hayrullah Murat AKA  
Yönetim Kurulu Üyesi

  
Hasan Hüsnü GÜZELÖZ  
Yönetim Kurulu Üyesi

  
Ekrem Nevzat  
ÖZTANGUT  
Yönetim Kurulu Üyesi

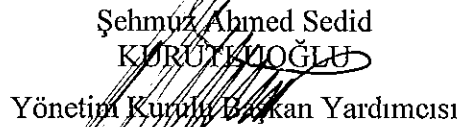
  
Murat Bahadır TEKER  
Yönetim Kurulu Üyesi

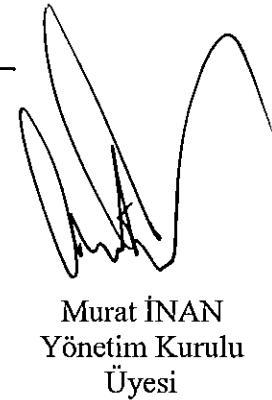
  
Mustafa Ahmet ÜNAYDIN  
Yönetim Kurulu Üyesi

**Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi**

**Yetkili İmzalar**

  
Hüsnü AKHAN  
Yönetim Kurulu  
Başkanı

  
Şehmûz Ahmed Sedid  
KURUÇKIOĞLU  
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

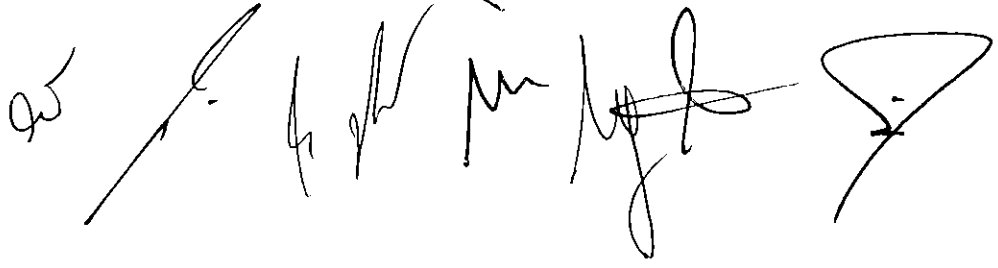
  
Murat İNAN  
Yönetim Kurulu  
Üyesi

**EK-I**

**GAYRİMENKUL BİLGİLERİ**

	<b>Parsel No: 20</b>	<b>Parsel No:12</b>
<b>Sahibi</b>	Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi	Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi
<b>İli</b>	Kocaeli	Kocaeli
<b>İlçesi</b>	Gebze	Gebze
<b>Mahallesi</b>	Sultanorhan	Sultanorhan
<b>Pafta No</b>	G22B24B2A	G22B24B2B
<b>Parsel No</b>	20	12
<b>Niteliği</b>	Bina	Arsa
<b>Parsel Yüzölçümü</b>	60.674,66 m <sup>2</sup>	1.679,00 m <sup>2</sup>

95

A series of handwritten signatures and marks in black ink, including a large '95' on the left, several stylized signatures in the middle, and a large, bold signature on the right.