

KISMI BÖLÜNME SÖZLEŞMESİ

Madde 1

Taraflar

İşbu 17 maddeden oluşan bölünme sözleşmesi (bundan sonra "Bölünme Sözleşmesi" olarak anılacaktır), 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) ile 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 aşağıdaki hüküm ve şartlar çerçevesinde düzenlenmektedir.

Madde 2

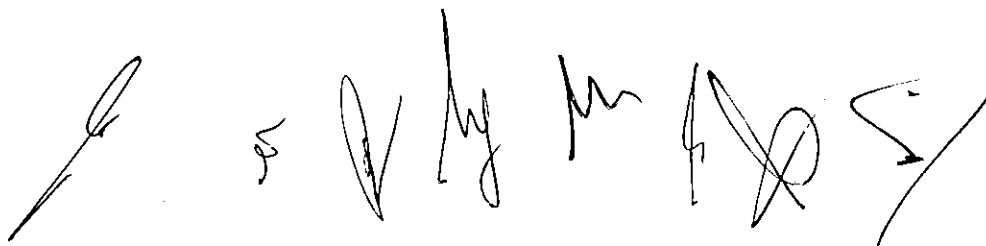
Sözleşmenin Konusu

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 ve madde 4'de belirtilen 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.

Madde 3

Kısmi Bölünme İşlemine Esas Mali Tablolar

Kısmi bölünme, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla düzenlenen ve bağımsız denetimden geçmiş 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 ve bağımsız denetimden geçmiş bilançolar üzerinden gerçekleşecektir.



Madde 4

Kısmi Bölünme İşlemine Konu Gayrimenkul

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. aktifinde kayıtlı iken kaydi değerleri üzerinden Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na aynı sermaye olarak konulmak suretiyle kısmi bölünme işlemine konu olacak Gayrimenkul'ün 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") uyarınca kayıtlı değerlerini gösteren liste Ek-1'de verilmiştir.

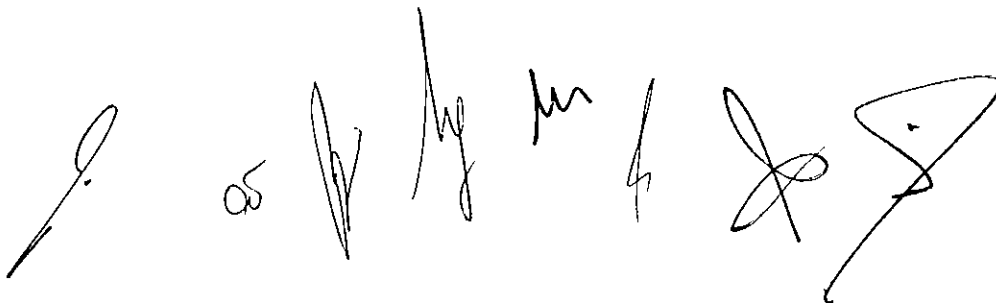
Bu itibarla, kısmi bölünme işlemi ile devredilecek Gayrimenkul'ün net defter değeri 149,015,531 TL ve bu Gayrimenkul'e ilişkin olan devredilecek borç tutarları 105.476.983 TL olarak tespit edilmiştir.

Madde 5

Bölünen ve Devralan Şirketlerin Ortaklık Yapısı

Kısmi bölünmeye tabi olacak Doğuş GYİ'nin kısmi bölünmeye konu Ek-1'de listelenmiş Gayrimenkul'ü 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
		TOPLAM	93.780.000	93.780.000



Kısmi bölünmeye tabi Doğuş GYİ'nin sözleşme tarihi itibariyle 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 San. ve Tic. A.Ş.	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 A.Ş.	Nama	309.439.446	309.439.446
TOPLAM		320.000.000	320.000.000

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.

Madde 6

Sermaye Azaltımı ve Borçların Devri

Doğuş GYO tarafından, bölünme sonrası ihraç edilecek B Grubu hamiline yazılı hisseler Doğuş GYİ'nin ortaklarına verilecek ve bu nedenle Bölünen Doğuş GYİ nezdinde Rapor uyarınca 43.538.548 TL miktarında sermaye azaltımı yapılacaktır. Doğuş GYİ nezdinde yapılacak sermaye azaltımı işlemine Türk Ticaret Kanunu'nun 473. 474. ve 592. maddeleri uygulanmayacaktır.

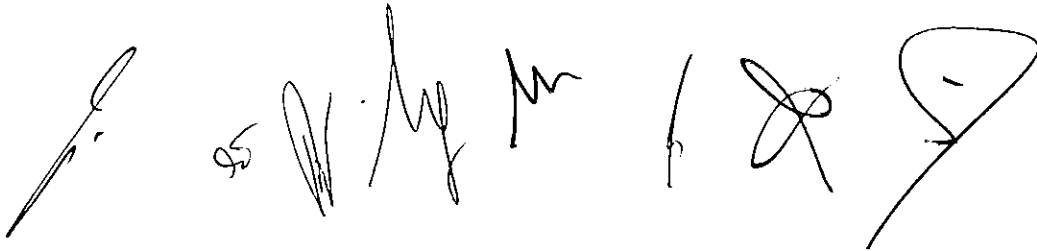
İlaveten, kısmi bölünme sonucu Doğuş GYO'nun sermaye artırımı sonucu ihraç edilecek B Grubu hamiline yazılı hisselerine Bölünen Doğuş GYİ'nin ortakları sahip olacağından Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. maddesinin 3-b bendinin son cümlesi uyarınca Ek-1'de detaylarına yer verilen devre konu Gayrimenkul'e ilişkin borçlar da Doğuş GYO'a devredilecektir.

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 değelerinin aynı bazda belirlenmiş olması ve bu değelerinin 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 olduğ u,
- Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'nin özvarlıkları toplamının 31 Mart 2013 tarihi itibari ile 300.676.009 TL olduğ u,
- Şirket Yönetim Kurullarının gerçekleştirilecek kısmi bölünme neticesinde, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye yukarıda bahsedilen gayrimenkullerin bilanço kalemleri, aktif ve pasif değeleri 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 olduğ u,
- Bu itibarla, kısmi bölünme işlemi ile devredilecek taşınmazların net defter değerinin 149.015.531 TL olduğ u,
- Bu taşınmazlara ilişkin olan devredilecek borç tutarının 105,476,983 TL olduğ u,
- 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 olduğ u, Şirket'in



320.000.000 TL tutarındaki önceki sermayesinin 43,538,548 TL azaltılacak olmasına rağmen 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla 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 %
Toplam	276.461.452	276.461.452	100 %

Madde 7

Sermaye Artırımı ve Bölünme Sonrası Yapı

Doğuş GYO'nun kayıtlı sermayesi her biri 1 (Bir) TL itibari değerinde 500.000.000.-TL (beşyüzmilyon) olup çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 93.780.000.-TL (Doksanüçmilyonyediyüzseksenbin)'dir.

Kısmi bölünme kapsamında detaylarına Ek-1'de yer verilen Gayrimenkul'ün Doğuş GYO'a aynı sermaye olarak konulması neticesinde Rapor uyarınca Doğuş GYO'da devredilen aynı sermayenin kayıtlı değeri olan 133.428.155 TL tutarında sermaye artırımı yapılacaktır.

İlgili sermaye artırımı işlemi, Tarafların Sermaye Piyasası Kurulu'nun ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın izni alındıktan ve genel kurullarında alacakları kararlar tescil edildikten sonra gerçekleştirilecektir. Doğuş GYO'da artırılacak söz konusu sermayeye karşılık olarak 133.428.155 TL nominal değerinde 133.428.155 adet B grubu hamiline yazılı hisse çıkarılacak ve bu hisseler Doğuş GYO'nun mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları kısıtlanmak koşulu ile Doğuş GYO'nun ortaklarına verilecektir. Böylece, Devralan Şirket'te bölünme suretiyle yapılacak sermaye artışı karşılığında çıkarılacak hisseler, 41,275 % bölünme oranı göz önünde bulundurularak Bölünen Şirket'in pay sahiplerine verilmiş olacaktır.

İşbu kısmi bölünme çerçevesinde Bölünen Şirket'e herhangi bir denkleştirme tutarı ödenmeyecektir.

Bu doğrultuda Raporun sonuç kısmında aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir;

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

Bölünme işlemi sonucunda;

- Özkaynak Yöntemi esas alınarak gerçekleştirilen devralma nedeniyle Doğu 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
Doğu Holding A.Ş.	176.852.594	176.852.594	77,84 %
Doğu 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 %
Toplam	227.208.155	227.208.155	100 %

Madde 8

Kısmi Bölünmeye İlişkin Raporlar ve Alacaklıların Alacaklarının Tehlikeye Düşmediğinin Tespiti

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 itibarıyla 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 itibarıyla 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.

Madde 9

İmtiyazlı Paylar

Bölünen Doğuş GYİ'nin sermayesinde imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

Doğuş GYO'da ise paylar A ve B grubu olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Söz konusu pay gruplarından A grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilmektedir. Kısmi bölünme sonrası Doğuş GYO tarafından yapılacak aynı sermaye artırımını neticesinde ihraç edilecek payların tümü B grubu hamiline yazılı olarak çıkarılacak olup A grubu nama yazılı imtiyazlı paylarda herhangi bir değişiklik olmayacaktır.

Madde 10

Sözleşmelerin Devri

Doğuş GYİ ile 3. kişiler arasında akdedilen Gayrimenkul ile ilgili kira sözleşmeleri dahil her türlü sözleşme bölünme işleminin tescili ile beraber külli halefiyet prensibi gereği kendiliğinden Doğuş GYO'ya devrolacaktır.

Madde 11

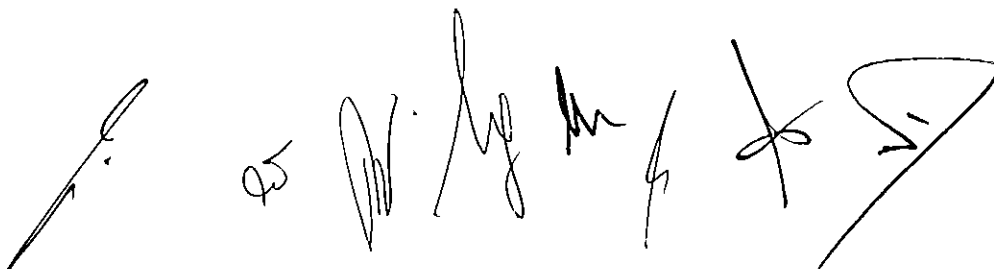
Kar Payı

Yapılacak sermaye artırımını sonrasında Doğuş GYİ'nin ortaklarının iktisap edeceği Doğuş GYO'ya ait hisseler, bölünme sözleşmesinin onaylanacağı Devralan Doğuş GYO'nun genel kurul kararının İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edileceği hesap dönemi itibariyle kar payına hak kazanır.

Madde 12

Vergi Borçlarından Doğan Sorumluluk

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.



Madde 13

Çalışanların Devri

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

Madde 14

Yükümlülüklerin İfası

Bölünen Şirket ve Devralan Şirketin yöneticileri bölünme nedeniyle kendilerine düşen yasal mükellefiyetleri eksiksiz olarak yerine getirmeyi taahhüt ve kabul ederler. Türk Ticaret Kanunu Madde 158'de yer alan ortakların kişisel sorumlulukları ve iş ilişkilerinin geçmesi hükmü saklıdır.

İşbu Bölünme nedeniyle Bölünen Şirket'in ve Devralan Şirket'in yönetim organlarına ve yöneticilerine herhangi özel bir yarar sağlanmamaktadır.

Madde 15

Hukuksal dayanak

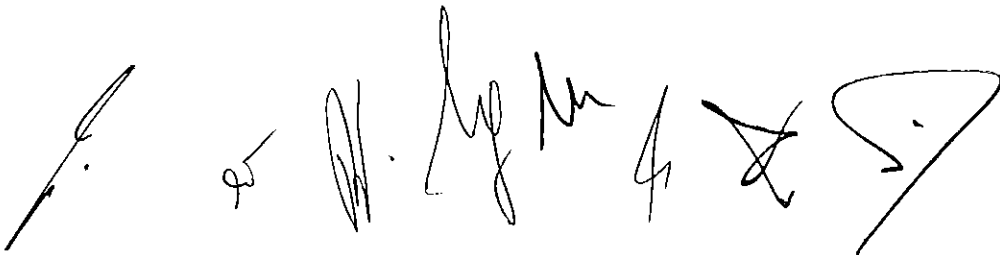
İşbu Sözleşme'nin konusu kısmi bölünme ve devralma, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. ve 20. maddesi ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun bölünmeye ilişkin ilgili hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:1 ve 31 sayılı Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nin bölünmeye ilişkin hükümleri dairesinde yapılmaktadır.

Madde 16

Genel Kurullar

İşbu Bölünme Sözleşmesi'nin yürürlüğe girmesi ancak, Bölünen ve Devralan Şirket'in Genel Kurullarının onayıyla mümkün olacaktır. Bölünen Şirket ve Devralan Şirket Yönetim Kurulları en geç 30 Aralık 2013 tarihine kadar veya en geç Sermaye Piyasası Kanunu tarafından izin verilen tarihe kadar, ilgili mevzuatın öngördüğü şekilde ve sürelerle uygun olarak toplanacaktır. Genel kurulların bu süre zarfında toplanamaması veya toplandığı halde Bölünme Sözleşmesi'nin onaylamaması halinde, işbu Bölünme Sözleşmesi hükümsüz sayılacaktır.

Bölünme Türk Ticaret Kanunu'nun 179. maddesi gereği ticaret siciline tescili ile geçerlilik kazanır. Tescil ile tescil anında Gayrimenkul'e ilişkin envantere yer alan bütün aktifler ve pasifler külli halefiyet prensibi gereği Devralan Doğuş GYO'ya geçer.



Madde 17

İmza

İşbu Bölünme Sözleşmesi .../.../2013 tarihinde altı nüsha olarak düzenlenmiş olup, Bölünen ve kısmi bölünme yoluyla Devralan Şirket tarafından saklanacaktır.

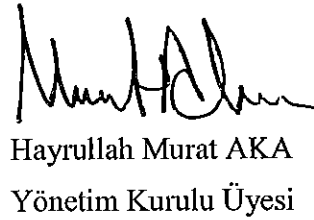
Bu sözleşme 4684 sayılı Damga Vergisi Kanunu'nun (2) sayılı Tablosuna eklenen hüküm (IV-17 no'lu pozisyon) uyarınca damga vergisinden istisna olacaktır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

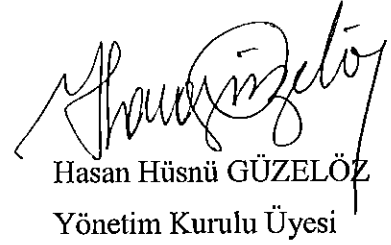
Yetkili İmzalar



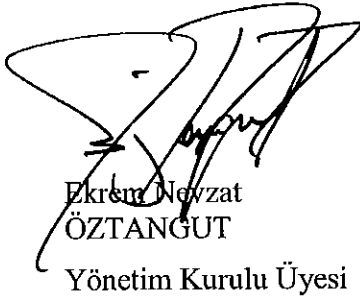
Hüsnü AKHAN
Yönetim Kurulu Başkanı



Hayrullah Murat AKA
Yönetim Kurulu Üyesi



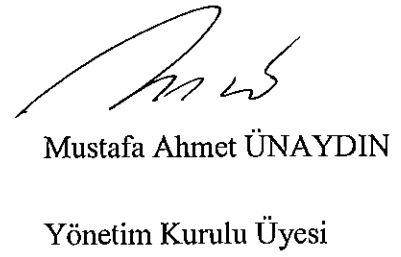
Hasan Hüsnü GÜZELÖZ
Yönetim Kurulu Üyesi



Ekrem Nevzat
ÖZTANGUT
Yönetim Kurulu Üyesi



Murat Bahadır TEKER
Yönetim Kurulu Üyesi



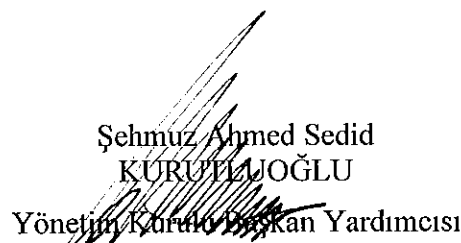
Mustafa Ahmet ÜNAYDIN
Yönetim Kurulu Üyesi

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi

Yetkili İmzalar



Hüsnü AKHAN
Yönetim Kurulu
Başkanı



Şehmuz Ahmed Sedid
KURUÇELİKOĞLU
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı



Murat İNAN
Yönetim Kurulu
Üyesi

EK-I

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ

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

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.