

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 Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin (II-23.2) bölünmeye ilişkin hükümleri dairesinde, Huzur Mahallesi, Maslak Ayazağa Caddesi, No:2, Sarıyer, İstanbul adresinde mukim ve İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde 85146 sicil numarası ile kayıtlı **Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.** ile (bundan sonra "DTS" veya "Bölünen Şirket" olarak anılacaktır) Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Cad. No: 4/7, Maslak, İstanbul adresinde mukim ve İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde 373764 sicil numarası ile kayıtlı **Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** (bundan sonra "DGYO" veya "Devralan Şirket" olarak anılacaktır) (DTS ve DGYO birlikte "Taraflar" olarak anılacaktır) arasında işbu Bölünme Raporu'nun ("**Bölünme Raporu**") düzenlenmesi hasıl olmuştur.

Bölünen Şirket ve Devralan Şirket Yönetim Kurulları, 04/05/2016 tarihli Yönetim Kurulu kararlarına 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 Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin (II-23.2) bölünmeye ilişkin hükümleri dairesinde Bölünen Şirket'in 31/12/2015 tarihli bilançosunda yer alan İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Mahallesi, Arnavutköy Yolu Sokak, Maya Residences Etiler Sitesi, No:5, Zon-1 Blok, bağımsız bölüm numaraları 1, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334 ve 335 olan 45 adet 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, 31/12/2015 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, 31/12/2015 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. Bölünen ve Devralan Şirketlere İlişkin Genel Bilgi

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 25 Temmuz 1997 tarihinde kurulmuştur.

Borsa İstanbul'da işlem gören Şirket'in faaliyet konusu gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından portföy oluşturmak, yönetmek, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak; portföy çeşitlemesi ile yatırım riskini en aza indirmek; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı araçlara ilişkin gelişmeleri sürekli izlemek ve portföy yönetimiyle ilgili gerekli önlemleri almak ve portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmaktır.

Şirket, Türkiye’de İstanbul Ticaret Sicil Odası’na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi, Ahi Evran Cad. No:4/7, Maslak, Sarıyer - İstanbul.

DGYO, 25 Temmuz 1997 tarihinde Osmanlı GYO unvanı ile faaliyetlerine başlamış ve 25.03.1998 tarihinde, Borsa İstanbul’da işlem görecekt üçüncü GYO şirketi olarak halka arz edilmiştir. 2001 yılı sonuna gelindiğinde her ikisi de Doğuş Grubu’na ait olan Osmanlı Bankası ve Garanti Bankası’nın birleşmesi neticesinde, %51 sermaye payı Garanti Bankası mülkiyetine geçmiş, Garanti GYO unvanı ile Garanti Bankası’nın bir iştiraki haline gelmiştir.

Garanti GYO’nun ilk konut projesi olan EVİDEA Projesi’nin temelleri Kasım 2004 tarihinde atılmıştır. Toplam 34.000 m²’lik bir arsa üzerinde geliştirilen EVİDEA Projesi; 73.000 m² konut alanı, 24.500 m² sosyal tesis alanı olmak üzere toplam 101.000 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Garanti GYO ve Yapı Kredi Koray’ın gayrimenkul geliştirme ve finansman alanındaki tecrübelerini birleştirerek gerçekleştirdiği EVİDEA Projesi konutlarının tamamı 2007 yıl sonu itibariyle sahiplerine teslim edilmiştir.

2005 yılının Haziran ayında Garanti GYO, İstanbul, Maslak’ta Doğuş Center Maslak projesinin inşaatına başlamıştır. Doğuş Center Maslak merkezinin toplam alanı 63.202 m2 olup bunun 47.398 m2’si kiralanabilir alandan oluşmaktadır. Doğuş Center Maslak 9 Kasım 2006 tarihinde açılmıştır. DGYO’nun ortaklık yapısı, Garanti Bankası’nın elinde bulundurduğu Garanti GYO hisselerini General Electric (GE) Capital Corporation ve Doğuş Holding’e satması üzerine, 1 Aralık 2006 tarihi itibariyle %25,5 Doğuş Holding , %25,5 GE ve %49’da halka açık olacak şekilde değişmiş, ticari unvanı ise aynı tarih itibariyle Doğuş-GE GYO A.Ş. olarak tescil ettirilmiştir.

Ocak 2011 itibarıyla General Electric (GE) Capital Corporation, Doğuş-GE GYO’da sahip olduğu hisselerinin tamamının Doğuş Holding’e satışı tamamlanmış ve şirketin ortaklık yapısı %51 Doğuş Holding ve %49 halka açık olacak şekilde değişmiştir. Aynı tarih itibariyle şirketin ticari unvanı ise Doğuş GYO A.Ş. olarak tescil ettirilmiştir.

26 Aralık 2013 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Gebze Center Alışveriş Merkezi Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dahil olmuştur. Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. tarafından 2008 Ağustos ayında inşaatına başlanan Gebze Center AVM, 59.054 m2 kiralanabilir alanı, 130 civarında mağaza ve 180 milyon USD yatırım bütçesi ile 3 Eylül 2010 tarihinde faaliyete geçmiştir.

Gebze Center AVM’nin Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dahil edilmesi ile birlikte mevcut AVM’nin büyütülmesi, ek binalar ve otel projesi dahil edilerek karma bir yaşam merkezi oluşturulmasına yönelik geliştirme çalışmalarına başlanmış, 20.02.2015 tarihinde alınan inşaat yapı ruhsatı ile projenin inşaat aşamasına geçilmiştir. 46.100 m2 inşaat alanı bulunan proje kapsamında, 156 odalı otel, ticari üniteler, otomotiv showroom ve servis alanları bulunmaktadır.

Doğuş Turizm Sağlık Yatırım ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş. 12 Eylül 1963 tarihinde Genoto General Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adıyla kurulmuş olup, 28 Şubat 2000 tarihinde ismini Doğuş Turizm Sağlık Yatırım ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak değiştirmiştir. Şirketin faaliyet konusu gayrimenkul projeleri geliştirme, işletme ve kiralama ile turizm, otel ve marina işletmeciliği gibi iş kollarında faaliyet gösteren şirketlerin idare ve koordinasyonunu sağlamak ve yatırım yapmaktır.

DTS Türkiye’de tescil edilmiştir. DTS’nin tescilli adresi aşağıdaki gibidir:

Huzur Mahallesi, Maslak Ayazağa Caddesi, No: 2 34396 Sarıyer / İstanbul-Türkiye

DTS, Doğu Holding A.Ş. (“Doğu Holding”)’ne ait olup, bu şirket tarafından yönetilmektedir.

11 Ekim 2004 tarihinde, Doğu Turizm Sağlık ve Orta Gayrimenkul Yatırım Yönetim A.Ş. (“Orta Gayrimenkul”) Şirket’in İstinye’deki arsası üzerinde İstinye Park Alışveriş ve Eğlence Merkezi (“İstinye Park”) ve konutlarının inşasına ilişkin bir ortaklık kurmak amacıyla bir sözleşme imzalamışlardır. Bu sözleşmeye göre, proje Orta Gayrimenkul tarafından finanse ve inşa edilmiştir. Doğu Turizm Sağlık ve Orta Gayrimenkul’ün İstinye Park üzerindeki sahiplik oranları sırasıyla yüzde 42 ve yüzde 58’dir. Projenin Eylül 2007’de tamamlanması ile Alışveriş Merkezi hizmete açılmıştır.

31 Aralık 2015 itibariyle, Doğu Turizm Sağlık’a ait 4 adet bağlı ortaklık, 1 adet müşterek anlaşması ve 2 adet iştiraki bulunmaktadır.

3. Bölünmenin Amacı ve Kısmi Bölünme Yoluyla Devredilecek Gayrimenkul

Doğu grup şirketlerinden, Doğu Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi’nin 31/12/2015 tarihli bilançosunda yer alan Gayrimenkul’ün, yukarıda da belirtildiği üzere tüm aktif, pasif, hak ve vecibeleri ile Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne kısmi bölünme suretiyle devri ve bunun karşılığında çıkarılacak Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisselerinin Doğu Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi’nin mevcut hissedarlarına sermaye payı karşılığında verilmesi suretiyle kısmi bölünmenin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

Mevcut piyasa ve rekabet koşulları dikkate alınarak, şirket verimliliği ve karlılığının artırılması ve yatırımcıların ilgisinin çekilebilmesi amacıyla Gayrimenkul’ün DTS’den kısmi bölünme yolu ile DGYO’ya devredilmesi her iki Şirket tarafından uygun görülmüştür. Zira, Gayrimenkul’ün merkezi konumu ve ulaşım rahatlığı, müşteri celbi ve reklam kabiliyeti, yapı kullanma izin belgesine sahip olması, kat mülkiyetine geçilmiş olması, ve bölgenin tamamlanmış altyapısı gibi özellikleri değerine etki etmekte ve Gayrimenkul’ü yatırım açısından cazip bir seçenek haline getirmektedir. Bu durumun hisse senetleri borsada işlem gören DGYO’nun karlılığını ve verimliliğini artırması ve böylelikle devir sonrasında DGYO’nun hisselerinin daha likit ve esnek hale gelmesi öngörülmektedir.



4. Bölünen ve Devralan Şirketlerin Ortaklık Yapısı

Birleşme Sözleşmesinin Ek'inde listelenmiş Gayrimenkul'ü aynı sermaye olarak devralacak olan DGYO'nun sözleşme tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Şirket Ortaklarının Adı – Soyadı	Grubu	Türü	Pay Adedi	Sermaye (TL)	Oran
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	1.874.850	1.874.850	0.83
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	35.052.950	35.052.950	15.43
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Açık)	B	Hamiline	132.332.502	132.332.502	58.24
DTS (Halka Açık)	B	Hamiline	1.095.653	1.095.653	0.48
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	56.852.200	56.852.200	25.02
Toplam			227.208.155	227.208.155	100

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

Şirket Ortaklarının Adı – Soyadı	Grubu	Türü	Pay Adedi	Sermaye (TL)	Oran
Doğuş Holding A.Ş.		Nama	119.390.000	119.390.000	100
Toplam			119.390.000	119.390.000	100

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

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

31/12/2015 tarihli mali tablolar esas alınmak suretiyle kısmi bölünme işlemine ilişkin İzmir YMM Odası'na bağlı Yeminli Mali Müşavir Tayfun Şenol tarafından hazırlanan 11.05.2016 tarihli ve 2016/08 sayılı Bölünmeye İlişkin Uzman Raporu ("Rapor") düzenlenmiştir. Söz konusu Rapor'da DGYO'nun DTS'nin sahip olduğu Gayrimenkul'ü kısmi bölünme sureti ile devralması işleminde, devredilen gayrimenkullerin pazar değeri ve DGYO'nun 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 kanaat getirilmesi 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 % 95.07 olarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda Raporun sonuç kısmında aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir;

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin defter kayıtları, mali tabloların ve kısmi bölünme işlemine ilişkin diğer belgeler üzerinde yapılan inceleme sonucunda;

- Kısmi Bölünme işlemi, şirketlerin 31/12/2015 tarihli mali tablolar esas alınmak sureti ile gerçekleştirileceği,
- Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31/12/2015 tarihi itibari ile özvarlıkları toplamının 325.271.905- TL ve incelemeden geçmiş 31/12/2015 tarihli Finansal Durum Tablosunda yer alan Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin özkaynak tutarının 733.919.115 TL olduğu,
- Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin özvarlıkları toplamının 31/12/2015 tarihi itibari ile 118.701.567- TL ve 31.03.2016 tarihi itibariyle 129.061.325 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 Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin mevcut ortaklarına hisseleri oranında dağıtılmasına karar verdikleri,
- Çıkarılacak Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse senetlerinin, Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret 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 104.550.955- TL ve bu taşınmazlara ilişkin olan devredilecek borç tutarlarının Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 31/12/2015 tarihli bilançosunda 102.974.364-TL olduğu,
- Devralan şirket olan Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin aynı sermaye karşılığında çıkarılacak hisse senetlerinin Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin mevcut ortaklarına hisseleri oranında dağıtılacak olması sebebi ile, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde, aktarılan taşınmazların defter değerinden, devredilecek borç tutarının tenzili ile 31/12/2015 tarihli yasal mali tablolar esas alınarak hesaplanan net kayıtlı değer olan 1.576.591- TL tutarında sermaye azaltımına gidilmesi gerektiği,
- Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 31/03/2016 tarihi itibariyle ödenmiş sermayesinin 119.390.000- TL, özsermayesinin ise 129.061.325- TL olduğu, Şirket'in 119.390.000-TL tutarındaki önceki sermayesinin 1.576.591-TL azaltılacak olmasına rağmen 31/03/2016 tarihi itibariyle net varlık yapısıyla şirket alacaklılarının haklarını tamamen karşılayacak miktarda aktiflerinin mevcut olduğu,

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

- Devredilecek taşınmazın arsalar dahil toplam pazar değeri olan 141.065.000- TL tutarından devredilecek borç tutarı olan 102.974.364-TL'nin tenzil edilmesi ile taşınmazın toplam net pazar değerinin 38.090.636-TL olduğu,
- Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu gayrimenkulleri kısmi bölünme sureti ile devralması işlemi Özkaynak Yöntemine göre hesaplanan Devralma Oranının dikkate alınmasının adil ve makul olacağı,
- Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin özkaynak değerinin 31/12/2015 tarihi itibari ile 733.919.115- TL olarak hesaplandığı,

- Özkaynak Yöntemi esas alınarak gerçekleştirilen devralma nedeniyle Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yapacağı sermaye artışı tutarının 11.792.176-TL olacağı, tespit edilmiştir.

6. 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 Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin (II-23.2) bölünmeye ilişkin hükümleridir .

7. 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. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesi uyarınca Bölünen Şirket'in bölünme işleminin tescil tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından Devralan Şirket, devraldığı varlıkların emsal bedeli ile sınırlı olarak müteselsilen sorumlu olacaktır. Türk Ticaret Kanunu'nun 177 ve 158. maddeleri uyarınca ortakların kişisel sorumlulukları ve iş ilişkilerinin geçmesi hükmü saklıdır.

8. Bölünmenin işçiler üzerindeki etkileri ile içeriği, varsa sosyal planın içeriği:

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

9. Bölünmenin, Bölünen Şirket'in alacaklıları üzerindeki etkileri

Bölünen Şirket'in gerçekleştireceği sermaye azaltımı işlemi neticesinde, Bölünen Şirket'in 31/03/2016 tarihli bilançosu baz alındığında özkaynakları toplamı sermaye azaltımı işlemi sonrası TL olarak hesaplanmakta ve Şirketin sermayesinin tamamını korumakta olacağı anlaşılmaktadır.

Kurum nezdinde yasal defterler, mizan ve finansal tablolar üzerinde yapılan incelemeler sonucunda, Bölünen Şirket'in 31/03/2016 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesinin 119.390.000-TL, özsermayesinin ise 129.061.325 TL olduğu, Bölünen Şirket'in 129.061.325 TL tutarındaki önceki sermayesinin 1.576.591-TL azaltılacak olmasına rağmen 31/03/2016 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 yükümlüğünün ortadan kalktığı ve alacaklıların alacaklarını teminat altına almak için Türk Ticaret Kanunu'nun 174. maddesi uyarınca ilana çıkılmasına gerek bulunmadığı anlaşılmaktadır.

10. Bölünme işlemi ile ulaşılmak istenen hedeflerin gerçekleştirilmesini önleme ihtimali bulunan muhtemel riskler.

Yoktur.

11. Bölünmenin Sonucu

Bölünme işlemi sonucunda;
Özkaynak Yöntemi esas alınarak gerçekleştirilen devralma nedeniyle **Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin yapacağı sermaye artışı tutarının 11.792.176 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.(Halka Kapalı)	1.874.850	1.874.850	%0.78
Doğuş Holding A.Ş.(Halka Kapalı)	35.052.950	35.052.950	%14.67
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Açık)	144.124.678	144.124.678	%60.30
Doğuş Turizm Sağlık Yat.ve İşl.San.Tic.A.Ş.(Halka Açık)	1.095.653	1.095.653	%0.46
Diğer (Halka Açık)	56.852.200	56.852.200	%23.79
Toplam	239.000.331	239.000.331	%100

Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 31/03/2016 tarihi itibariyle ödenmiş sermayesinin 119.390.000- TL, özsermayesinin ise 129.061.325- TL olduğu, Şirket'in 119.390.000-TL tutarındaki önceki sermayesinin 1.576.591- TL azaltılacak olmasına rağmen 31/03/2016 tarihi itibariyle net varlık yapısıyla şirket alacaklılarının haklarını tamamen karşılayacak miktarda aktiflerinin mevcut olduğu, bahsedilen sermaye azaltımı işlemi neticesinde **Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.**'nin hissedarlık yapısının aşağıda belirtildiği gibi olacağı,

Şirket Ortaklarının Adı – Soyadı	Pay Adedi	Sermaye (TL)	Oran
Doğuş Holding Anonim Şirketi	117.813.409	117.813.409	%100
Toplam	117.813.409	117.813.409	%100

tespit edilmiştir.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Yönetim Kurulu Başkanı
Hüsnü AKHAN

Yönetim Kurulu Üyesi
Hasan Hüsnü GÜZELÖZ

Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa Sabri DOĞRUSOY

Yönetim Kurulu Üyesi
Hayrullah Murat AKA

Yönetim Kurulu Üyesi
Ekrem Nevzat ÖZTANGUT

Yönetim Kurulu Üyesi
Özlem Tekay

Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı
Şadan GÜRTAŞ

Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Erdoğan DAĞLI

Yönetim Kurulu Başkan Yrd.
Şehmuz Ahmed Sedid KURUTLUOĞLU

Madde 1**Taraflar**

İşbu 17 maddeden oluşan bölünme sözleşmesi (bundan sonra “**Bölünme Sözleşmesi**” olarak anılacaktır), şirket merkezi Huzur Mahallesi, Maslak Ayazağa Caddesi, No:2, Sarıyer, İstanbul adresinde bulunan ve İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde 85146 sicil numarası ile kayıtlı **Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.** ile (bundan sonra “**DTS**” veya “**Bölünen Şirket**” olarak anılacaktır) ile şirket merkezi Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Cad. No: 4/23, 34398 Maslak, İstanbul adresinde bulunan ve İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde 373764 sicil numarası ile kayıtlı **Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** (bundan sonra “**DGYO**” veya “**Devralan Şirket**” olarak anılacaktır) (DTS ve DGYO birlikte “**Taraflar**” olarak anılacaktır) arasında aşağıdaki hüküm ve şartlar çerçevesinde düzenlenmektedir.

Madde 2**Sözleşmenin Konusu**

Bölünen Şirket ve Devralan Şirket Yönetim Kurulları, 4 Mayıs 2016 tarihli Yönetim Kurulu kararlarına 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 Birleşme ve Bölünme Tebliği’nin (II-23.2) bölünmeye ilişkin hükümleri dairesinde Bölünen Şirket’in 31/12/2015 tarihli bilançosunda yer alan ve madde 4’de belirtilen İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Mahallesi, Arnavutköy Yolu Sokak, Maya Residences Etiler Sitesi, No:5, Zon-1 Blok, bağımsız bölüm numaraları 1, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 208, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316,317,318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334 ve 335 olan 45 adet 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, 31/12/2015 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, 31/12/2015 tarihli ve bağımsız denetimden geçmiş bilançolar üzerinden gerçekleştirilecektir.

Madde 4

Kısmi Bölünme İşlemine Konu Gayrimenkul

Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret 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 İzmir YMM odasına bağlı Yeminli Mali Müşavir Tayfun ŞENOL tarafından hazırlanan 11/05/2016 tarihli ve 2016-08 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 104.550.955-TL ve bu Gayrimenkul'e ilişkin olan devredilecek borç tutarları DTS'nin 31/12/2015 tarihli bilançosu uyarınca 102.974.364-TL olarak tespit edilmiştir.

Madde 5

Bölünen ve Devralan Şirketlerin Ortaklık Yapısı

Ek-1'de listelenmiş Gayrimenkul'ü aynı sermaye olarak devralacak olan DGYO'nun sözleşme tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Şirket Ortaklarının Adı – Soyadı	Grubu	Türü	Pay Adedi	Sermaye (TL)	Oran
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	1.874.850	1.874.850	%0.83
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	35.052.950	35.052.950	%15.43
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Açık)	B	Hamiline	132.332.502	132.332.502	%58.24
DTS (Halka Açık)	B	Hamiline	1.095.653	1.095.653	%0.48
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	56.852.200	56.852.200	%25.02
Toplam			227.208.155	227.208.155	100

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

Şirket Ortaklarının Adı – Soyadı	Grubu	Türü	Pay Adedi	Sermaye (TL)	Oran
Doğuş Holding A.Ş.		Nama	119.390.000	119.390.000	100
Toplam			119.390.000	119.390.000	100

DTS'nin kısmi bölünme yoluyla DGYO'ya aynı sermaye olarak koyacağı Gayrimenkul'ün karşılığı olarak DGYO tarafından ihraç edilecek B Grubu hamiline yazılı hisseler, Devralan

DGYO ortaklarının yeni pay almak hakkı kısıtlanmak suretiyle doğrudan DTS ortaklarına verilecektir.

Madde 6

Bölünen ve Devralan Şirketlerin Yönetim Kurulu Üyeleri Hakkında Bilgi

Ek-1'de listelenmiş Gayrimenkul'ü aynı sermaye olarak devralacak olan DGYO'nun sözleşme tarihi itibarıyla yönetim kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu Üyeleri				
Adı-Soyadı	T.C. Kimlik No.	Görevi	Seçildiği GK Tarihi	Görev Süresi
Hüsnü Akhan	38345133954	Yönetim Kurulu Başkanı	24.03.2016 tarihli Genel Kurul	1 yıl
Ekrem Nevzat Öztangut	30052868518	Yönetim Kurulu Üyesi	24.03.2016 tarihli Genel Kurul	1 yıl
Hayrullah Murat Aka	54484437616	Yönetim Kurulu Üyesi	24.03.2016 tarihli Genel Kurul	1 yıl
Hasan Hüsnü Güzelöz	19012365502	Yönetim Kurulu Üyesi	24.03.2016 tarihli Genel Kurul	1 yıl
Mustafa Sabri Doğrusoy	13055462310	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	24.03.2016 tarihli Genel Kurul	1 yıl
Özlem Tekay	21887624042	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	24.03.2016 tarihli Genel Kurul	1 yıl

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 11. maddesine istinaden, Şirket'in Türk Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 6 üyeden oluşan bir yönetim kurulu bulunur. Bu doğrultuda, Şirket 30.03.2016 tarihinde İstanbul Ticaret Odası nezdinde tescil edilen 24.03.2016 tarihli Genel Kurul toplantısında Hüsnü Akhan, Ekrem Nevzat Öztangut, Hayrullah Murat Aka, Hasan Hüsnü Güzelöz, Mustafa Doğrusoy ve Özlem Tekay'dan oluşan 6 kişiyi yönetim kuruluna seçmiştir.

Anılan madde hükmüne göre, Yönetim Kurulu'na 2'den az olmamak üzere, genel kurul tarafından ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi seçilir. Mustafa Sabri Doğrusoy ve Özlem Tekay Şirket'in bağımsız yönetim kurulu üyeleridir.

Kısmi bölünmeye tabi DTS'nin sözleşme tarihi itibarıyla yönetim kurulu yapısı ise aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu Üyeleri				
Adı-Soyadı	T.C. Kimlik No.	Görevi	Seçildiği GK Tarihi	Görev Süresi
Şadan Gürtaş	30316301164	Yönetim Kurulu Başkanı	04.04.2016 tarihli Genel Kurul	3 yıl
Şehmuz Ahmed Sedid Kurutluoğlu	45847510992	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	04.04.2016 tarihli Genel Kurul	3 yıl
Ahmet Erdoğan Dağlı	47224355158	Yönetim Kurulu Üyesi	04.04.2016 tarihli Genel Kurul	3 yıl

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 10. maddesine istinaden, Şirket'in Türk Ticaret Kanunu'nda belirtilen şartları haiz 3 üyeden oluşan bir yönetim kurulu bulunur. Bu doğrultuda, Şirket 22.4.2016 tarihinde İstanbul Ticaret Odası nezdinde tescil edilen 04.04.2016 tarihli Genel Kurul toplantısında Şadan Gürtaş, Şehmuz Ahmed Sedid Kurutluoğlu ve Ahmet Erdoğan Dağlı'dan oluşan 3 kişiyi yönetim kuruluna seçmiştir.

Madde 7

Sermaye Azaltımı ve Borçların Devri

DGYO tarafından, bölünme sonrası ihraç edilecek B Grubu hamiline yazılı hisseler DTS'nin ortaklarına verilecek ve bu nedenle Bölünen DTS nezdinde Rapor uyarınca 1.576.591-TL miktarında sermaye azaltımı yapılacaktır. DTS nezdinde yapılacak sermaye azaltımı işlemine Türk Ticaret Kanunu'nun 473. ve 474. maddeleri uygulanmayacaktır.

İlaveten, kısmi bölünme sonucu DGYO'nun sermaye artırımını sonucu ihraç edilecek B Grubu hamiline yazılı hisselerine Bölünen DTS'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 DGYO'a devredilecektir.

Rapor'da Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Doğu Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu Gayrimenkul'ü kısmi bölünme sureti ile devralması işleminde, devredilen gayrimenkullerin pazar değeri ve Doğu 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 kanaat getirilmesi 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 % 95.07 olarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda Raporun sonuç kısmında aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir;

Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Doğu Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin defter kayıtları, mali tabloların ve kısmi bölünme işlemine ilişkin diğer belgeler üzerinde yapılan inceleme sonucunda;

- Kısmi Bölünme işlemi, şirketlerin 31/12/2015 tarihli mali tablolar esas alınmak sureti ile gerçekleştirileceği,
- Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31/12/2015 tarihi itibari ile özvarlıkları toplamının 325.271.905- TL ve incelemeden geçmiş 31/12/2015 tarihli Finansal Durum Tablosunda yer alan Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin özkaynak tutarının 733.919.115- TL olduğu,
- Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin özvarlıkları toplamının 31/12/2015 tarihi itibari ile 118.701.567-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 Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin mevcut ortaklarına hisseleri oranında dağıtılmasına karar verdikleri,
- Çıkarılacak Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse senetlerinin, Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret 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 104.550.955- TL ve bu taşınmazlara ilişkin olan devredilecek borç tutarlarının Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'nin 31/12/2015 tarihli bilançosunda 102.974.364-TL olduğu,
- Devralan şirket olan Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin aynı sermaye karşılığında çıkarılacak hisse senetlerinin Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin mevcut ortaklarına hisseleri oranında dağıtılacak olması sebebi ile, Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş. bünyesinde, aktarılacak taşınmazların defter değerinden, devredilecek borç tutarının tanzili ile 31/12/2015 tarihli yasal mali tablolar esas alınarak hesaplanan net kayıtlı değer olan 1.576.591- TL tutarında sermaye azaltımına gidilmesi gerektiği,
- Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 31/03/2016 tarihi itibariyle ödenmiş sermayesinin 119.390.000- TL, özsermayesinin ise 129.061.325-TL olduğu, Şirket'in 119.390.000-TL tutarındaki önceki sermayesinin 1.576.591-TL azaltılacak olmasına rağmen 31/03/2016 tarihi itibariyle net varlık yapısıyla şirket alacaklılarının haklarını tamamen karşılayacak miktarda aktiflerinin mevcut olduğu,
- Bahsedilen sermaye azaltımı işlemi neticesinde Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin hissedarlık yapısının aşağıda belirtildiği gibi olacağı,

Şirket Ortaklarının Adı – Soyadı	Pay Adedi	Sermaye (TL)	Oran
Doğuş Holding A.Ş.	117.813.409	117.813.409	%100
Toplam			

Madde 8

Sermaye Artırımı ve Bölünme Sonrası Yapı

DGYO'nun kayıtlı sermayesi her biri 1 (Bir) TL itibari değerinde 500.000.000-TL (beşyüzmilyon) olup çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 227.208.155-TL (ikiyüzyirmiyedimilyonikiyüzsekizbinyüzellibeş)'dir.

Kısmi bölünme kapsamında detaylarına Ek-1'de yer verilen Gayrimenkul'ün DGYO'a aynı sermaye olarak konulması neticesinde Rapor uyarınca DGYO'da devredilen aynı sermayenin kayıtlı değeri olan 11.792.176-TL tutarında sermaye artırımı yapılacaktır.

İlgili sermaye artırımı işlemi, Tarafların Sermaye Piyasası Kurulu'unun ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın izni alındıktan ve genel kurullarında alacakları kararlar tescil edildikten sonra gerçekleştirilecektir. DGYO'da artırılacak söz konusu sermayeye karşılık olarak 11.792.176-TL nominal değerinde 11.792.176 adet B grubu hamiline yazılı hisse çıkarılacak ve bu hisseler DGYO'nun mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları kısıtlanmak koşulu ile DTS'nin ortaklarına verilecektir. Böylece, Devralan Şirket'te bölünme suretiyle yapılacak sermaye artışı karşılığında çıkarılacak hisseler, %95.07 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;

- Devredilecek taşınmazın toplam pazar değeri olan 141.065.000-TL tutarından devredilecek borç tutarı olan 102.974.364-TL'nin tenzil edilmesi ile taşınmazın toplam net pazar değerinin 38.090.636-TL olduğu,
- DGYO'nun DTS'nin sahip olduğu gayrimenkulleri kısmi bölünme sureti ile devralması işleminde özkaynak yöntemine göre hesaplanan devralma oranının dikkate alınmasının adil ve makul olacağı,
- DGYO'nun bölünen ve devralan şirketlerin kısmi bölünme işlemi sonrasında hissedarlık yapılarının tespitine ilişkin hesaplamalarda kullanılması gereken özkaynak tutarının 733.919.115-TL olduğu,

Bölünme işlemi sonucunda; Özkaynak Yöntemi esas alınarak gerçekleştirilen devralma nedeniyle Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yapacağı sermaye artışı tutarının 11.792.176- TL ve bu sermaye artışı akabindeki yeni hissedarlık ve sermaye yapısının aşağıdaki gibi olacaktır.

Şirket Ortaklarının Adı – Soyadı	Pay Adedi	Sermaye (TL)	Oran
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	1.874.850	1.874.850	%0.78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	35.052.950	35.052.950	%14.67
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Açık)	144.124.678	144.124.678	%60.30
Doğuş Turizm Sağlık Yat.ve İşl.San.Tic.A.Ş.(Halka Açık)	1.095.653	1.095.653	%0.46
Diğer (Halka Açık)	56.852.200	56.852.200	%23.79
Toplam	239.000.331	239.000.331	%100

Madde 9

Kısmi Bölünmeye İlişkin Raporlar ve Alacaklıların Alacaklarının Tehlikeye Düşmediğinin Tespiti

Şirket'in gerçekleştireceği sermaye azaltımı işlemi neticesinde, Şirket'in 31/03/2016 tarihli bilançosu baz alındığında özkaynakları toplamı sermaye azaltımı işlemi sonrası 127.484.734-TL olarak hesaplanmakta ve Şirketin sermayesinin tamamını korumakta olacağı anlaşılmaktadır.

Yasal defterler, mizan ve finansal tablolar üzerinde yapılan incelemeler sonucunda, Şirket'in 31/03/2016 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesinin 119.390.000- TL, özsermayesinin ise 129.061.325- TL olduğu, Şirket'in 119.390.000- TL tutarındaki önceki sermayesinin 1.576.591- TL azaltılacak olmasına rağmen 31/03/2016 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 yükümlüğünün ortadan kalktığı ve alacaklıların alacaklarını teminat altına almak için Türk Ticaret Kanunu'nun 174. maddesi uyarınca ilana çıkılmasına gerek bulunmadığı anlaşılmaktadır.

Madde10

İmtiyazlı Paylar

Bölünen DTS'nin sermayesinde imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

DGYO'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 DGYO 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 11
Sözleşmelerin Devri

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

Madde 12
Kar Payı

Yapılacak sermaye artırımını sonrasında DTS'nin ortaklarının iktisap edeceği DGYO'a ait hisseler, bölünme sözleşmesinin onaylanacağı DGYO'nun genel kurul kararının İstanbul Ticaret Sicili nezdinde tescil edileceği hesap dönemi itibariyle kar payına hak kazanır.

Madde 13
Vergi Borçlarından Doğan Sorumluluk

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. Maddesi uyarınca Bölünen Şirket'in bölünme işleminin tescil tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından Bölünen Şirketin malvarlıklarını Devralan Şirket, devraldığı varlıkların emsal bedeli ile sınırlı olarak müteselsilen sorumlu olacaktır.

Madde 14
Çalışanların Devri

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

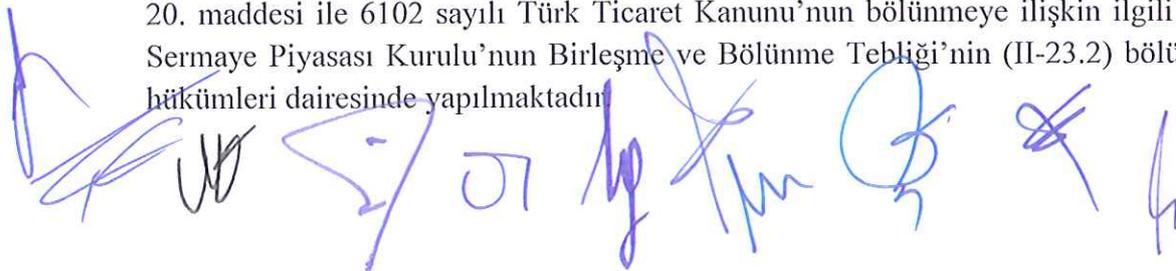
Madde 15
Yükümlülüklerin İfası

Bölünen Şirket ve Devralan Şirket'in yöneticileri kısmi bölünme nedeniyle kendilerine düşen yasal mükellefiyetleri eksiksiz olarak yerine getirmeyi taahhüt ve kabul ederler. Türk Ticaret Kanunu'nun 177. ve 158. Maddeleri uyarınca 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 16
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 Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin (II-23.2) bölünmeye ilişkin hükümleri dairesinde yapılmaktadır.



Madde 17
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 __/__/__ tarihine kadar veya en geç Sermaye Piyasası Kanunu tarafından izin verilen tarihe kadar, ilgili mevzuatın öngördüğü şekilde ve sürelere uygun olarak toplanacaktır. Genel kurulların bu süre zarfında toplanamaması veya toplanmasına rağmen 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 DGYO'ya geçer.

Madde 18
İmza

İşbu Bölünme Sözleşmesi 12/05/2016 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

Yönetim Kurulu Başkanı

Hüsnü AKHAN

Yönetim Kurulu Üyesi

Hayrullah Murat AKA

Yönetim Kurulu Üyesi

Hasan Hüsnü GÜZELÖZ

Yönetim Kurulu Üyesi

Ekrem Nevzat ÖZTANGUT

Yönetim Kurulu Üyesi

Mustafa Sabri DOĞRUSOY

Yönetim Kurulu Üyesi

Özlem Tekay

Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı

Şadan GÜRTAŞ

Yönetim Kurulu Başkan Yrd.

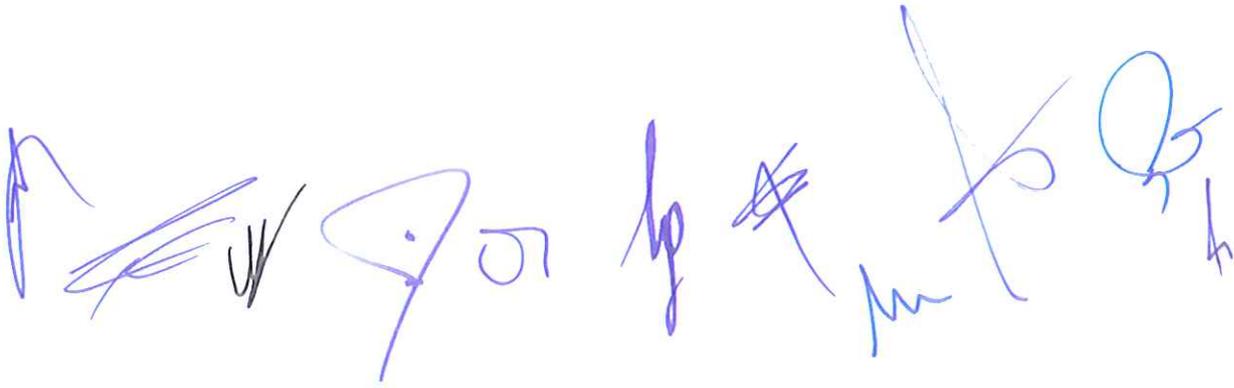
Şehmuz Ahmed Sedid KURUTLUOĞLU

Yönetim Kurulu Üyesi

Ahmet Erdoğan DAĞLI

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ

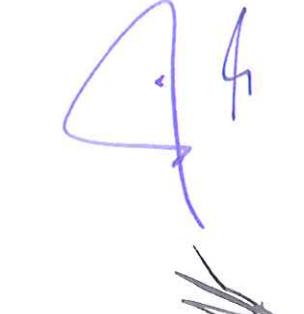
Adres	Etiler Mahallesi, Arnavutköy Yolu Sokak, Maya Residences Etiler Sitesi, No: 5, Zon-1 Blok, 45 adet bağımsız bölüm, Beşiktaş / İSTANBUL
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 593 ada, 53 no'lu parsel üzerinde kayıtlı Zon-1 Blok bünyesindeki 45 adet bağımsız bölüm
Maliki	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.
Mevcut Durum	Kısmen boş, kısmen ise ofis, dükkân ve sinema olarak kullanılmaktadırlar.
Tapu İncelemesi	Taşınmazlar üzerinde takyidat (şerh) bulunmaktadır.
İmar Durumu	Lejantı: Turizm ve Ticaret Merkezi Alanı Hmax: 15,50 m. – Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
Toplam Kullanım Alanı	13.995,00 m ²
En Verimli ve En İyi Kullanımı	İşyeri ve ofis

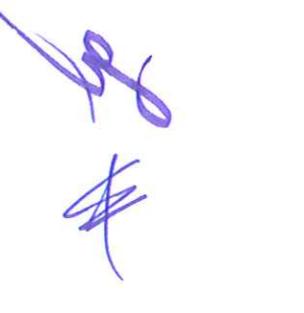


SIRA NO	SAHİBİ	BLOK NO	KAT NO	B.B. NO	BAĞ-BÖL. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	1	Spor Merkezi	540/36440	12821	34	3342	20.12.2011
2	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	289	Ofis	41/36440	12821	37	3630	20.12.2011
3	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	293	Dükkan	42/36440	12821	37	3634	20.12.2011
4	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	294	Dükkan	74/36440	12821	37	3635	20.12.2011
5	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	295	Dükkan	56/36440	12821	37	3636	20.12.2011
6	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	296	Dükkan	66/36440	12821	37	3637	20.12.2011
7	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	297	Dükkan	138/36440	12821	37	3638	20.12.2011
8	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	298	Dükkan	14/36440	12821	37	3639	20.12.2011
9	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	299	Dükkan	16/36440	12821	37	3640	20.12.2011
10	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	300	Dükkan	16/36440	12821	37	3641	20.12.2011
11	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	301	Dükkan	118/36440	12821	37	3642	20.12.2011
12	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	302	Dükkan	74/36440	12821	37	3643	20.12.2011
13	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	303	Dükkan	76/36440	12821	37	3644	20.12.2011
14	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	304	Dükkan	142/36440	12821	37	3645	20.12.2011
15	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	305	Dükkan	56/36440	12821	37	3646	20.12.2011
16	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	306	Dükkan	66/36440	12821	38	3647	20.12.2011

(Handwritten signature and stamp)

SIRA NO	SAHİBİ	BLOK NO	KAT NO	B.B. NO	BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
17	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic.A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	307	Dükkan	122/36440	12821	38	3648	20.12.2011
18	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic.A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	308	Dükkan	56/36440	12821	38	3649	20.12.2011
19	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic.A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	309	Dükkan	52/36442	12821	38	3650	20.12.2011
20	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic.A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	310	Dükkan	64/36443	12821	38	3651	20.12.2011
21	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic.A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	311	Dükkan	56/36440	12821	38	3652	20.12.2011
22	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic.A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	312	Dükkan	94/36445	12821	38	3653	20.12.2011
23	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic.A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	313	Dükkan	56/36440	12821	38	3654	20.12.2011
24	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic.A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	314	Dükkan	66/36440	12821	38	3655	20.12.2011
25	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic.A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	315	Dükkan	122/36440	12821	38	3656	20.12.2011
26	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic.A.Ş.	Zon-1	Zemin	316	Ofis	228/36440	10025	38	3657	21.09.2015
27	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic.A.Ş.	Zon-1	Zemin	317	Ofis	40/36440	10025	38	3658	21.09.2015
28	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic.A.Ş.	Zon-1	Zemin	318	Ofis	218/36440	10025	38	3659	21.09.2015
29	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic.A.Ş.	Zon-1	Zemin	319	Ofis	94/36440	10025	38	3660	21.09.2015
30	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic.A.Ş.	Zon-1	Zemin	320	Ofis	38/36440	10025	38	3661	21.09.2015



SIRA NO	SAHİBİ	BLOK NO	KAT NO	B.B. NO	BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
31	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic.A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	321	Ofis	40/36440	10025	38	3662	21.09.2015
32	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic.A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	322	Ofis	94/36440	10025	38	3663	21.09.2015
33	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic.A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	323	Ofis	218/36440	10025	38	3664	21.09.2015
34	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic.A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	324	Ofis	38/36440	10025	38	3665	21.09.2015
35	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	325	Ofis	320/36440	10025	38	3666	21.09.2015
36	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	326	Ofis	94/36440	10025	38	3667	21.09.2015
37	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	327	Ofis	218/36440	10025	38	3668	21.09.2015
38	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	328	Ofis	38/36440	10025	38	3669	21.09.2015
39	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	329	Ofis	302/36440	10025	38	3670	21.09.2015
40	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	330	Ofis	144/36440	10025	38	3671	21.09.2015
41	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic.A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	331	Ofis	218/36440	10025	38	3672	21.09.2015
42	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	332	Ofis	94/36440	10025	38	3673	21.09.2015
43	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic.A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	333	Ofis	38/36440	10025	38	3674	21.09.2015
44	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl.San. ve Tic.A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	334	Ofis	302/36440	10025	38	3675	21.09.2015
45	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	335	Ofis	144/36440	10025	38	3676	21.09.2015





