ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

KISMİ BÖLÜNME İŞLEMİNE İLİŞKİN
UZMAN RAPORU

Rapor Sayısı: 2016 -08 **11.05.2016 /İstanbul**

Ekler : Raporun son sayfasında listelenmiştir.

Tespiti Yapanın	**Adı-Soyadı**	: Alternatif Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.
	Adresi	: Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
	Telefon	: 0 (232) 486 59 00
	Faks	: 0 (232) 486 95 55
Tespiti Yapılan Bölünen Şirketin	**Ünvanı**	: Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.
	Vergi Dairesi	: Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi
	Vergi Kimlik No	: 394 001 3119
	Adresi	: Huzur Mahallesi, Maslak Ayazağa Caddesi No:2, 34396 Sarıyer/İstanbul
	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 yapmak.
	Telefon No	: 0 (212) 335 32 32
	Faks No	: 0 (212) 335 32 31
Tespiti Yapılan Devralan Şirketin	**Ünvanı**	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	Vergi Dairesi	: Büyük Mükellefler Vergi Dairesi
	Vergi Kimlik No	: 648 008 1489
	Adresi	: Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No 4/23 Maslak/Sarıyer/İstanbul
	Faaliyet Konusu	: Gayrimenkul ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak
	Telefon No	: 0 (212) 335 28 50
	Faks No	: 0 (212) 335 28 99

Sonuç : Raporun sonuç bölümünde açıklanmıştır.

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

1 GENEL BİLGİ 3

1.1 DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 3
1.2 DOĞUŞ TURİZM SAĞLIK YATIRIMLARI VE İŞLETMECİLİĞİ SAN. VE TİC. A.Ş. 4

2 YASAL DEFTERLERİN TASDİKİNE İLİŞKİN BİLGİLER 4

2.1 DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 4
2.2 DOĞUŞ TURİZM SAĞLIK YATIRIMLARI VE İŞLETMECİLİĞİ SAN. VE TİC. A.Ş. 5

3 ORTAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER 5

3.1 DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 5
3.2 DOĞUŞ TURİZM SAĞLIK YATIRIMLARI VE İŞLETMECİLİĞİ SAN. VE TİC. A.Ş. 5

4 BÖLÜNMEYE ESAS MALİ TABLOLAR 6

5 ŞİRKETLERİN ÖZVARLIK TUTARLARININ TESPİTİ 6

5.1 DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 6
5.2 DOĞUŞ TURİZM SAĞLIK YATIRIMLARI VE İŞLETMECİLİĞİ SAN. VE TİC. A.Ş. 7

6 ŞİRKET YÖNETİM KURULU KARARLARI 9

6.1 DOĞUŞ TURİZM SAĞLIK YATIRIMLARI VE İŞLETMECİLİĞİ SAN. VE TİC. A.Ş. 9
6.2 DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 9

7 KISMİ BÖLÜNMEYE TABİ OLACAK GAYRİMENKULLER 10

8 SERMAYE AZALTIMI VE BORÇLARIN DEVRİ 10

8.1 DEVREDİLECEK BORÇ TUTARININ TESPİTİ 10
8.2 DOĞUŞ TURİZM SAĞLIK YATIRIMLARI VE İŞLETMECİLİĞİ SAN. VE TİC. A.Ş.'NİN ALACAKLILARININ HAKLARINI TAMAMEN KARŞILAYACAK MİKTARDA AKTİFİN ŞİRKETTE MEVCUT OLDUĞUNUN BELİRLENMESİ 12

9 BÖLÜNEN VE DEVRALAN ŞİRKETLERİN KISMİ BÖLÜNME İŞLEMİ SONRASI HİSSEDARLIK YAPILARININ TESPİTİ 13

9.1 BÖLÜNEN ŞİRKETİN (DOĞUŞ TURİZM SAĞLIK YATIRIMLARI VE İŞLETMECİLİĞİ SAN. VE TİC. A.Ş.) KISMİ BÖLÜNME İŞLEMİ SONRASI HİSSEDARLIK YAPISI 13
9.2 DEVRALAN ŞİRKETİN (DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.) KISMİ BÖLÜNME İŞLEMİ SONRASI HİSSEDARLIK YAPISI 14
9.2.1 Kısmi Bölünme Sureti ile Devredilecek Gayrimenkullerin Pazar Değerleri 15
9.2.2 Kısmi Bölünme İşlemine İlişkin Hisse Değişim Oranın Tespiti 15
9.2.3 Kullanılacak Devralma Oranının Adil ve Makul Olup Olmadığına İlişkin Görüş 21

10 SONUÇ 22

11 EKLER 24

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

1 Genel Bilgi

Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş. aktifinde kayıtlı 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 cüzleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19-20. Maddeleri, 6102 sayılı TTK'nun 159-179. Maddeleri ile Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 31.12.2015 tarihli kayıtlı defter değerleri üzerinden kısmi bölünme suretiyle devir alınmasına karar verilmiştir.

Yukarıda bahsedilen kısmi bölünme işleminde kullanılmak üzere, söz konusu şirketlerin özvarlıklarının ve 28.12.2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Birleşme ve Bölünme Tebliği (II-23.2) hükümleri çerçevesinde bu tebliğde belirlenen diğer hususların tespiti talep edilmiştir.

İşbu rapor, 31.10.2012 tarih ve 28453 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Ayni Sermaye Konulmasında Siciller Arası İşbirliğine İlişkin Tebliğ'in 5/1-b ve Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin yedinci maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

1.1 Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Cad. No:4/23 Maslak/Sarıyer-İstanbul adresinde gayrimenkul ve gayrimenkul projelerine yatırım yapma işi ile uğraşmaktadır. İstanbul Ticaret Sicil Memurluğuna bağlı olan Şirket'in ticaret sicil numarası 373764-321346'dır.

Şirketin kuruluşu, 30.07.1997 tarih ve 4343 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir. [Ek: 1]

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 1997 yılında Osmanlı GYO unvanıyla Borsa'daki üçüncü GYO şirketi olarak işlem görmeye başlamış ve İMKB 100 endeksine dahil edilmiştir. 2001 yılı sonunda her ikisi de Doğuş Grubuna ait olan Osmanlı ve Garanti Bankalarının birleşmesi neticesinde %51 sermaye payı Garanti Bankası mülkiyetine geçen şirket, Garanti Bankasının iştiraki haline gelmiş ve ticaret unvanı da Garanti GYO A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

Şirketin ortaklık yapısı, Garanti Bankasının hisselerinin %50'sini GE Real Estate Europe'a ve %50'sini Doğuş Holding A.Ş.ye satması üzerine 1 Aralık 2006 tarihi itibari ile, %25,5 Doğuş Holding A.Ş., %25,5 GE Real Estate Europe ve %49 halka açık şeklinde değişmiştir. Ticaret unvanı da Doğuş-GE GYO A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

Akabinde 12.11.2010 tarihinde General Electric Capital Corporation'ın Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.de sahip olduğu hisselerinin tamamı (Şirket sermayesinin %25,5'i) Doğuş Holding'e satılmıştır.

Taraflar ilgili kamu ve kurumların onaylarını alarak, hisselerin devri ve kapanış işlemlerini tamamlamışlardır. Şirketin ticaret unvanı da Doğuş GYO A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

İMKB endeksinde halen 'DGGYO' koduyla işlem görmektedir.

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

Şirket, 21 Kasım 2013 tarihli ve 8448 no'lu Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlandığı üzere Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. ve 20. maddeleriyle 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 çerçevesinde Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'nin 31 Mart 2013 tarihli bilançosu esas alınarak gerçekleştirilen kısmi bölünme işlemleri sonucunda Kocaeli ili Gebze ilçesi Sultanorhan Mah. G22B24B2A ve G22B24B2B pafta no'lu, 5678 ada no'lu, 20 ve 12 parsel no'lu gayrimenkul ile gayrimenkulün mütemmim cüzlerini tüm aktif pasif ve vecibeleriyle Şirket'e ayni sermaye olarak koymuştur. (Bahse konu ayni sermaye artırımına ilişkin olarak Şirket'in sermayesi 133.428.155,00 TL artırılarak 227.208.155,00 TL'ye çıkarılmıştır. Bölünme işlemiyle devralınan ayni sermayenin karşılığı olarak yapılan sermaye artırımında 133.428.155 adet B grubu hamiline yazılı hisse senedi ihraç edilmiştir.

1.2 Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.

Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş., Huzur Mahallesi Maslak Ayazağa Caddesi No:2 34396 Sarıyer/İstanbul adresinde gayrimenkul projeleri geliştirme, işletme ve kiralama ile turizm, otel ve marina işletmeciliği gibi iş kollarında faaliyet gösteren şirketlerin idare ve koordinasyonunu sağlamak ve yatırım yapma işi ile uğraşmaktadır. İstanbul Ticaret Sicil Memurluğuna bağlı olan Şirket'in ticaret sicil numarası 85146-29095'dir.

Doğuş Holding A.Ş.' nin sahip olduğu Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş. 12 Eylül 1963 tarihinde Genoto General Otomotiv Sanayi ve Ticaret A.Ş. adı ile kurulmuş olup 28 Şubat 2000 tarihinde ismi Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

Şirketin kuruluşu, 12.09.1963 tarih ve 1959 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir. [Ek: 2]

Şirket, kurulduğu günden bu yana gayrimenkul projeleri geliştirme, işletme ve kiralama ile turizm, otel ve marina işletmeciliği gibi iş kollarında faaliyet gösteren şirketlerin idare ve koordinasyonunu sağlama ve yatırım yapma alanlarında çalışmalarını sürdürmektedir.

2 Yasal defterlerin tasdikine ilişkin bilgiler

Şirketlerin 2016 yılı içerisinde kullandıkları yasal defterlerin onayına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

2.1 Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

2016 yılına ilişkin yasal defter onay bilgileri

Defterin Adı	Onay Makamı	Onay Tarihi	Onay No
Defter-i Kebir	Gelir İdaresi Başkanlığı E-Defter		
Yevmiye Defteri	Gelir İdaresi Başkanlığı E-Defter		
Envanter Defteri	Beyoğlu 49. Noterliği	26 Ocak 2016	00623

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

2.2 Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.

2016 yılına ilişkin yasal defter onay bilgileri

Defterin Adı	Onay Makamı	Onay Tarihi	Onay No
Defter-i Kebir	Gelir İdaresi Başkanlığı E-Defter		
Yevmiye Defteri	Gelir İdaresi Başkanlığı E-Defter		
Envanter Defteri	Beşiktaş 7. Noteri	23 Aralık 2015	21555

3 Ortaklara ilişkin bilgiler

3.1 Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermayesi 227,208,155 TL olup bu tutarın tamamı ödenmiştir.

Şirket ortaklarının ad/soyadları ve sermaye pay oranları aşağıdaki tablodaki gibidir.

Sıra No	Şirket Ortaklarının Adı –Soyadı /ünvanı	Grubu	Pay Adedi	Sermaye	Oran
1	Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	1,874,850	1,874,850	0.83%
2	Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	35,052,950	35,052,950	15.43%
3	Doğuş Holding A.Ş. (Halka Açık)	B	132,332,502	132,332,502	58.24%
4	Doğuş Turizm Sağlık Yat. Ve İşl. San. Tic. A.Ş. (Halka Açık)	B	1,095,653	1,095,653	0.48%
5	Diğer (Halka Açık)	B	56,852,200	56,852,200	25.02%
	Toplam		**227,208,155**	**227,208,155**	**100.00%**

3.2 Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.

Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.'nin 31.12.2015 tarihindeki sermayesi 96,564,000 TL olup bu tutarın tamamı ödenmiştir.

Şirket ortağının ad / soyadı ve sermaye pay oranı aşağıdaki tablodaki gibidir:

Sıra No	Şirket Ortaklarının Adı –Soyadı /ünvanı	Pay Adedi	Sermaye	Oran
1	Doğuş Holding A.Ş. (A Grubu)	96,564,000	96,564,000	100.00%
	Toplam	**96,564,000**	**96,564,000**	**100.00%**

Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş. 17.02.2016 tarihli Genel Kurul kararı ile 96,564,000TL tutarındaki sermayesini 162,826,000 TL tutarında artırmış ve bu sermaye artırımı ile eş zamanlı olarak 140,000,000 TL tutarındaki geçmiş yıl zararının Şirket sermayesinden mahsup edilerek sermaye azaltımı yapılmıştır. Şirket'in söz

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

konusu sermaye artış ve eş zamanlı sermaye azaltımı işlemi 1 Mart 2016 tarih ve 9022 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi ile 24.02.2016 tarihinde tescil edilmiştir.

Bu işlem akabinde Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.'nin 31.03.2016 tarihindeki sermayesi 119,390,000 TL olup Şirket ortağının sermaye pay oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Sıra No	Şirket Ortaklarının Adı –Soyadı /ünvanı	Pay Adedi	Sermaye	Oran
1	Doğuş Holding A.Ş. (A Grubu)	119,390,000	119,390,000	100.00%
	Toplam	**119,390,000**	**119,390,000**	**100.00%**

4 Bölünmeye Esas Mali Tablolar

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş. Yönetim Kurullarının aldıkları kararlara göre Kısmi Bölünme işlemi, 31.12.2015 tarihli mali tablolar esas alınmak sureti ile gerçekleştirilecektir.

5 Şirketlerin Özvarlık Tutarlarının Tespiti

5.1 Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirketin, 31.12.2015 tarihli mizan ve bilançosu ile yasal defterleri birbirleri ile uyumlu olup, şirketin aynı tarih itibari ile belirlenen özvarlık tutarı aşağıdaki gibi belirlenmiştir. [Ek: 3]

	Aktif Hesaplar	TL 31.12.2015
A	Dönen Varlıklar	40,782,560
B	Duran Varlıklar	375,651,225
C=A+B	**Aktif Toplamı**	**416,433,785**
	Pasif Hesaplar	
D	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	24,654,265
E	Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	66,507,615
F=D+E	**Borç Toplamı**	**91,161,880**
G=C-F	**Özkaynaklar**	**325,271,905**
H=F+G	**Pasif Toplamı**	**416,433,785**

Yukarıda yer alan tablodan da görüleceği üzere Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin özvarlıkları toplamı 325,271,905 TL'dir.

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

İlaveten, Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 15 Şubat 2016 tarihli 1 Ocak – 31 Aralık 2015 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporunda [Ek: 4] yer alan İncelemeden Geçmiş 31.12.2015 tarihli Finansal Durum Tablosunda yer alan Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin özvarlık rakamı da aşağıdaki tabloda gösterildiği üzere 733,919,115 TL'dir.

	Aktif Hesaplar	**TL 31.12.2015**
A	Dönen Varlıklar	40,639,706
B	Duran Varlıklar	788,713,660
C=A+B	**Aktif Toplamı**	**829,353,366**
	Pasif Hesaplar	
D	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	29,278,536
E	Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	66,155,715
F=D+E	**Borç Toplamı**	**95,434,251**
G=C-F	**Özkaynaklar**	**733,919,115**
H=F+G	**Pasif Toplamı**	**829,353,366**

5.2 Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.

Şirketin, 31.12.2015 tarihli mizan ve bilançosu ile yasal defterleri birbirleri ile uyumlu olup, şirketin aynı tarih itibari ile belirlenen özvarlık tutarı aşağıdaki gibi belirlenmiştir. [Ek: 8]

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

	Aktif Hesaplar	TL 31.12.2015
A	Dönen Varlıklar	22,294,705
B	Duran Varlıklar	964,949,039
C=A+B	**Aktif Toplamı**	**987,243,744**
	Pasif Hesaplar	
D	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	22,574,685
E	Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	845,967,492
F=D+E	**Borç Toplamı**	**868,542,177**
G=C-F	**Özkaynaklar**	**118,701,567**
H=F+G	**Pasif Toplamı**	**987,243,744**

Yukarıda yer alan tablodan da görüleceği üzere Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş..'nin 31.12.2015 tarihi itibari ile özvarlıkları toplamı 118,701,567 TL'dir.

Bununla birlikte Şirketin 24.02.2016 tarihinde gerçekleştirdiği sermaye artışı işlemi akabinde 31.03.2016 tarihi itibari ile özvarlıkları toplamının 129,061,325 TL olduğu tespit edilmiştir.

	Aktif Hesaplar	TL 31.03.2016
A	Dönen Varlıklar	18,585,183
B	Duran Varlıklar	976,759,670
C=A+B	**Aktif Toplamı**	**995,344,853**
	Pasif Hesaplar	
D	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	28,045,827
E	Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	838,237,701
F=D+E	**Borç Toplamı**	**866,283,529**
G=C-F	**Özkaynaklar**	**129,061,325**
H=F+G	**Pasif Toplamı**	**995,344,853**

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

6 Şirket Yönetim Kurulu Kararları

6.1 Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.

Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş. 4 Mayıs 2016 tarih ve 2016/08 no.lu Yönetim Kurulu Kararı [Ek: 5] ile;

- Piyasa ve rekabet koşulları altında Şirketin daha etkin çalışmalarına zemin hazırlamak ve ana faaliyet konusuna yoğunlaşmak amacıyla; portföy yatırımı olarak görülen Şirketin'in aktifinde kayıtlı ve 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, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19-20. Maddeleri, 6102 sayılı TTK'nun 159-179. Maddeleri ile Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'e 31.12.2015 tarihli kayıtlı defter değerleri üzerinden kısmi bölünme suretiyle devir edilmesine ve gerekli yasal işlemlere başlanılmasına,
- Kısmi bölünme işlemine ilişkin çalışmaların 31.12.2015 tarihli mali tablolar esas alınarak gerçekleştirilmesine,
- Kısmi Bölünme işlemi nedeniyle Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermayesinin ayni olarak artırılması karşılığında çıkarılacak hisse senetlerinin Şirketin ortaklarına hisseleri oranında verilmesine, bu nedenle Şirket'te sermaye azaltımına gidilebileceğine,
- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 167. ve 169. maddeleri uyarınca, Bölünme Planı ve Bölünme Raporunun hazırlanmasına,

oybirliği ile karar verilmiştir.

6.2 Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 4 Mayıs 2016 tarih ve 2016/439 no.lu Yönetim Kurulu Kararı [Ek: 6] ile;

- Mevcut piyasa ve rekabet koşulları dikkate alınarak şirket verimliliği ve karlılığının arttırılarak, yatırımcıların ilgisini çekebilecek bir yapı oluşturulması amacıyla; Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi aktifinde kayıtlı 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, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19-20. Maddeleri, 6102 sayılı TTK'nun 159-179. Maddeleri ile Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 31.12.2015 tarihli kayıtlı defter değerleri üzerinden kısmi bölünme suretiyle devir alınmasına ve gerekli yasal işlemlere başlanılmasına,
- Kısmi bölünme işlemine ilişkin çalışmaların 31.12.2015 tarihli mali tablolar esas alınarak gerçekleştirilmesine,

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

- Kısmi Bölünme işlemi nedeniyle Şirketin sermayesinin ayni olarak artırılması karşılığında çıkarılacak hisse senetlerinin Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin ortaklarına hisseleri oranında verilmesine,

- Kısmi bölünme işlemi nedeniyle şirket sermayesinin ayni olarak arttırılacak olmasına bağlı olarak Şirket Ana Sözleşmesi'nin 7. maddesinin tadil edilmesine,

- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 167. ve 169. maddeleri uyarınca, Bölünme Planı ve Bölünme Raporunun hazırlanmasına,

Bu esaslar çerçevesinde yapılacak kısmi bölünme işlemlerinin Ticaret Sicil Memurlukları, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Maliye Bakanlığı, Rekabet Kurulu başta olmak üzere tüm resmi ve özel kurum ile kuruluşlar nezdinde yürütülmesi için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine, oy birliği ile karar verilmiştir.

7 Kısmi Bölünmeye Tabi Olacak Gayrimenkuller

Yukarıda bahsedilen Yönetim Kurulu kararlarında da bahsedildiği üzere Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş. aktifinde kayıtlı 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 31.12.2015 tarihli kayıtlı defter değerleri üzerinden kısmi bölünme suretiyle Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devir alınacaktır. [Ek: 7]

8 Sermaye Azaltımı ve Borçların Devri

8.1 Devredilecek Borç Tutarının Tespiti

Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.'nin 4 Mayıs 2016 tarih ve 2016/08 no.lu Yönetim Kurulu Kararı ile gerçekleştirilecek kısmi bölünme sonucunda, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye yukarıda bahsedilen gayrimenkullerin bilanço kalemleri, aktif ve pasif değerleri ile birlikte devredilmesi sonucunda ayni sermaye karşılığında çıkarılacak Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse senetlerinin, Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.'nin mevcut ortaklarına hisseleri oranında dağıtılmasına karar verilmiştir.

21.06.2006 tarih ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19ncu maddesinin üçüncü paragrafının b) bendinde;

"Tam mükellef bir sermaye şirketinin veya sermaye şirketi niteliğindeki bir yabancı kurumun Türkiye'deki iş yeri veya daimî temsilcisinin bilânçosunda yer alan taşınmazlar ile en az iki tam yıl süreyle elde tutulan iştirak hisseleri ya da sahip oldukları üretim veya hizmet işletmelerinin bir veya birkaçını kayıtlı değerleri üzerinden aynî sermaye olarak mevcut veya yeni kurulacak tam mükellef bir sermaye şirketine devretmesinin Kısmi Bölünme hükmünde olduğu belirtilmiş ve Kısmî bölünmede devredilen varlıklara karşılık

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

edinilen devralan şirket hisseleri, devreden şirkette kalabileceği gibi doğrudan bu şirketin ortaklarına da verilebileceği belirtilmiştir. Yine aynı madde gereğince taşınmazların bu kapsamda devrinde, **devralan şirketin hisselerinin devreden şirketin ortaklarına verilmesi halinde, devredilen taşınmaz ve iştirak hisselerine ilişkin borçların da devrinin de zorunlu olduğu belirtilmiştir.**

Bu açıklamalar ışığında ayni sermaye karşılığında çıkarılacak Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse senetlerinin, Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.'nin mevcut ortaklarına hisseleri oranında dağıtılacak olması sebebi ile devredilecek gayrimenkullere ilişkin borçların da Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredilmesi gerekmektedir. Bu itibarla, kısmi bölünme işlemi ile devredilecek taşınmazlar ve bu taşınmazlara ilişkin olan devredilecek borç tutarları aşağıda gösterilmiştir.

	Taşınmaza İlişkin Tapu Bilgileri	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Kayıtlı Değer TL 31.12.2015
A	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 66 Pafta nolu, 593 Ada nolu, 53 No.lu Parsel üzerinde kayıtlı Zon-1 blok bünyesindeki 45 adet bağımsız bölüm	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, 335	Dükkan ve Ofis	124,658,422
B	Birikmiş Amortisman Tutarı	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, 335	Dükkan ve Ofis	20,107,467
C=A-B	**Net Aktif Değer**			**104,550,955**
D	**Tenzil edilecek Toplam Banka Borcu**			**102,974,364**
E=C-D	**Tespit Edilen Net Değer**			**1,576,591**

Devredilen taşınmazlara ilişkin olarak Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devredilecek toplam banka borcu ilişkin faiz tahakkuk tutarı dahil olmak üzere 31.12.2015 tarihinde 35,415,588 ABD Doları'dır. Tenzil edilecek toplam banka borcu tutarının TL karşılığı olan 102,974,364 TL, 31.12.2015 tarihinde geçerli TCMB ABD Doları alış kuru olan 2.9076 TL baz alınarak hesaplanmıştır.

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

03.04.2007 tarih ve 26482 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nin "**İştirak hisselerinin ortaklara verilmesi" başlıklı 19.2.2.3. no.lu maddesinde** devralan şirketin hisselerinin devreden şirketin ortaklarına verilmesi halinde, devredilen taşınmaz ve iştirak hisselerine ilişkin borçların da devrinin zorunlu olduğu hususu tekrarlanmış, ilaveten "devredilen kıymetlere karşılık edinilen devralan şirket hisselerinin ortaklara verilmesi halinde, bölünen şirkette sermaye azaltımına gidileceği tabiidir" hükmüne yer verilmiştir.

Bu açıklamalar ışığında, devralan şirket olan Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ayni sermaye karşılığında çıkarılacak hisse senetlerinin Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.'nin mevcut ortaklarına hisseleri oranında dağıtılacak olması sebebi ile Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş. bünyesinde aktarılacak taşınmazların defter değerinden, devredilecek borç tutarının tenzili ile hesaplanan net kayıtlı değer olan 1,576,591 TL tutarında sermaye azaltımına gidilecektir.

8.2 Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.'nin alacaklılarının haklarını tamamen karşılayacak miktarda aktifin şirkette mevcut olduğunun belirlenmesi

Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.'in 31.03.2016 tarihli ayrıntılı bilançosuna [Ek: 8] göre aktif, pasif ve özsermeye yapısı aşağıdaki gibidir:

	TL **31.03.2016**
Aktif	**995,344,853**
Dönen Varlıklar	18,585,183
Duran Varlıklar	976,759,670
Pasif	**866,283,529**
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	28,045,827
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	838,237,701
Özsermaye	**129,061,325**
Ödenmiş Sermaye	119,390,000
Sermaye Düzeltme Olumlu Farkları	114,888,762
Yasal Yedekler	15,389,755
Geçmiş Yıl Zararları	(130,965,206)
Dönem Net Karı	10,358,014

Yukarıdaki tablodan anlaşılacağı üzere Şirket'in hâlihazırda ödenmiş sermayesi 119,390,000 TL, özkaynakları ise 129,061,325 TL'dir. Şirket, sermayesinin tamamını

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

korumaktadır. Şirket'in 31.03.2016 tarihi itibariyle mevcutları ve alacakları toplamı 995,3344,853 TL, borçları toplamı ise 866,283,529 TL'dir.

Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.'nin 4 Mayıs 2016 tarih ve 2016/08 no.lu Yönetim Kurulu Kararı'nın üçüncü maddesinde Şirket'in sermayesinde azaltıma gidilebileceğine karar vermiştir [Ek: 5]. Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş. bünyesinde gerçekleştirilecek Kısmi Bölünme İşlemi neticesinde Şirketin 119,390,000 TL olan sermayesinin 1,576,591 TL azaltılarak yeni sermayesinin 117,813,409 TL olacağı tespit edilmiştir.

	TL 31.03.2016	
	Sermaye Azaltımı Öncesi	**Sermaye Azaltımı Sonrası**
Özsermaye	**129,061,325**	**127,484,734**
Ödenmiş Sermaye	119,390,000	117,813,409
Sermaye Düzeltme Olumlu Farkları	114,888,762	114,888,762
Yasal Yedekler	15,389,755	15,389,755
Geçmiş Yıl Zararları	(130,965,206)	(130,965,206)
Dönem Net Karı	10,358,014	10,358,014

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.

Kurum nezdinde yasal defterler, mizan ve finansal tablolar üzerinde yapılan incelemeler sonucunda , Şirket'in 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 tespit edilmiştir.

9 Bölünen ve Devralan Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemi Sonrası Hissedarlık Yapılarının Tespiti

9.1 Bölünen Şirketin (Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.) Kısmi Bölünme İşlemi Sonrası Hissedarlık Yapısı

Raporumuzun önceki bölümlerinde de bahsedildiği üzere kısmi bölünme işlemi neticesinde Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.'nin 119,390,000 TL olan sermayesinin 1,576,591 TL azaltılarak yeni sermayesinin 117,813,409

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

TL olacağı tespit edilmiştir.

Bahsedilen sermaye azaltımı işlemi neticesinde Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.'nin hissedarlık yapısı aşağıda belirtildiği gibi oluşacaktır.

Sıra No	Şirket Ortaklarının Adı –Soyadı /ünvanı	Pay Adedi	Sermaye	Oran
1	Doğuş Holding A.Ş.	117,813,409	117,813,409	100.00%
	Toplam	**117,813,409**	**117,813,409**	**100.00%**

9.2 Devralan Şirketin (Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) Kısmi Bölünme İşlemi Sonrası Hissedarlık Yapısı

Raporumuzun önceki bölümlerinde de belirtildiği üzere kısmi bölünme sureti ile taşınmazları devralan şirket olan Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ayni sermaye karşılığında çıkarılacak hisse senetlerinin Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.'nin mevcut ortaklarına hisseleri oranında dağıtılacak olması sebebi ile kısmi bölünme işlemine ilişkin hisse değişim oranlarının hesaplanması gerekecektir.

03.04.2007 tarih ve 26482 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nin "Alınan hisse senetlerinin durumu" başlıklı 19.3.1. no.lu maddesinde;

"Devir veya bölünme işlemine konu olan varlıkların kayıtlı değerleri üzerinden diğer şirketlere intikal ettirilmesi, devrolan veya bölünen şirketin ortaklarına ya da bölünen şirkete varlıkların kayıtlı değeri kadar hisse verilmesini gerektirmemektedir. Bölünen ve devralan şirketlerin karşılıklı olarak devre konu varlıkların değerlerini belirlemek suretiyle devrolan veya bölünen şirketin ortaklarının haklarını koruyacak bir değişim oranı tespit etmeleri gerekmektedir. Değişim oranının bölünen ve devralan şirketlerin hisselerinin gerçek değeri üzerinden belirlenebilmesi mümkündür." hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda bahsedilen kısmi bölünme işleminde kullanılmak üzere, söz konusu şirketlerin özvarlıklarının ve 28.12.2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Birleşme ve Bölünme Tebliği (II-23.2) hükümleri çerçevesinde bu tebliğde belirlenen diğer hususların tespiti tarafımızdan talep edilmiştir.

İşbu rapor, 31.10.2012 tarih ve 28453 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Ayni Sermaye Konulmasında Siciller Arası İşbirliğine İlişkin Tebliğ'in 5/1-b ve Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin yedinci maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

İlaveten, Bölünme işlemine taraf ortaklıklardan en az birisinin halka açık ortaklık olması durumunda uyulması gereken esaslar 28.12.2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Birleşme ve Bölünme Tebliği (II-23.2)'nin "Bölünmeye İlişkin Esaslar" başlıklı dördüncü bölümünde belirlenmiştir.

Aynı tebliğin "Uzman kuruluş görüşü" başlıklı yedinci maddesinde bölünme işlemlerine taraf olan şirketlerin veya işleme esas alınan finansal durum tablosu tarihi itibarıyla malvarlıklarının değerinin ve değişim oranlarının tespiti amacıyla bir uzman kuruluş raporunun hazırlanacağı, söz konusu raporda değişim oranının adil ve makul olduğu

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

konusunda görüş verileceği ve uzman kuruluş görüşünün hazırlanmasında, ilgili şirketlerin nitelikleri dikkate alınarak en az üç değerleme yönteminin dikkate alınacağı hüküm altına alınmıştır. Yukarıda bahsi geçen hükümlerden hareketle, kısmi bölünme işlemine ilişkin hisse değişim oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

9.2.1 Kısmi Bölünme Sureti ile Devredilecek Gayrimenkullerin Pazar Değerleri

Birleşme ve Bölünme Tebliği (II-23.2)'nin yedinci maddesinde de "Uzman kuruluş görüşünün oluşturulmasında gayrimenkullerin rayiç değerlerinin kullanılacak olması halinde, söz konusu gayrimenkullerin rayiç değerleri, gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından Kurulun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde belirlenir. Gayrimenkullere ilişkin olarak Kurulun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından hazırlanmış bir gayrimenkul değerleme raporunun bulunması halinde, bu raporun uzman kuruluş görüşünün hazırlanmasında dikkate alınması zorunludur." denilmektedir.

Kısmi bölünme işlemi ile devredilecek listesi [Ek: 7]'de yer alan taşınmazların pazar değerinin tespiti için Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 09.05.2016 tarih ve 2016/001 No.lu ekspertiz raporunu tanzim etmiştir. [Ek: 9]

Bahsi geçen Ekspertiz Raporunda devredilecek taşınmazın arsalar dahil toplam pazar değeri için 141,065,000 TL kıymet takdir edilmiştir.

İlaveten raporumuzun 8 no.lu bölümünde de detaylı olarak açıklandığı üzere, kısmi bölünme işlemi neticesinde ayni sermaye karşılığında çıkarılacak Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse senetlerinin, Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.'nin mevcut ortaklarına dağıtılacak olması sebebi ile devredilen taşınmazlara ilişkin borçların da devri gerçekleştirilecektir.

Bu itibarla 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 değeri 38,090,636 TL olarak hesaplanmış ve aşağıda detayları verilen Kısmi Bölünme İşlemine İlişkin Hisse Değişim Oranı hesaplama yöntemlerinin tamamında bu net pazar değeri dikkate alınmıştır.

9.2.2 Kısmi Bölünme İşlemine İlişkin Hisse Değişim Oranın Tespiti

Raporumuzun önceki kısımlarında detayları verilen taşınmazları devralacak Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Kısmi Bölünme İşlemine İlişkin Hisse Değişim Oranının hesaplanmasına baz olacak değerinin tespitinde kabul gören çeşitli yöntemler bulunmaktadır. Bu yöntemlerden başlıcaları;

- Özkaynak Yöntemine göre değerleme,
- Karşılaştırılabilir Şirketler Analizi yöntemine göre değerleme,
- Borsa (Piyasa)Rayici yöntemi,

olarak ele alınabilir. Bu değerleme yöntemleri aşağıda açıklanmış ve bu yöntemler arasından birleşme işlemi için kullanılacak yöntemin seçilme gerekçesine yer verilmiştir.

9.2.2.1 Özkaynak Yöntemine Göre Değerleme

Bu yönteme göre bir şirketin Özkaynak Değeri ilgili bilanço tarihindeki aktif toplamı ile pasif toplamı arasındaki farktır. Bu yönteme ilişkin hesaplamalarda Başaran Nas Bağımsız

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 15 Şubat 2016 tarihli 1 Ocak 2015 – 31 Aralık 2015 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporunda [Ek: 4] yer alan İncelemeden Geçmiş 31.12.2015 tarihli Finansal Durum Tablosunda gösterilen 733,919,115 TL özkaynak tutarı dikkate alınmıştır. Özvarlık toplamının detayına raporumuzun 5.1 no.lu bölümünde yer verilmiştir.

Devralma oranının belirlenmesi				
Devralan Ortaklığın Öykaynağı	=	A		
Devrolan Gayrimenkullerin Net Pazar Değeri	=	B		
Devralan Ortaklığın Çıkarılmış Sermayesi	=	C		
Bölünme Oranı	=	$\frac{A}{A+B}$	=	D
Ulaşılacak Sermaye	=	$\frac{C}{D}$	=	E
Artırılacak Sermaye	=	E-C		
Devralan Ortaklığın Özkaynağı	=	733,919,115		
Devrolan Gayrimenkullerin Net Pazar Değeri	=	38,090,636		
Devralan Ortaklığın Çıkarılmış Sermayesi	=	227,208,155		
Bölünme Oranı	=	$\frac{733,919,115}{772,009,751}$	=	95.07%
Ulaşılacak Sermaye	=	$\frac{227,208,155}{95.07\%}$	=	239,000,331
Artırılacak Sermaye	=	11,792,176		

Özkaynak Yöntemi esas alınarak gerçekleştirilen devralma nedeniyle Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin yapacağı sermaye artışı tutarı 11,792,176 TL olacak ve bu sermaye artışı akabindeki yeni hissedarlık ve sermaye yapısı aşağıdaki gibi olacaktır.

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

Sıra No	Şirket Ortaklarının Adı –Soyadı /ünvanı	Pay Adedi	Sermaye	Oran
1	Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	1,874,850	1,874,850	0.78%
2	Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	35,052,950	35,052,950	14.67%
3	Doğuş Holding A.Ş. (Halka Açık)	144,124,678	144,124,678	60.30%
4	Doğuş Turizm Sağlık Yat. Ve İşl. San. Tic. A.Ş. (Halka Açık)	1,095,653	1,095,653	0.46%
5	Diğer (Halka Açık)	56,852,200	56,852,200	23.79%
	Toplam	**239,000,331**	**239,000,331**	**100.00%**

9.2.2.2 Karşılaştırılabilir Şirketler Analizi Yöntemine Göre Değerleme

Karşılaştırılabilir Piyasa Değeri Yönteminde, şirket değerlemesinde aynı sektördeki faaliyet konusu benzer şirketlerin çeşitli finansal rasyolarının ortalamaları ve/veya sektöre özgü geçmişte gerçekleşmiş işlemlerde oluşan rasyolar dikkate alınarak değer tespit edilmektedir.

Bu yöntemde yurtiçi borsalarda işlem gören ve benzer faaliyetlere sahip şirketler tespit edilmektedir. Bu şirketlerin değerleme katsayıları analiz edilmekte ve analiz sonuçları hedef şirketin finansal verilerine uygulanarak gösterge bir değere ulaşılmaktadır.

Piyasa yaklaşımının 3 ana adımı bulunmaktadır:

- Uygun finansal ve operasyonel parametrelerin belirlenmesi,
- Uygun değerleme çarpanlarıyla ilgili yaklaşık değerin tahmin edilmesi,
- Şirket değerine ulaşmak için finansal ve operasyonel parametrelere çarpanların uygulanması.

Uygun Finansal ve Operasyonel Parametrelerin Belirlenmesi

Karşılaştırılabilir Şirketler Analizinde değerlemesi yapılan şirketin mali tabloları benzer şirketlerin finansal rasyoları ile karşılaştırılmaktadır. Benzer şirketlerin hisse değerleri bulunmakta ve bu şirketlerin finansal oranları analiz edilerek bu veriler hedef şirket verileri ile karşılaştırılmaktadır. Analizlerde Fiyat/Defter Değeri, Satışlar/ŞD veya Net Kar/ŞD Net Aktif Değeri/Piyasa Değeri gibi oranlar kullanılmaktadır. Bu analiz sonucu hedef şirket için karşılaştırılabilir piyasa değerlerine ulaşılmaktadır.

Benzer sektör içerisinde Net Aktif Değeri/Piyasa Değeri oranının (Net Aktif Değer iskonto oranı) hisse değerinin belirlenmesinde kullanılacak en uygun parametre olduğu düşünülmektedir.

Bu analiz için benzer sektörde faaliyet gösteren halka açık şirketlerin Gerçeğe Uygun Değer bazında Toplam Portföy ve Net Aktif Değerlerinin belirlenmesi gerekmektedir. Söz konusu değerlere ulaşırken şirketlerin bağımsız denetim raporlarında yer alan gayrimenkul değerleme şirketlerince hazırlanan gayrimenkul değerleme/ ekspertiz raporları ve diğer finansal veriler dikkate alınmıştır.

Net Aktif Değer hesaplamasında gayrimenkullerin portföy değerlerine, iştirakler ile para ve sermaye araçları değerlerinin eklenmesiyle Toplam Portföy Değeri hesaplanır. Söz konusu değere, hazır değerler, alacaklar ve diğer varlıkların eklenip, borçların düşülmesiyle Net Aktif Değer hesaplanır.

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

Şirketler mali tablolarında "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" hesabını "Maliyet" veya "Gerçeğe Uygun Değer" yöntemiyle muhasebeleştirmektedir. Net Aktif Değeri hesaplanırken şirketlerin denetim raporları baz alınmıştır.

Çarpanların Uygulanması Halka açık şirket bilgileri değerlendirilirken, karşılaştırılabilirlik kriterinin belirlenmesinde örnekleme grubunun benzer gayrimenkul portföylerine ve benzer operasyonları gerçekleştiren şirketlerden oluşmasına özen gösterilmiştir. Karşılaştırılabilir olduğu düşünülen ve seçilen şirketlere ilişkin bilgiler [Ek: 10]'da sunulmuştur.[Ek: 10]'da yer alam tablodaki şirketlerden farklı renkle işaretlenmiş olarak olarak belirtilen şirketler, faaliyet alanları ve portföyleri açısından benzerlik gösterdikleri için karşılaştırılabilir şirket olarak seçilmiştir.

Şirketlerle ilgili Prim/İskonto oranları belirlenirken, değerleme tarihi itibariyle Piyasa Değeri ve Net Aktif Değer tutarları dikkate alınmıştır.

[Ek: 10]'da yer alam tablodaki şirketlerden farklı renkle boyalı olarak belirtilen şirketler, faaliyet alanları ve portföyleri açısından benzerlik gösterdikleri için karşılaştırılabilir şirket olarak seçilmiştir.

Bu sektörde sıklıkla kullanılan çarpan Net Aktif Değer iskonto oranıdır.

Karşılaştırılabilir şirketler analizinde Borsa İstanbul'da faaliyet gösteren GYO şirketleri arasından, faaliyet alanları ve portföy benzerlikleri göz önünde bulundurularak şirketler seçilmiştir. Seçilen şirketlerin piyasa değerleri ve net aktif değerlerine göre ortalama sektör iskonto oranı %42.4 olarak tahmin edilmiştir.

Değerleme çalışması kapsamında tahmin edilen iskonto oranının hisse değeri üzerindeki etkileri uygulanan duyarlılık analizi ile incelenmiştir. Buna göre tahmin edilen sektör iskonto oranı baz senaryo olan %42.4'den 500 baz puan yüksek veya düşük gerçekleşmesi durumunda, Şirket'in toplam hisse değerinin 31.12.2015 tarihi itibariyle 386,381,000 TL ile 459,763,000 TL aralığında değişeceği tahmin edilmiş ve bu yönteme ilişkin hesaplamalarda yukarıdaki açıklamalarda yer verilen Karşılaştırılabilir Şirketler Analizi Yöntemine Göre tespit edilen şirket özkaynak rakamı olarak bu iki değerin ortalaması olan 423,067,000 TL dikkate alınmıştır.

Piyasa Değeri analizinde, Şirket'in Borsa İstanbul'da işlem gören hisselerinin değerleme tarihi itibariyle son on iki ay içinde gerçekleşen alım satım değerlerine göre piyasa değeri aralığı tahmin edilmiştir.

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

Devralma oranının belirlenmesi				
Devralan Ortaklığın Öykaynağı	=	A		
Devrolan Gayrimenkullerin Net Pazar Değeri	=	B		
Devralan Ortaklığın Çıkarılmış Sermayesi	=	C		
Bölünme Oranı	=	$\frac{A}{A+B}$	=	D
Ulaşılacak Sermaye	=	$\frac{C}{D}$	=	E
Artırılacak Sermaye	=	E-C		

Devralan Ortaklığın Özkaynağı	=	423,067,000		
Devrolan Gayrimenkullerin Net Pazar Değeri	=	38,090,636		
Devralan Ortaklığın Çıkarılmış Sermayesi	=	227,208,155		
Bölünme Oranı	=	$\frac{423,067,000}{461,157,636}$	=	91.74%
Ulaşılacak Sermaye	=	$\frac{227,208,155}{91.74\%}$	=	247,664,733
Artırılacak Sermaye	=	20,456,578		

Karşılaştırılabilir Şirketler Analizi Yöntemi esas alınarak gerçekleştirilen devralma nedeniyle Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yapacağı sermaye artışı tutarı 20,456,566 TL olacak ve bu sermaye artışı akabindeki yeni hissedarlık ve sermaye yapısı aşağıdaki gibi olacaktır.

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

Sıra No	Şirket Ortaklarının Adı –Soyadı /ünvanı	Pay Adedi	Sermaye	Oran
1	Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	1,874,850	1,874,850	0.76%
2	Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	35,052,950	35,052,950	14.15%
3	Doğuş Holding A.Ş. (Halka Açık)	152,789,080	152,789,080	61.69%
4	Doğuş Turizm Sağlık Yat. Ve İşl. San. Tic. A.Ş. (Halka Açık)	1,095,653	1,095,653	0.44%
5	Diğer (Halka Açık)	56,852,200	56,852,200	22.96%
	Toplam	**247,664,733**	**247,664,733**	**100.00%**

9.2.2.3 Borsa (Piyasa) Değeri Yöntemine Göre Değerleme

Bir kıymetin değerinin belirlenmesi için en uyun ve objektif ölçüt bu kıymetlerin varsa borsa (piyasa)'da oluşan değerleridir.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisseleri Borsa İstanbul'da İşlem görmektedir. Devralan şirket olan Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin borsa değeri Borsa İstanbul'da 31.12.2015 tarihi itibari ile oluşan ve geçici hisse fiyatı dalgalanmalarının etkisinin en aza indirilmesi amacı ile son bir yıllık düzeltilmiş günlük ağırlıklı ortalama fiyatlarının aritmetik ortalaması esas alınarak belirlenmiştir.

31.12.2015 tarihi itibari ile son bir yılda borsada oluşan 1 TL nominal bedelli Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin günlük ağırlıklı ortalama fiyatı 3.9261 TL'dir. 31.12.2015 tarihi itibari ile şirketin sermayesi 1 TL nominal bedelli 227,208,155 adet hisse senedinden oluşmaktadır. Buna göre Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin piyasa değeri 31.12.2015 tarihi itibari ile 892,043,971 TL olarak hesaplanmış ve aşağıdaki hesaplamalarda bu tutar dikkate alınmıştır.

Devralma oranının belirlenmesi				
Devralan Ortaklığın Öykaynağı	=	A		
Devrolan Gayrimenkullerin Net Pazar Değeri	=	B		
Devralan Ortaklığın Çıkarılmış Sermayesi	=	C		
Bölünme Oranı	=	$\frac{A}{A+B}$	=	D
Ulaşılacak Sermaye	=	$\frac{C}{D}$	=	E
Artırılacak Sermaye	=	E-C		

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

Devralan Ortaklığın Özkaynağı	=	892,043,971		
Devrolan Gayrimenkullerin Net Pazar Değeri	=	38,090,636		
Devralan Ortaklığın Çıkarılmış Sermayesi	=	227,208,155		
Bölünme Oranı	=	892,043,971 / 930,134,606	=	95.90%
Ulaşılacak Sermaye	=	227,208,155 / 95.90%	=	236,910,034
Artırılacak Sermaye	=	9,701,879		

Borsa (Piyasa) Değeri Yöntemi esas alınarak gerçekleştirilen devralma nedeniyle Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yapacağı sermaye artışı tutarı 9,701,879 TL olacak ve bu sermaye artışı akabindeki yeni hissedarlık ve sermaye yapısı aşağıdaki gibi olacaktır.

Sıra No	Şirket Ortaklarının Adı –Soyadı /ünvanı	Pay Adedi	Sermaye	Oran
1	Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	1,874,850	1,874,850	0.79%
2	Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	35,052,950	35,052,950	14.80%
3	Doğuş Holding A.Ş. (Halka Açık)	142,034,382	142,034,382	59.95%
4	Doğuş Turizm Sağlık Yat. Ve İşl. San. Tic. A.Ş. (Halka Açık)	1,095,653	1,095,653	0.46%
5	Diğer (Halka Açık)	56,852,200	56,852,200	24.00%
	Toplam	**236,910,034**	**236,910,034**	**100.00%**

9.2.3 Kullanılacak Devralma Oranının Adil ve Makul Olup Olmadığına İlişkin Görüş

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. 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 kanaatimiz doğrultusunda, Hisse Değişim Oranının hesaplanmasında yukarıda 9.2.2.1 no.lu bölümde açıklanan Özkaynak Yöntemine göre hesaplanan Devralma Oranının dikkate alınmasının adil ve makul olacağı görüşündeyiz.

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

10 Sonuç

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. 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 tarihli bilançosunda yer alan özvarlık toplamının 325,271,905 TL olduğu
- Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.'nin özvarlıkları toplamının 31.12.2015 tarihi itibari ile 118,701,567 TL ve 31.03.2016 tarihi itibari ile 129,061,325TL 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 ayni sermaye karşılığında çıkarılacak Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse senetlerinin, Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.'nin mevcut ortağına dağıtılmasına karar verdikleri,
- Çıkarılacak Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse senetlerinin, Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.'nin mevcut ortağına dağıtılacak olması sebebi ile devredilecek gayrimenkullere ilişkin borçların da Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredilmesinin gerekli olduğu,
- Bu itibarla, kısmi bölünme işlemi ile devredilecek taşınmazların net defter değerinin Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.'nin 31.12.2015 tarihli bilançosunda 104,550,955TL olduğu,
- Bu taşınmazlara ilişkin olan devredilecek borç tutarının 102,974,364 TL olduğu,
- Devralan şirket olan Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ayni sermaye karşılığında çıkarılacak hisse senetlerinin Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.'nin mevcut ortaklarına hisseleri oranında dağıtılacak olması sebebi ile, Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş. bünyesinde, aktarılacak taşınmazların defter değerinden, devredilecek borç tutarının tenzili ile hesaplanan net kayıtlı değer olan 1,576,591 TL tutarında sermaye azaltımına gidilmesi gerektiği,
- Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. 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 San. ve Tic. A.Ş.'nin hissedarlık yapısının aşağıda belirtildiği gibi olacağı,

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

Sıra No	Şirket Ortaklarının Adı –Soyadı /ünvanı	Pay Adedi	Sermaye	Oran
1	Doğuş Holding A.Ş.	117,813,409	117,813,409	100.00%
	Toplam	**117,813,409**	**117,813,409**	**100.00%**

–

- Bölünen ve Devralan Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemi Sonrası Hissedarlık Yapılarının Tespitine ilişkin olarak;
  - 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,
  - Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.'nin sahip olduğu gayrimenkulleri kısmi bölünme sureti ile devralması işleminde yukarıda 9.2.2.1 no.lu bölümde açıklanan 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 733,919,115 TL olduğu
  - 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,

Sıra No	Şirket Ortaklarının Adı –Soyadı /ünvanı	Pay Adedi	Sermaye	Oran
1	Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	1,874,850	1,874,850	0.78%
2	Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	35,052,950	35,052,950	14.67%
3	Doğuş Holding A.Ş. (Halka Açık)	144,124,678	144,124,678	60.30%
4	Doğuş Turizm Sağlık Yat. Ve İşl. San. Tic. A.Ş. (Halka Açık)	1,095,653	1,095,653	0.46%
5	Diğer (Halka Açık)	56,852,200	56,852,200	23.79%
	Toplam	**239,000,331**	**239,000,331**	**100.00%**

tespit edilmiştir.

Tayfun ŞENOL, YMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
Ankara Cad. No:22/1 A Blok K:4 Konak/İzmir
Tel: 232 486 59 00
Faks:232 486 95 55
Karşıyaka Vergi Dairesi – 730 027 0035
Mersis No: 0-7300-2700-3500018

11 Ekler

1. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kuruluşa İlişkin Ticaret Sicil Gazetesi
2. Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletme San. Tic. A.Ş.Kuruluşa İlişkin Ticaret Sicil Gazetesi
3. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 31.12.2015 Tarihli Bilanço
4. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1 Ocak – 31 Aralık 2015 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu
5. Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletme San. Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Kararı
6. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Kararı
7. Kısmi Bölünmeye Tabi Olacak Gayrimenkuller
8. Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletme San. Tic. A.Ş. 31.12.2015 ve 31.03.2016 Tarihli Bilançolar
9. Ekspertiz Raporu
10. Karşılaştırılabilir olduğu düşünülen ve seçilen şirketlere ilişkin bilgiler