

BİRLEŞME SÖZLEŞMESİ

Bir tarafta merkezi 19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sok. No: 3/42, Şişli 34360 İstanbul adresinde olup İstanbul Ticaret Siciline 359254 numarası ile kayıtlı olan **YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** (bundan böyle Yapı Kredi Koray ve/veya Devralan Şirket olarak anılacaktır) ile diğer tarafta 19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sok. No: 3/42, Şişli 34360 İstanbul, İstanbul Ticaret Siciline 683255 numarasıyla kayıtlı olan **GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** (bundan böyle kısaca Gelişim ve/veya Devrolan Şirket olarak anılacaktır) arasında iş bu 14 maddeden oluşan "Birleşme Sözleşmesi" 19/04/2016 tarihinde akdedilmiştir.

Devralan Şirket ve Devrolan Şirket bundan böyle birlikte "Birleşmeye Taraf Şirketler" olarak anılacaktır.

Madde (1) – Genel Bilgiler

I. Birleşmeye Taraf Şirketleri Tanıtıcı Genel Bilgiler

A. DEVRALAN ŞİRKET

- Ticaret Unvanı:** YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
- Merkez Adresi:** 19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sok. No: 3/42, Şişli 34360 İstanbul
- Tescil Tarihi:** 24.12.1996
- Ticaret Sicil Memurluğu ve Ticaret Sicil Numarası:** İstanbul/359254
- Süresi:** Süresiz
- Faaliyet konusu:** SPK mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne haiz Şirket'in ana faaliyet konusu Şirket portföyünü oluşturmak yönetmek ve gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak, portföyü çeşitlendirmesiyle yatırım riskini en aza indirecek biçimde dağıtmak, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı işlemler ve menkul kıymetler hakkındaki gelişmeleri sürekli olarak izleyerek şirket portföyünün yönetimine ilişkin gerekli tedbirleri almak, portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmak ve yaptırmak, alım satım karı veya kira geliri elde etmek maksadıyla ofis, konut iş merkezi alışveriş merkezi, hastane otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkullere yatırım yapmaktır.
- Vergi Dairesi ve Numarası:** Büyük Mükellefler V.D. no:9370100130
- İnternet Sitesi:** <http://www.yapikredikoray.com>

B. DEVROLAN ŞİRKET

- Ticaret Unvanı:** Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirket
- Merkez Adresi:** 19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sok. No: 3/42, Şişli 34360 İstanbul
- Tescil Tarihi:** 14.11.2008

YAPI KREDİ KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GELİŞİM GAYRİMENKUL
VE YATIRIM TİCARET A.Ş.

4. **Ticaret Sicil Memurluğu ve Ticaret Sicil Numarası:** İstanbul / 683255
5. **Süresi:** Süresiz
6. **Faaliyet konusu:** Gayrimenkul yatırımı yapmak amacıyla her nevi gayrimenkulü almak satmak, kiraya vermek kiralamak gayrimenkullerin belirli bir proje kapsamına alınarak değer kazandırılması suretiyle kazanç elde etmek
7. **Vergi Dairesi ve Numarası:** Mecidiyeköy V.D. no: 3910307125
8. **İnternet Sitesi:** -----

II. Mevcut Sermaye Yapısı Ve Paylar İle İlgili Bilgiler

A. DEVRALAN ŞİRKET

1. **Çıkarılmış sermaye:** 40.000.000 Türk Lirası
2. **Kayıtlı sermaye tavanı:** 100.000.000 Türk Lirası
3. **Son durum itibariyle çıkarılmış sermayenin pay sahipleri arasında dağılımı:**

<u>Pay Sahiplerinin Unvanı</u>	<u>Pay grubu</u>	<u>Pay Tutarı (TL)</u>	<u>Pay oranı</u>	<u>Oy hakkı oranı</u>
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	A	10.404.000,00	26,01%	26,01%
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	A	3.115.999,98	7,79%	7,79%
Murat Koray	A	2.000.000,01	5,00%	5,00%
Selim Koray	A	2.000.000,00	5,00%	5,00%
Semra Turgut	A	2.000.000,00	5,00%	5,00%
Süleyman Yerçil	A	320.000,00	0,80%	0,80%
Diğer	A	560.000,01	1,40%	1,40%
Halka açık kısım*	B	19.600.000,00	49,00%	49,00%
Toplam		40.000.000,00	100,00%	100,00%

*Halka açık kısımdaki borsada işlem gören B grubu paylardan 1.775.872 TL'lik kısmı da Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'ye aittir. Söz konusu paylar ile birlikte Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin sahip olduğu toplam paylar 12.179.872 TL'ye, bu payların sermayeye oranı da %30,45'e ulaşmaktadır.

YAPı KREDİ-KORAY
A.Ş.

GELİŞİM GAYRİMENKUL
VEY. A.Ş.

4. Sermayeye dolaylı yoldan sahip olan gerçek veya tüzel kişiler:

Yapı Kredi Bankası A.Ş.	
Pay Sahiplerinin ünvanları	Pay Oranları
Koç Finansal Hizmetler A.Ş. (Bu şirkete ait hisseler %50- %50 Uni Credit ve Koç Grubu'na aittir)	% 81,80
Halka açık	%18,20
Toplam:	%100

KORAY GAYRİMENKUL VE YATIRIM A.Ş.		
Pay Sahipleri Ünvanları	Tutar	Oran
Nurcan KORAY	5,277,856	20.13%
Selim KORAY	5,220,462	19.91%
Murat KORAY	5,220,387	19.91%
Semra TURGUT	5,220,387	19.91%
Süleyman Yerçil	1,616,479	6.17%
Diğer Ortaklar	3,662,907	13.97%
TOPLAM	26,218,478	100.00%

5. Sermayeyi temsil eden pay senetlerine tanınan imtiyazlar ile mevcut imtiyazların devam edip etmediği: Türk Ticaret Kanununun 408. maddesi uyarınca Genel Kurul'un devredilemez yetkileri saklı kalmak kaydıyla, Şirket'in tüm işleri ve idaresi, Genel Kurul tarafından, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde seçilecek 9 (dokuz) kişiden oluşacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 6 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, diğer üç Yönetim Kurulu üyesi ise Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre Genel Kurul tarafından seçilir.

6. Sermayeyi temsil eden pay senetlerinin arasında varsa intifa senetleri ile tahvil ve benzeri borçlanma senetlerine ilişkin açıklama: İntifa senetleri veya tahviller ile benzeri borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

B. DEVROLANŞİRKET

1. Sermaye: 23.220.000 Türk Lirası
2. Ödenmiş sermaye: 23.220.000 Türk Lirası

YAPI KREDİ-KORAY
GAYRİMENKUL VE YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GELİŞİM GAYRİMENKUL
VE YATIRIM TİCARET A.Ş.

3. Son durum itibariyle sermayenin pay sahipleri arasında dağılımı:

Pay Sahiplerinin Ünvanları	Hisse Tutarları	Sermaye Oranı %
Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	23.220.000	100%
Toplam:	23.220.000	100%

4. Sermayeye dolaylı yoldan sahip olan gerçek veya tüzel kişiler:

Devrolan şirketin tek ortağı Devrolan şirket olduğundan, sermayeye dolaylı yoldan sahip gerçek veya tüzel kişiler, Devrolan şirketin sermaye yapısını gösteren bölümde incelenmiştir.

5. Sermayeyi temsil eden pay senetlerine tanınan imtiyazlar ile mevcut imtiyazların devam edip etmediği: İmtiyaz mevcut değildir.

6. Sermayeyi temsil eden pay senetlerinin arasında varsa intifa senetleri ile tahvil ve benzeri borçlanma senetlerine ilişkin açıklama: İntifa senetleri veya tahviller ile benzeri borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

III. Yönetim Organları ve Üyeleri ile İlgili Bilgiler

A. DEVRALAN ŞİRKET

Yönetim Kurulu Üyeleri, Şirket'in 21.03.2016 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2016 yılı faaliyet ve hesaplarını incelemek amacıyla toplanacak Olağan Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiş olup aşağıda sayılmaktadır.

Ad-Soyad	Görev
Hüseyin Faik AÇIKALIN	Başkan
Süleyman YERÇİL	Başkan Vekili
Ahmet F. ASHABOĞLU	Üye
Niccolò UBERTALLI	Üye
Selim KORAY	Üye
Hüseyin Murat Çekici	Üye
Sinan ERÖZLÜ	Bağımsız Üye
Adil Giray ÖZTOPRAK	Bağımsız Üye
İrfan AKTAR	Bağımsız Üye

B. DEVROLAN ŞİRKET

Yönetim Kurulu Üyeleri Şirket'in 21.03.2016 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2016 yılı faaliyet ve hesaplarını incelemek amacıyla toplanacak Olağan Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiş olup aşağıda sayılmaktadır.

Ad-Soyad	Görev
Hüseyin Faik AÇIKALIN	Başkan
Süleyman YERÇİL	Başkan Vekili
Niccolò UBERTALLI	Üye
Hüseyin Murat Çekici	Üye

YAPI KREDİ KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GELİŞİM GAYRİMENKUL
VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Madde (2) - Birleşme Kararı

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Devralan Şirket)'nin Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi (Devrolan Şirket)'yi tüm aktif ve pasifi ile birlikte devralması suretiyle Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Devralan Şirket) bünyesinde birleşilmesi işleminde ("Birleşme İşlemi"), Devralan Şirket' in 12/04/2016 tarih ve 2016/27 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve Devrolan Şirket'in 12/04/2016 tarih ve 2016/08 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, Devrolan Şirket ile Devralan Şirket'in 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nun 134 ve devamı ilgili maddeleri; 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK")'nun 19 ve 20'nci maddeleri ile Devralan Şirket'in 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn.")'na tabi şirket olması ve paylarının Borsa İstanbul A.Ş. (Borsa)'de halka arz edilmiş ve işlem görüyor olması nedeniyle SPKn'nun 23 ve 24 'üncü maddeleri ile ilgili sair hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nun 28.12.2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren (27.02.2015 tarih ve 29280 sayılı ResmiGazete'de yayımlanan SPK'nın 11-23.2.a Tebliği ile değişik) "Birleşme ve Bölünme Tebliği" (II-23.2) ve SPK'nun 24.12.2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren (27.02.2015 tarih ve 29280 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan SPK'nın II-23.2 Tebliği ile değişik) "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1) ve ilgili diğer mevzuat hükümleri dahilinde, Devrolan Şirket'in tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Devralan Şirket tarafından "devir alınması" suretiyle, Devralan Şirket bünyesinde birleşmesine karar verilmiştir.

İşbu devir sözleşmesi, Devrolan Şirket'in tüm hak, alacak, borç, yükümlülüklerinin ve malvarlığının tasfiyesi ve bir bütün halinde Devralan Şirket'e devrine ilişkin olarak, Devralan Şirket'in ve Devrolan Şirket'in Yönetim Kurullarının birbirine uygun devralma ve devrolma iradelerinin bir neticesi olarak tanzim edilmiştir.

Madde (3) - Birleşmeye Esas Finansal Tablolar

Birleşme İşlemi'nde SPK'nın, Birleşme ve Bölünme Tebliği (II-23.2) hükümleri kapsamında yapacağı değerlendirmelerde kullanılmak üzere, Birleşmeye Taraf Şirketler'in SPK'nın muhasebe standartlarına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde hazırladıkları 01.01.2015-31.12.2015 hesap dönemine ait yıllık finansal tabloları esas alınmaktadır.

Madde (4) - Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme Esasları

TTK'nun 155. maddesinin 1. fıkrası ve Birleşme ve Bölünme Tebliği (II -23.2)'nin 13. maddesinin 1. fıkrası çerçevesinde, Devralan Şirket Devrolan Şirket'in oy hakkı veren paylarının tamamına sahip olduğundan ve Devralan Şirket paylarından Devrolan Şirket pay sahiplerine pay verilmesi gerekmediğinden, Birleşme İşlemi TTK'nun 156. maddesinin 2. fıkrası ile Birleşme ve Bölünme Tebliği (II-23.2)'nin 13. maddesinin 2. fıkrası kapsamında "kolaylaştırılmış usulde birleşme" hükümleri dahilinde yürütülecektir. Bu çerçevede, Bağımsız Denetim Raporu, Birleşme Raporu ve Uzman Kuruluş Görüşü aranmayacak, TTK'nun 149. maddesinde düzenlenen inceleme hakkı sağlanmayacak ve işbu Birleşme Sözleşmesi, Birleşmeye Taraf Şirketler'in Genel Kurullarının onayına sunulmayacaktır.

YAPI KREDİ KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GELİŞİM GAYRİMENKUL
VE YATIRIM TİCARET A.Ş.

Ayrıca SPK'nın 16.12.2014 tarih ve 35/1207 sayılı İlke Kararı uyarınca, Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 8'inci maddesinin ikinci fıkrasında sayılan belgelerin kamuya açıklanmasına ilişkin 30 günlük süre koşulu uygulanmayacaktır.

Madde (5) – SPK Onayı

Birleşme İşlemi'ne ilişkin olarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan Duyuru Metni, SPK tarafından [28./ 06./2016] tarih ve[.....] sayı ile onaylanmıştır.

12233903-325.04.03-E.7429

Madde (6) – Ayrılma Akçesi

TTK uyarınca ayrılma akçesi öngörülmemiştir.

Madde (7) – Denkleştirme Ödemesi

TTK uyarınca denkleştirme ödemesi öngörülmemiştir.

Madde (8) - Birleşme İşleminin Sonuçları

8.1. Devralan Şirket'in Artırılacak Sermaye Tutarı ve Devrolacak Şirket Pay Sahiplerine İlişkin Açıklamalar

Devralan Şirket, Devrolan Şirket'in oy hakkı veren tüm paylarının sahibi ve tek ortağı olduğundan Birleşme İşlemi sebebiyle Devrolan Şirket ortaklarına Devralan Şirket paylarından verilmesini gerektirecek bir durum bulunmamaktadır; bu çerçevede 'Değiştirme Oranı' ve 'Birleşme Oranı' da sözkonusu olmayacaktır.

Aynı yönde, Devrolan Şirket'in tek pay sahibi Devralan Şirket olduğundan Birleşme İşlemi sonucu infisah edecek Devrolan Şirket ortaklarına Devralan Şirket payları verilmesi söz konusu olmayacaktır.

8.2. Esas Sözleşme Değişikliği

Birleşme İşlemi kapsamında Devralan Şirket'in Esas Sözleşmesi'nde herhangi bir değişiklik yapılması ihtiyacı doğmamaktadır.

8.3. Vergi Borçları ve Bildirim

Devralan Şirket, birleşme ile infisah edecek Devrolan Şirket'in tahakkuk etmiş ve birleşme tarihine kadar tahakkuk edecek bütün vergi borçlarını ödeyeceğine ve diğer yükümlülüklerini yerine getireceğine dair bir taahhütnameyi yasal süresi içerisinde Devrolan Şirket'in bağlı bulunduğu Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne verecek, talep halinde ayrıca yeterli teminat da gösterecektir.

Birleşmeye Taraf Şirketler, Birleşme İşlemi'nin Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edildiği günden itibaren en geç 30 gün içinde, işbu Birleşme İşlemi sonucunda tasfiyesiz olarak infisah edecek olan Devrolan Şirket'in devir bilançosunu ve gelir tablosunu da ekleyerek, müştereken imzalayacakları devir (kurumlar vergisi) beyannamesini Devrolan Şirket'in bağlı bulunduğu Vergi Dairesi'ne vereceklerdir.

YAPI KREDİ KURUMU
GAYRİMENKUL VE YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GELİŞİM
VE YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

8.4. Devrolan Şirket'in Borçları

Birleşme İşlemi sonucunda tasfiyesiz olarak infisah edecek olan Devrolan Şirket'in 3. kişilere olan borçları, yapılmış anlaşma şartları ve TTK ve ilgili sair mevzuat hükümleri uyarınca vadelerinde Devralan Şirket tarafından tam ve eksiksiz olarak ödenecektir.

Devrolan Şirket'in vadesi geldiği halde alacaklıların müracaat etmemesi nedeniyle ödenmemiş olan borçları ile vadesi gelmemiş ve/veya ihtilaflı bulunan borçlarına ilişkin olarak TTK'nun 541'inci maddesi hükmü dairesince hareket edilecektir.

8.5. "Devir Tarihi" ve Devrolan Şirket' in "İnfisah Tarihi"

Birleşme İşlemi, TTK'nın 152'nci maddesi uyarınca Birleşmeye Taraf Şirketler'in Yönetim Kurulları tarafından Birleşme İşlemi'nin onaylanmasına ilişkin verilecek kararların tescili ile geçerlilik kazanacak olup tescil tarihi itibariyle Devrolan Şirket'in işlem ve eylemleri Devralan Şirket hesabına yapılmış sayılacak, Devrolan Şirket de bu tarih itibariyle infisah etmiş sayılacaktır.

Devrolan Şirket, devre ilişkin Yönetim Kurulu Kararları'nın kayıtlı bulunduğu Ticaret SicilMemurluğu'na tescil tarihi itibariyle tasfiyesiz olarak infisah edecektir.

TTK'nun 543'üncü maddesinde yazılı şartlar gerçekleştiğinde Devrolan Şirket İstanbul Ticaret Sicili'nde terkin olunacaktır.

Madde (9) - Devrolan Şirket' in Sahibi Bulunduğu Tescile Tabi Varlıklara Ait Yasal Hakların Devri

Devrolan Şirket'in sahibi olduğu varsa tescilli markalara, gayrimenkullere, taşıtlara ve sair tescile tabi varlıklara ait bütün yasal haklar Birleşme İşlemi'nin tescil edilmesinden itibaren tümüyle Devralan Şirket'e devir ve intikal edecektir. İşbu Birleşme Sözleşmesi'ne istinaden gerekli tescil işlemleri gerçekleştirilecektir.

Madde (10) - İmtiyazlı Paylar ve İntifa Senetleri

Birleşmeye Taraf Şirketler'de imtiyazlı pay ve/veya intifa senetleri bulunmamaktadır.

Madde (11) - Tarafların Hak ve Yükümlülükleri

Birleşmeye Taraf Şirketler, işbu Birleşme Sözleşmesi'nden doğan borç ve yükümlülüklerini zamanında ve noksansız olarak yerine getirme konusunda azami gayret ve özen göstereceklerdir. İşbu yükümlülüğü yerine getirmeyen taraf, bu nedenle diğer tarafın maruz kalabileceği zarar ve ziyanı tazmin edecektir.

Madde (12) - Diğer Resmi Kurumların Onayı

Birleşme İşlemi "Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliği"nin (Tebliğ No: 2010/04) 6. Maddesi kapsamında kontrol değişikliğine yol açmadığından anılan Birleşme İşlemi'ne ilişkin olarak Rekabet Kurulu'ndan izin alınması gerekmemektedir. İşbu Birleşme Sözleşmesi SPK onayına tabi olmak üzere düzenlenmiştir.

YAPI KREDİ-KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

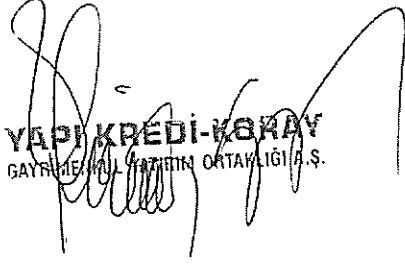
GELİŞİM GAYRİMENKUL
VE YATIRIM TİCARET A.Ş.

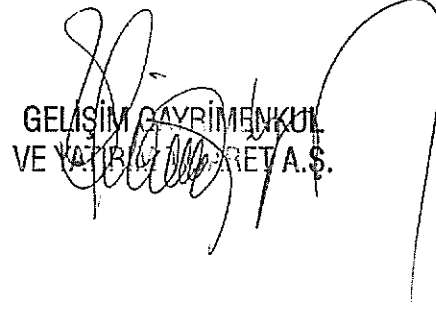
Madde (13) – Tanınan Özel Yararlar

Birleşmeye Taraf Şirketler; Birleşmeye Taraf Şirketler'in yönetim organlarına, yönetici ortaklarına ve Birleşme İşlemi'nde kullanılan raporları hazırlayanlara herhangi özel bir yarar sağlamamıştır.

Madde (14) - İmza

İşbu Birleşme Sözleşmesi 6 nüsha olarak düzenlenmiş olup, Birleşmeye Taraf Şirketler'in Yönetim Kurulları'nda onaylandıktan sonra yürürlüğe girecektir. Birleşme Sözleşmesi 4684 Sayılı Kanun ile 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'nun (2) sayılı tablosuna eklenen (IV-17 no.lu pozisyon) uyarınca damga vergisinden istisnadır.


YAPI KREDİ-KARAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


GELİŞİM GAYRİMENKUL
VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.