

BİRLEŞME SÖZLEŞMESİ

İşbu Sözleşme,

1. İş Kuleleri Kule 2, Kat:10-11 34330 Levent Beşiktaş İstanbul adresinde bulunan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (bundan sonra kısaca "İş GYO" veya "Devralan" olarak anılacaktır.) ve
2. Ömer Avni Mahallesi Meclisi Mebusan Caddesi Mollabayırı Sokak No:1 34427 Fındıklı İstanbul adresinde bulunan TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (bundan sonra kısaca "TSKB GYO" veya "Devrolunan" olarak anılacaktır.)

arasında akdedilmiştir.

İş GYO ve TSKB GYO, ayrı ayrı "Taraf", birlikte ise "Taraflar" olarak anılacaktır.

1. TARAFLARI TANITICI BİLGİLER

1.1. Genel Bilgiler

A. Devralan Şirkete İlişkin Bilgiler

- i. Ticaret Unvanı: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
- ii. Merkez Adresi: İş Kuleleri Kule 2, Kat:10-11 34330 Levent, Beşiktaş, İstanbul
- iii. Tescil Tarihi: 06.08.1999
- iv. Ticaret Sicil Müdürlüğü ve Sicil Numarası: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü- 402908
- v. Süresi: Süresiz
- vi. Faaliyet Konusu: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurmak ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmak.
- vii. Vergi Dairesi ve Vergi Numarası: İstanbul Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı 4810137715
- viii. İnternet Sitesi: www.isgyo.com.tr
- ix. Nace Kodu: 64.99.03

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "F.S." and "311".

B. Devrolunan Sirkete İlişkin Bilgiler

- i. Ticaret Unvanı: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
- ii. Merkez Adresi: Ömer Avni Mahallesi Meclisi Mebusan Caddesi Mollabayırı Sokak No:1 34427 Fındıklı İstanbul
- iii. Tescil Tarihi: 03.02.2006
- iv. Ticaret Sicil Müdürlüğü ve Sicil Numarası: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü- 577325
- v. Süresi: Süresiz
- vi. Faaliyet Konusu: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, belirli projeleri gerçekleştirmek için adi ortaklık kurmak ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmak.
- vii. Vergi Dairesi ve Vergi Numarası: İstanbul Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü- 8590482032
- viii. İnternet Sitesi: www.tskbgoy.com.tr
- ix. Nace Kodu: 64.99.03

1.2. Mevcut Sermaye Yapısı ve Paylar ile İlgili Bilgiler

A. Devralan Sirkete İlişkin Bilgiler

- i. Çıkarılmış sermaye: 913.750.000 Türk Lirası
- ii. Kayıtlı sermaye tavanı: 2.000.000.000 Türk Lirası
- iii. Son durum itibariyle çıkarılmış sermayenin pay sahipleri arasında dağılımı:

Pay Sahibi	Pay Adedi	Pay Tutarı	Pay Oranı
Türkiye İş Bankası A.Ş.	40.308.165.134 (130.535.711 A Grubu, 40.177.629.423 B Grubu)	403.081.651,34 TL	%44,11 (%0,14 A Grubu, %43,97 B Grubu)
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	6.495.293.761 B Grubu	64.952.937,61 TL	%7,11
Diğer	44.571.541.105 B Grubu	445.715.411,05 TL	%48,78

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "EY", "H", "F.S.", "M", "3", "4", "5", "6", "7", "8", "9", "10", "11", "12", "13", "14", "15", "16", "17", "18", "19", "20", "21", "22", "23", "24", "25", "26", "27", "28", "29", "30", "31", "32", "33", "34", "35", "36", "37", "38", "39", "40", "41", "42", "43", "44", "45", "46", "47", "48", "49", "50", "51", "52", "53", "54", "55", "56", "57", "58", "59", "60", "61", "62", "63", "64", "65", "66", "67", "68", "69", "70", "71", "72", "73", "74", "75", "76", "77", "78", "79", "80", "81", "82", "83", "84", "85", "86", "87", "88", "89", "90", "91", "92", "93", "94", "95", "96", "97", "98", "99", "100".

Toplam	91.375.000.000 (130.535.711 A Grubu ve 91.244.464.289 B Grubu)	913.750.000 TL	%100 (%0,14 A Grubu, %99,86 B Grubu)
---------------	--	----------------	--

iv. Sermayeye dolaylı yoldan sahip olan gerçek ve tüzel kişiler:

Pay Sahibi	Pay Adedi	Pay Tutarı	Pay Oranı
Türkiye İş Bankası A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandık Vakfı (Munzam Sandık Vakfı)	19.448.426.639	194.484.266,388 TL	%21,28
Cumhuriyet Halk Partisi	13.676.477.832	136.764.778,32 TL	%14,97

Devralan'ın çıkarılmış sermayesinin tamamen ödenmiş olduğu, PwC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'nin 17.05.2017 tarih ve YMM/1864/2017/2372 sayılı Sermayenin Ödendiğine Dair Yeminli Mali Müşavirlik Raporu ile tespit edilmiştir.

v. Sermayeyi temsil eden pay senetlerine tanınan imtiyazlar ile mevcut imtiyazların devam edip etmediği:

Devralan'ın Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7 nci maddesi kapsamında Devralan'ın sermayesi A ve B grubu nama yazılı paylardan oluşmakta olup, A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 11 inci maddesi çerçevesinde Devralan Şirket yönetim kurulu en az beş (5) en çok on bir (11) üyeden oluşmakta olup, bir yönetim kurulu üyesi dışında tüm yönetim kurulu üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilmektedir.

A grubu paylara tanınan imtiyaz, birleşme sonrasında da devam edecektir.

[Handwritten signatures and initials]

- vi. Sermayeyi temsil eden pay senetlerinin arasında varsa intifa senetleri ile tahvil ve benzeri borçlanma senetlerine ilişkin açıklama:

Devralan Şirket sermayesini temsil eden pay senetleri arasında intifa senedi, pay ile değiştirilebilir tahvil veya benzeri borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

B. Devrolunan Şirkete İlişkin Bilgiler

- i. Çıkarılmış sermaye: 150.000.000 Türk Lirası
- ii. Kayıtlı sermaye tavanı: 200.000.000 Türk Lirası
- iii. Son durum itibariyle çıkarılmış sermayenin pay sahipleri arasında dağılımı:

Pay Sahibi	Pay Adedi	Pay Tutarı	Pay Oranı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	88.500.000 (10.000.000 A Grubu, 4.091.111 B Grubu, 74.408.889 C Grubu)	88.500.000 TL	%59,01 (%6,67 A Grubu, %2,73 B Grubu, %49,61 C Grubu)
Diğer	61.500.000 C Grubu	61.500.000 TL	%40,99
Toplam	150.000.000 (10.000.000 A Grubu, 4.091.111 B Grubu ve 135.908.889 C Grubu)	150.000.000 TL	%100 (%6,67 A Grubu, %2,73 B Grubu, %90,6 C Grubu)

* Halka açık paylardan sahip olunanlar dahil olmak üzere TSKB A.Ş.'nin sermayedeki toplam payı 23.05.2017 itibariyle %70,84'tür.

- iv. Sermayeye dolaylı yoldan sahip olan gerçek ve tüzel kişiler:

Pay Sahibi	Pay Adedi	Pay Tutarı	Pay Oranı
Türkiye İş Bankası A.Ş.	44.737.705,54	44.737.705,54	%29,83

Devrolunan'ın çıkarılmış sermayesinin tamamen ödenmiş olduğu, Serbest Muhasebeci- Mali Müşavir Mehmet Erdoğan Güler'in 18.03.2013 tarih ve SER 2013/01 sayılı Sermayenin Ödendiğine Dair Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Raporu ile tespit edilmiştir.

[Handwritten signatures and initials]

- v. Sermayeyi temsil eden pay senetlerine tanınan imtiyazlar ile mevcut imtiyazların devam edip etmediği:

Devrolunan'ın Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7 nci maddesi kapsamında Devrolunan'ın sermayesi A ve B grubu nama yazılı paylar ile C grubu hamiline yazılı paylardan oluşmakta olup, A ve B grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 11 inci maddesi çerçevesinde Devrolunan Şirket yönetim kurulu en az beş (5) üyeden oluşmakta olup, bir yönetim kurulu üyesi dışında tüm yönetim kurulu üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bir yönetim kurulu üyesi ise B grubu pay sahiplerinin aday gösterdiği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilmektedir.

Devrolunan Şirket'te A ve B grubu imtiyazlı paylara sahip olan pay sahiplerine Devrolunan Şirket'teki mevcut imtiyazlı payları karşılığında imtiyazlı paylar veya eşdeğer imtiyazlar verilmeyecektir.

- vi. Sermayeyi temsil eden pay senetlerinin arasında varsa intifa senetleri ile tahvil ve benzeri borçlanma senetlerine ilişkin açıklama:

Devrolunan Şirket sermayesini temsil eden pay senetleri arasında intifa senedi, pay ile değiştirilebilir tahvil veya benzeri borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

1.3. Yönetim Organları ve Üyeleri ile İlgili Bilgiler

A. Devralan Şirkete İlişkin Bilgiler

Devralan Şirket'in 23 Mart 2017 tarihli olağan genel kurul toplantısı ile 16 Mayıs 2017 tarihli yönetim kurulu toplantısında seçilen yönetim kurulu üyeleri ve görevleri aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

Yönetim Kurulu Üyesi	Görevi	Seçildiği Toplantı
Ömer Karakuş	Yönetim Kurulu Başkanı	16 Mayıs 2017 tarihli yönetim kurulu toplantısı
Süleyman Hayrettin Özcan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	23 Mart 2017 tarihli olağan genel kurul toplantısı
Aysel Tacer	Yönetim Kurulu Üyesi	23 Mart 2017 tarihli olağan genel kurul toplantısı

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

Didar Sevdil Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	23 Mart 2017 tarihli olağan genel kurul toplantısı
Haluk Büyükbaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	23 Mart 2017 tarihli olağan genel kurul toplantısı
Nihat Uzunoglu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	23 Mart 2017 tarihli olağan genel kurul toplantısı
Mete Uluyurt	Yönetim Kurulu Üyesi	23 Mart 2017 tarihli olağan genel kurul toplantısı
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi	23 Mart 2017 tarihli olağan genel kurul toplantısı
Sakine İlgen Dokuyucu	Yönetim Kurulu Üyesi	23 Mart 2017 tarihli olağan genel kurul toplantısı

B. Devrolunan Şirkete İlişkin Bilgiler

Devrolunan Şirket'in 22 Mart 2017 tarihli olağan genel kurul toplantısında seçilen yönetim kurulu üyeleri ve görevleri aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

Yönetim Kurulu Üyesi	Görevi	Seçildiği Toplantı
Ufuk Bala Yücel	Yönetim Kurulu Başkanı	22 Mart 2017 tarihli olağan genel kurul toplantısı
Özlem Bağdathı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	22 Mart 2017 tarihli olağan genel kurul toplantısı
Elif Aydoğan Özdemir	Yönetim Kurulu Üyesi	22 Mart 2017 tarihli olağan genel kurul toplantısı
Fuat Sönmez	Yönetim Kurulu Üyesi	22 Mart 2017 tarihli olağan genel kurul toplantısı
Armağan Öznur Gökhan	Yönetim Kurulu Üyesi	22 Mart 2017 tarihli olağan genel kurul toplantısı
İbrahim Ümit Seğmen	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	22 Mart 2017 tarihli olağan genel kurul toplantısı
Ersan Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	22 Mart 2017 tarihli olağan genel kurul toplantısı

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "EY.", "H.", "F.S.", "EA", "M", "u", "R", "D", "N.", and others.

2. BİRLEŞME İŞLEMİNE ESAS ALINAN YÖNETİM KURULU KARARLARI

İşbu Sözleşme'ye konu birleşme işlemine Devralan Şirket yönetim kurulunun 18.04.2017 tarih ve 835 sayılı kararı ile Devrolunan Şirket yönetim kurulunun 18.04.2017 tarih ve 387 sayılı kararı esas alınmaktadır. Devralan ve Devrolunan yönetim kurullarının bahsi geçen kararları ile Devralan'ın 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 134 üncü ve devamı ilgili maddeleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ("KVK") 19 ve 20 nci maddeleri ile Tarafların 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na ("SPKn") tabi şirketler olması ve paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de ("Borsa İstanbul") işlem görüyor olması nedeniyle SPKn'nun 23 ve 24 üncü maddeleri ile ilgili sair hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 28.12.2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ve SPK'nın 24.12.2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği ve ilgili diğer mevzuat hükümleri dahilinde, Devrolunan'ın tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Devralan Şirket tarafından devralınması suretiyle, Devralan bünyesinde birleşilmesine karar verilmiştir.

3. BİRLEŞMEYE ESAS FİNANSAL TABLOLAR

Birleşme işleminde ve söz konusu birleşme işlemine ilişkin yapılacak hesaplamalarda, hem Devralan hem de Devrolunan'ın, SPKn.'na tabi şirketler olması ve paylarının Borsa İstanbul'da işlem görüyor olması nedeniyle, SPK'nın II-14.1 sayılı Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanan ve bağımsız denetimden geçirilmiş, Devralan ve Devrolunan tarafından ilgili mevzuat dahilinde sırasıyla 27.01.2017 ve 26.01.2017 tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") açıklanan 01.01.2016-31.12.2016 faaliyet dönemine ait 31.12.2016 tarihli yıllık finansal tabloları ve dipnotları esas alınacaktır.

4. BİRLEŞME İŞLEMİNE ESAS TEŞKİL EDEN UZMAN KURULUŞ RAPORU

SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin "Uzman Kuruluş Görüşü" başlığını taşıyan 7 nci maddesi çerçevesinde, birleşme işleminde, birleşme oranının, değişim oranının ve bunlarla uyumlu bir şekilde birleşme işlemi nedeniyle Devralan tarafından gerçekleştirilecek sermaye artırım tutarı ile sermaye artırımı sonucunda Devralan tarafından ihraç edilecek Devralan Şirket paylarından Devrolunan Şirket pay sahiplerine tahsis edilecek pay adetlerinin, ilgili mevzuat hükümlerine uygun adil ve makul bir yaklaşımla tespiti amacıyla, Devralan'ın 18.04.2017 tarih ve 835 sayılı yönetim kurulu kararı ve Devrolunan'ın 18.04.2017 tarih ve 387

sayılı yönetim kurulu kararı ile DRT Kurumsal Finans Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. (Deloitte), uzman kuruluş olarak görevlendirilmiş ve DRT Kurumsal Finans Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. tarafından hazırlanan "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Birleşme İşlemi Kapsamında Uzman Kuruluş Raporu" ("Uzman Kuruluş Raporu") birleşme işlemine esas alınmıştır.

5. DUYURU METNİ

Birleşme işlemine ilişkin olarak hazırlanan Duyuru Metni, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından _____ tarih ve _____ sayısı ile onaylanmıştır.

6. AYRILMA AKÇESİ

TTK uyarınca ayrılma akçesi öngörülmemiştir.

7. DENKLEŞTİRME AKÇESİ

TTK uyarınca denkleştirme akçesi öngörülmemiştir.

8. BİRLEŞME İŞLEMİNİN SONUÇLARI

8.1. Değişim Oranı, Birleşme Oranı, Devrolunan'ın Pay Sahiplerine Verilecek Payların Nev'i ve Nominal Değeri ile Devralan Tarafından Gerçekleştirilecek Sermaye Artırımı

Değişim ve Birleşme Oranları

Uzman Kuruluş Raporuna göre, birleşme oranı %95,08, değişim oranı ise 0,31512588 olarak belirlenmiştir.

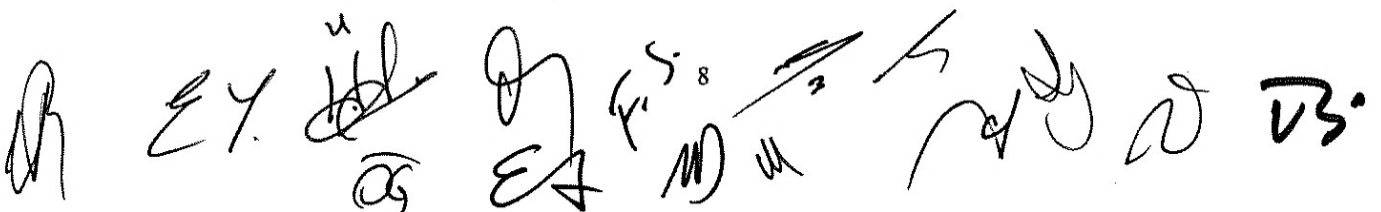
Devrolunan'ın Pay Sahiplerine Verilecek Payların Nev'i ve Nominal Değeri

Birleşme sonucunda Devrolunan'ın pay sahiplerine Devrolunan Şirket'te sahip oldukları 1,00 Türk Lirası (Bir Türk Lirası) nominal değerli beher TSKB GYO payına karşılık olarak, Devralan Şirket'te 31,512588 adet her biri 0,01 TL (Bir Kuruş) itibari değerli B Grubu nama yazılı İş GYO payı verilecektir.

Birleşme işlemi sonucu infisah edecek Devrolunan Şirket ortaklarına verilecek Devralan Şirket paylarının teslimi, Sermaye Piyasası Kurulu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu düzenlemelerinde öngörülen sürelerde Merkezi Kayıt Kuruluşu bünyesinde kaydi olarak yapılacaktır.

Devralan Tarafından Gerçekleştirilecek Sermaye Artırımı

Uzman Kuruluş Raporu doğrultusunda Devralan'ın 913.750.000 TL tutarındaki mevcut çıkarılmış sermayesi, birleşme dolayısıyla 47.268.883 TL artırılarak 961.018.883 TL olacak



olmakla birlikte, Devralan tarafından gerçekleştirilecek nihai sermaye artırım tutarı, Devrolunan Şirket'in birleşme işleminin onaylanacağı genel kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullanacak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işletecek pay sahiplerince kullanılacak ayrılma hakkına bağlı olarak değişebilecektir.

8.2. Devralan'ın Birleşme Sonrasındaki Ortaklık Yapısı

İşbu Sözleşme'nin 15 inci maddesinde düzenlenen ayrılma hakkının Devralan ve Devrolunan Şirketlerin hiçbir pay sahibi tarafından kullanılmaması durumunda, birleşme sonrasında Devralan'ın ortaklık yapısı aşağıdaki gibi olacaktır.

Pay Sahibi	Pay Adedi	Pay Tutarı	Pay Oranı
Türkiye İş Bankası A.Ş.	40.308.165.134 (130.535.711 A Grubu, 40.177.629.423 B Grubu)	403.081.651,34 TL	%41,95 (%0,14 A Grubu, %41,81 B Grubu)
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	6.495.293.761 B Grubu	64.952.937,61 TL	%6,76
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	3.348.625.290 B Grubu	33.486.252,90 TL	%3,48
Diğer	45.949.804.115B Grubu	459.498.041,15 TL	%47,81
Toplam	96.101.888.300 (130.535.711 A Grubu, 95.971.352.589 B Grubu)	961.018.883 TL	%100

Devralan'ın birleşme sonrasındaki ortaklık yapısı, birleşme işleminin onaylanacağı Taraf Şirketlerin genel kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullanacak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işletecek pay sahiplerince kullanılacak ayrılma hakkına bağlı olarak değişebilecektir.

8.3. Esas Sözleşme Tadili

Devrolunan Şirket'in birleşme işleminin onaylanacağı genel kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullanacak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işletecek pay sahiplerince

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

kullanılacak ayrılma hakkına bağlı olarak sermaye artırımı tutarının kesinleşmesi üzerine, Devralan'ın Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7 nci maddesi, Devralan Şirket yönetim kurulu tarafından alınacak sermaye artırımı kararı ile tadil edilerek, SPK'dan uygun görüş alınmasını müteakip Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Devralan'ın internet sitesinde (www.isgyo.com.tr) kamuya açıklanacak ve ticaret siciline tescil ettirilecektir.

Mevcut durum itibarıyla Uzman Kuruluş Raporunda tespit edilen 47.268.883 TL'lik sermaye artırımı tutarına göre oluşturulan Esas Sözleşme Tadil Metni Devralan'ın kurumsal internet sitesi (www.isgyo.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda kamuya açıklanacaktır.

8.4. Vergi Borçları ve Bildirim

Devralan, birleşme ile infisah edecek olan Devrolunan'ın tahakkuk etmiş ve birleşme tarihine kadar tahakkuk edecek bütün vergi borçlarını ödeyeceğine ve diğer yükümlülüklerini yerine getireceğine dair bir taahhünameyi yasal süresi içerisinde Devrolunan'ın bağlı bulunduğu Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne verecek, talep halinde ayrıca yeterli teminat da gösterecektir. Taraflar, birleşmenin Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edildiği tarihten itibaren en geç 30 gün içerisinde, birleşme sonucu tasfiyesiz infisah edecek olan Devrolunan'ın devir bilançosunu ve gelir tablosunu da ekleyerek, müştereken imzalayacakları devir (kurumlar vergisi) beyannamesini Devrolunan'ın bağlı bulunduğu Vergi Dairesine vereceklerdir.

8.5. Devrolunan'ın Borçları

Birleşme sonucunda tasfiyesiz infisah edecek olan Devrolunan'ın üçüncü kişilere olan borçları, yapılmış anlaşma şartları ve Türk Ticaret Kanunu ile ilgili sair mevzuat hükümleri uyarınca vadelerinde Devralan tarafından tam ve eksiksiz olarak ödenecektir. Devrolunan'ın vadesi geldiği halde alacaklıların müracaat etmemesi nedeniyle ödenmemiş olan borçları ile vadesi gelmemiş ve/veya ihtilaflı bulunan borçlarına ilişkin olarak TTK'nın 541 inci maddesi hükmü çerçevesinde hareket edilecektir.

8.6. Devir Tarihi ve Devrolunan'ın İnfisah Tarihi

TTK'nın 152 nci maddesi çerçevesinde Tarafların genel kurulları tarafından birleşmenin onaylanmasına ilişkin verilecek kararların tescili ile birlikte işbu Sözleşme'ye konu birleşme işlemi geçerlilik kazanacak, tescil tarihi devir tarihi olarak kabul edilecek ve Devrolunan bu tarih itibarıyla infisah etmiş sayılacaktır.

Birleşmeye 01.01.2016-31.12.2016 faaliyet dönemine ait 31.12.2016 tarihli yıllık finansal tablolar esas alınacak olmakla beraber, gerekli işlemlerin tamamlanması ve işbu Birleşme Sözleşmesi'nin Tarafların genel kurulları tarafından onaylanmasından sonra birleşmenin

OG EA
EY H
10 3
MD W

İstanbul Ticaret Siciline tesciline kadar geçecek süre zarfında Devrolunan Şirket tarafından gerçekleştirilecek işlemler birleşmenin tescilini takiben Devralan'ın kayıtlarına intikal ettirmek suretiyle Devralan'ın faaliyet sonuçlarına dahil edilecektir.

8.7. Kar Payı

Devrolunan'ın pay sahipleri, Devrolunan'ın infisah ettiği 2017 yılı hesap döneminden itibaren Devralan tarafından gerçekleştirilecek ilk kâr payı dağıtım tarihi itibarıyla Devralan Şirket'teki pay sahipliklerini devam ettirmeleri durumunda, Devralan Şirket paylarına ilişkin kâr payı alma hakkına sahip olacaklardır.

8.8. Devrolunan'ın Sahibi Bulunduğu Tescile Tabi Varlıklara Ait Yasal Hakların Devri

Devrolunan'ın sahibi olduğu varsa tescilli markalara, gayrimenkullere, taşıtlara ve sair tescile tabi varlıklara ait bütün yasal haklar birleşme sonucunda Devralan'a devir ve intikal edecektir. İşbu Birleşme Sözleşmesi'ne istinaden gerekli tescil işlemleri gerçekleştirilecektir.

8.9. İmtiyazlı Paylar ve İntifa Senetleri

İmtiyazlı Paylar

İşbu Sözleşme'nin 1.2 nci maddesinde açıklandığı üzere, hem Devralan ve hem de Devrolunan nezdinde imtiyazlı paylar bulunmaktadır.

Devralan'ın Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7 nci maddesi kapsamında Devralan'ın sermayesi A ve B grubu nama yazılı paylardan oluşmakta olup, A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmakta, bu doğrultuda Devralan Şirket'te bir yönetim kurulu üyesi dışında tüm yönetim kurulu üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilmektedir.

Devrolunan'ın Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7 nci maddesi kapsamında da Devrolunan'ın sermayesi A ve B grubu nama yazılı paylar ile C grubu hamiline yazılı paylardan oluşmakta olup, A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmakta, bu doğrultuda Devrolunan Şirket'te bir yönetim kurulu üyesi dışında tüm yönetim kurulu üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bir yönetim kurulu üyesi ise B grubu pay sahiplerinin aday gösterdiği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilmektedir.

Devrolunan Şirket'te A ve B grubu imtiyazlı paylara sahip olan pay sahiplerine Devrolunan Şirket'teki mevcut imtiyazlı payları karşılığında imtiyazlı paylar veya eşdeğer imtiyazlar verilmeyecektir.

11

Devralan Şirket Esas Sözleşmesi ile Devralan Şirket'teki A grubu paylara tanınan imtiyaz, birleşme sonrasında da devam edecektir.

İntifa Senetleri

Devralan ve Devrolunan Şirketlerde intifa senedi bulunmamaktadır.

9. TARAFLARIN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

- 9.1. Taraflar, işbu Birleşme Sözleşmesi'nden doğan borç ve yükümlülükleri zamanında ve noksansız olarak yerine getirme konusunda azami gayret ve özeni gösterecek, işbu Sözleşme ile kararlaştırılan hususlara ek olarak, birleşme konusunda TTK, KVK ve sermaye piyasası mevzuatı ile vergi mevzuatına göre kendilerine terettüp eden diğer tüm gereklilikleri de eksiksiz olarak yerine getirecektir. Bu yükümlülüğünü yerine getirmeyen Taraf, bu nedenle diğer Tarafın maruz kalabileceği zarar ve ziyanı tazmin edecektir.
- 9.2. İşbu Birleşme Sözleşmesi'nde hüküm bulunmayan hallerde TTK, KVK ve sermaye piyasası mevzuatının birleşmeye ilişkin hükümleri uygulanacaktır.

10. GENEL KURUL İÇİN AZAMİ SÜRE

Tarafların yönetim kurullarınca birleşmenin onaylanmasına ilişkin genel kurul toplantılarına dair yapılacak çağrılar, genel kurul toplantılarının duyuru metninin SPK tarafından onaylanmasını takiben en geç 90 (doksan) gün içerisinde gerçekleştirilmesini sağlayacak şekilde gerçekleştirilecektir. Genel kurul toplantılarının bahsi geçen 90 (doksan) günlük süre içerisinde gerçekleştirilememesi durumunda, işbu Sözleşme kendiliğinden ve hiçbir sonuç doğurmaksızın sona erecektir.

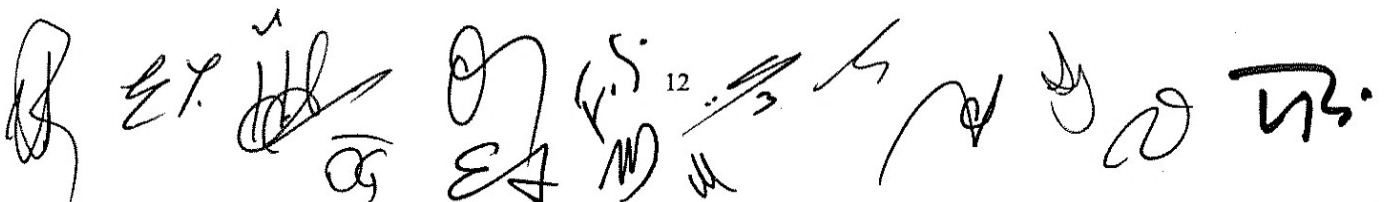
11. SPK DIŞINDAKİ DİĞER RESMÎ KURUMLARIN ONAYI

Rekabet Kurumu

Birleşme işlemi 2010/04 sayılı Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'in 6 ncı maddesi kapsamında kontrol değişikliğine yol açmadığından, işbu Sözleşme'ye konu birleşme işlemine ilişkin olarak Rekabet Kurumu'ndan izin alınması gerekmemektedir.

Diğer Resmî Kurumlar

Tarafların tabi oldukları ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde onay alınması gerekli diğer herhangi bir resmi kurum bulunmamaktadır.



12. YÖNETİM ORGANLARI İLE BİRLEŞMEYE İLİŞKİN UZMAN KURULUŞ GÖRÜŞÜNÜ HAZIRLAYANLARA TANINAN ÖZEL MENFAATLER

Taraflarca, yönetim kurullarına, yönetici ortaklarına veya Uzman Kuruluş Raporunu hazırlayan DRT Kurumsal Finans Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'ye sağlanan herhangi özel bir yarar bulunmamaktadır.

13. AYRILMA HAKKI

SPKn'nun "Ayrılma Hakkı" başlıklı 24 üncü maddesi ve SPK'nın II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlıklı 9 uncu maddesi kapsamında, işbu Sözleşme'ye konu birleşme işleminin onaylanacağı genel kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullanacak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işletecek Devralan ve Devrolunan Şirketlerin pay sahipleri veya temsilcileri, paylarını pay sahibi oldukları ilgili Taraf Şirkete satarak ortaklıktan ayrılma hakkına sahip olacaklardır.

Birleşme işleminin onaya sunulacağı genel kurul toplantısını takiben, söz konusu genel kurul toplantısında olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini genel kurul toplantı tutanağına işleyen pay sahibinin, ayrılma hakkı kullanım süresi dahilinde, Taraflarca münhasıran bu süreci yönetmek üzere ayrılma hakkı kullanımı için yetkilendirilen aracı kuruma, belirlenen ve kamuya açıklanan usullere uygun şekilde talepte bulunması üzerine, ayrılma hakkının kullanılması durumunda, SPKn'nun "Ayrılma Hakkı" başlığını taşıyan 24 üncü maddesi ve SPK'nın II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı" başlığını taşıyan 10 uncu maddesi hükümleri dahilinde,

(i) Devralan'ın toplam 1,00 TL (Bir Türk Lirası) nominal değerli 100 adet payına tekabül eden ayrılma hakkı kullanım fiyatı, birleşme işleminin ilk defa kamuya açıklandığı 18 Kasım 2016 tarihinden önceki, ilgili karar Borsa İstanbul ikinci seans kapanışından sonra kamuya duyurulduğu için 18 Kasım 2016 da dahil olmak üzere, otuz günlük dönem içinde (20.10.2016-18.11.2016 dönemi), Borsa İstanbul'da oluşan düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması alınarak hesaplanan fiyata, 23 Mart 2017 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan karar uyarınca dağıtılan nakit kar payı ve kar payının bedelsiz pay şeklinde dağıtılması kararı çerçevesinde, Borsa İstanbul tarafından yapılan fiyat ayarlaması uygulanarak hesaplanan 1,3713 TL,

(ii) Devrolunan'ın 1,00 TL (Bir Türk Lirası) nominal değerli beher payı için ayrılma hakkı kullanım fiyatı, birleşme işleminin ilk defa kamuya açıklandığı 18 Kasım 2016 tarihinden

05 EA
13

önceki, ilgili karar Borsa İstanbul ikinci seans kapanışından sonra kamuya duyurulduğu için 18 Kasım 2016 da dahil olmak üzere, otuz günlük dönem içinde (20.10.2016-18.11.2016 dönemi), Borsa İstanbul'da oluşan düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması alınarak hesaplanan 0,6488 TL

olacaktır.

Ayrılma hakkı kullanırılmasına birleşme işleminin onaya sunulacağı genel kurul tarihinden itibaren en geç 6 (altı) iş günü içinde başlanacak olup, ayrılma hakkı kullanım süresi 10 (on) iş günü olacaktır.

Ayrılma hakkının aracı kurum vasıtasıyla kullanırılması zorunludur. Ayrılma hakkını kullanacak pay sahipleri ayrılma hakkına konu payları, ortaklık adına alım işlemlerini gerçekleştiren aracı kuruma, kamuya açıklanan ayrılma hakkının kullanım sürecine ilişkin ilan edilen çerçevede ve genel hükümler doğrultusunda teslim ederek satışı gerçekleştirir. Ayrılma hakkını kullanmak için aracı kuruma başvuran pay sahiplerine pay bedelleri en geç satışı takip eden iş günü ödenir.

Ayrılma hakkını kullanmak isteyen pay sahipleri, bu hakkı sahip oldukları payların tamamı için kullanmak zorundadır.

13 (on üç) maddeden işbu Birleşme Sözleşmesi, Taraflarca 3 (üç) nüsha olarak düzenlenmiş olup, Tarafların genel kurullarında onaylanması üzerine yürürlüğe girecektir.

Devralan
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ömer Karakuş
Yönetim Kurulu
Başkanı

Süleyman H. Özcan
Yönetim Kurulu
Başkan Vekili

Aysel Tacer
Yönetim Kurulu Üyesi

D. Sevdil Yıldırım
Yönetim Kurulu Üyesi

Haluk Büyükbaş
Yönetim Kurulu Üyesi

Nihat Uzunoğlu
Yönetim Kurulu Üyesi

Mete Uluyurt
Yönetim Kurulu Üyesi

Murat Doğan
Yönetim Kurulu Üyesi

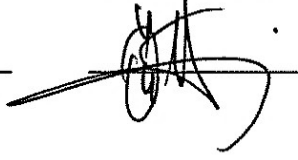
Sakine İlgen
Dokuyucu
Yönetim Kurulu Üyesi

Devrolunan
TSKB Gavrımenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ufuk Bala Yücel
Yönetim Kurulu Başkanı



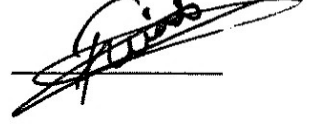
Özlem Bağdatlı
Yönetim Kurulu
Başkan Vekili



Elif Aydoğan Özdemir
Yönetim Kurulu Üyesi



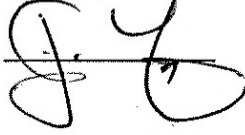
Fuat Sönmez
Yönetim Kurulu
Üyesi



Armağan Öznur
Gökhan
Yönetim Kurulu Üyesi



Ersan Yıldırım
Yönetim Kurulu
Üyesi



İbrahim Ümit Seğmen
Yönetim Kurulu Üyesi

