

## **Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Birleşmeye İlişkin Yönetim Kurulu Raporu**

Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 23.12.1997 tarihinde gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve menkul kıymetlere yatırım yapmak üzere kurulmuş köklü bir portföy yönetim şirketi olup, finansman kaynaklarına kolay ulaşan, düzenli olarak bağımsız denetimden geçen şeffaf şirket yapısı ve kurumsal yönetim derecelendirmesinden aldığı 10 üzerinden 8.27'lik not ile öne çıkan halka açık bir şirkettir. Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş., uluslararası deneyimi ve standartları değiştiren proje anlayışıyla ortaya çıkardığı büyük çaplı yaşam projeleri ve sektörde yenilikçi bakış açısı ile öne çıkmaktadır.

Söz konusu iki grup şirketinin birleşmesinden doğacak sinerji ve mevcut profesyonel yönetim kadrolarının yönlendirmesiyle birleşme sonrasında hem büyüklük, hem etkinlik, hem de karlılık açısından Türkiye'nin lider GYO'larından bir tanesi hayat bulacaktır.

Grup şirketleri birbirlerindeki bilgi birikiminden yararlanarak, toplam kaliteyi artırarak pazardaki payını büyütecek, kaynakları birleştirerek daha etkin ve verimli bir şekilde kullanacak, ölçek ekonomilerinden faydalanacak, daha az maliyetle daha yüksek cirolar sağlayarak karı artıracak, rekabet avantajı elde edecek, borsa değerini yükselterek şirketin tüm paydaşlarını bu sinerjiden faydalandıracaktır.

Proje finansmanı için, banka kredileri yerine daha verimli ve etkin finansman yöntemleri kullanılarak şirketin finansman giderlerinin azaltılması, grup bünyesindeki başlıca projelerin halka açık bir şirket bünyesinde gerçekleştirilerek tanıtım ve pazarlama maliyetlerinin azaltılması amaçlanmaktadır. Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak, büyüklük açısından ilk üç GYO arasında yer alma hedefine bu birleşme sonrasında daha hızlı ulaşma imkânına sahip olunacaktır. Birleşme sonrası ortaya çıkacak şirket, zor ekonomik koşullara daha dayanıklı, büyümeye elverişli, daha sağlam ve karlı bir mali yapıda olacaktır.

Bu doğrultuda Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 14.09.2010 tarihli yönetim kurulu kararı ile Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş. 30.07.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş. 'nin 30.06.2010 tarihi itibarıyla bütün aktif ve pasifinin bir kül halinde Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devir alınması suretiyle mezkur şirketlerin TTK madde 451 ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde birleşmesi için gerekli hazırlıklarının yapılması ve Genel Kurulların onayına vabeste olarak birleşme sözleşmesinin akdedilmesi konusunda Şirket Yönetim Kurullarına yetki vermişlerdir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun nihai onayından sonra, Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.'nin genel kurullarında onaya sunulacak olan Birleşme Sözleşmesi taslağında belirtildiği üzere, birleşme; Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.'nin bütün aktif ve pasifiyle kül halinde Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devir alınması biçiminde olacaktır. Ortaklık devralma yoluyla birleşme işleminde devralan taraf olan Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin halka açık anonim ortaklık olması sebebiyle, birleşme işlemlerinde uyulacak esaslar Seri:I, No:31 "Birleşme

İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği" ile düzenlenmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.07.2003 tarih ve 25168 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri 1, No:31 sayılı "Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği" yanı sıra Türk Ticaret Kanunu'nun 146-151. Maddeleri, tasfiyesiz infisaha ilişkin devralmayı düzenleyen 451. maddesi ile ilgili diğer maddeleri ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18-20. Maddeleri hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak 01 Ocak – 30 Haziran 2010 dönemine ait finansal tabloları Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. (Grant Thornton) tarafından bağımsız denetime tabi tutulmuş, her iki Şirketin finansal tabloları için olumlu görüş içeren raporlar alınmıştır.

Birleşme ile ilgili olarak tarafların 30.06.2010 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilançoları esas alınarak Kadıköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 05/11/2010 tarih ve 2010/725 Esas No'lu kararına binaen 02/11/2010 tarihi itibarıyla Bilirkişi Raporu ve ayrıca nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenmiş Uzman Kuruluşlardan Pricewaterhouse Coopers Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti.'nin birleşmeye ilişkin 21.09.2010 tarihli Uzman Kuruluş Raporu alınmıştır.

Bu raporlar kapsamında birleşmeye taraf şirketlerin 30.06.2010 tarihli finansal tabloları esas alınarak Uzman Kuruluş tarafından İndirgenmiş Nakit Akımı(İNA), Net Aktif ve Özkaynak Değeri yöntemleri esas alınarak birleşme hesaplamaları aşağıdaki tablolarda verildiği gibi yapılmıştır.

Y&Y GYO				
Yeşil İnşaat	Birleşme Oranı	Net Aktif Değer	Piyasa Değeri	Özsermaye Değeri
	İNA	%6,55597	<b>%10,27210</b>	x
	Net Aktif Değer	%11,60311	x	x
	Özsermaye Değeri	x	x	%89,27311

Y&Y GYO				
Yeşil İnşaat	Birleşme Sonrası Ödenmiş Sermaye (TL)	Net Aktif Değer	Piyasa Değeri	Özsermaye Değeri
	İNA	368.386.853	<b>235.115.706</b>	x
	Net Aktif Değer	208.145.303	x	x
	Özsermaye Değeri	x	x	27.053.295

Y&Y GYO				
Yeşil İnşaat	Artırılacak Sermaye (TL)	Net Aktif Değer	Piyasa Değeri	Özsermaye Değeri
	İNA	344.235.534	<b>210.964.387</b>	x
	Net Aktif Değer	183.993.984	x	x
	Özsermaye Değeri	x	x	2.901.976

Y&Y GYO				
Yeşil İnşaat	Değiştirme Oranı	Net Aktif Değer	Piyasa Değeri	Özsermaye Değeri
	İNA	%13769,42137	<b>%8438,57458</b>	x
	Net Aktif Değer	%7359,75936	x	x
	Özsermaye Değeri	x	x	%116,07905

Her iki raporda da, birleşme ve değiştirme oranları tespit edilirken, Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.'yi devralma yolu ile birleşmesi işleminde birleşme oranı hesaplanırken; Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin Piyasa Değeri ile Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.'in İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı ile tahmin edilen değerinin kullanılması tercih edilmiştir.

Birleşme işlemi tarafların Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili düzenlemelerine (muhasabe ve raporlama ilkelerine) uygun olarak hazırlanan bu sözleşmeye ekli 30.06.2010 tarihli bilançoları üzerinden Kadıköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2010/725 sayılı dosyasına istinaden görevlendirdiği bilirkişilerce hazırlanan bilirkişi raporunda belirtilen yöntemle göre, birleşme oranı %10,27210 ve değiştirme oranı %8438,57548 esas alınarak gerçekleştirilecektir. Birleşme işlemi nedeniyle Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin çıkarılmış sermayesi 24.151.319,01 TL'den 210.964.387 TL tutarında artırılarak 235.115.706 TL'ye çıkartılacaktır. Birleşme nedeniyle ihraç olunacak beheri 1Kr. nominal değerli 21.096.438.700 adet Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş payı sahiplerine, sahip oldukları Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.hisseleriyle değiştirilmek üzere aşağıdaki tabloda olduğu şekilde dağıtılacaktır. Dolayısıyla, hisselerin değişimi %8438,57548 oranı üzerinden olmak üzere, birleşme nedeniyle Yeşil İnşaat hissedarlarına 1 TL nominal değerli her bir Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş. payı karşılığında 84,3857548 TL nominal değerli 8438,57548 adet Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş payı verilecektir.

Yeşil İnşaat Ortakları	Verilecek YGYO Sermaye Tutarı (TL)	Verilecek YGYO Sermaye Pay Adedi
Kamil Engin Yeşil	208.637.450	20.863.744.981
Vedat Kalkuz	2.109.644	210.964.387
Emel Yeşil Küçükçolak	210.964	21.096.439
Cengiz Dilli	4.219	421.929
Alaittin Silaydın	2.110	210.964
<b>TOPLAM</b>	<b>210.964.387</b>	<b>21.096.438.700</b>

İşbu sebeplerle her iki şirketin Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş bünyesinde birleşerek ticari hayatlarına Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş çatısı altında devam etmesi her iki şirketin ortakların menfaatine olacaktır.