

SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.'NİN
SAHİP OLDUĞU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN BİR BÖLÜMÜNÜN
KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'YE DEVRİNE İLİŐKİN
YÖNETİM KURULU RAPORU
02.11.2016

1. GİRİŞ

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Servet GYO) ve Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. (Sinpaş Yapı) yönetim kurulları 02.11.2016 tarihinde yapmış oldukları toplantılarda,

- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği çerçevesinde Sinpaş Yapı'nın sahip olduğu İstanbul İli, Eyüp İlçesi, 158 Ada 1 Parsel A Blok'ta yer alan 80 adet bağımsız bölümün (Flatofis A Blok) ilgili yükümlülüklerle birlikte "Ortaklara Pay Devri Modeliyle Kısmi Bölünme" suretiyle Sinpaş Yapı tarafından 30.06.2016 tarihi itibarıyla kayıtlı değerleri üzerinden Servet GYO'ya devredilmesine,
- Devraldığı varlık ve yükümlülük karşılığında Servet GYO'nun sermayesinin 50.605.131 TL artırılarak 52.000.000 TL'den 102.605.131 TL'ye yükseltilmesine ve artırılacak sermayeyi temsil eden payların Sinpaş Yapı'nın hissedarlarına verilmesine,
- Sinpaş Yapı'nın devredilen varlık ve yükümlülükler nedeniyle sermayesinde meydana gelen azalma ile aynı tutarda ve eşzamanlı olarak iç kaynaklardan sermaye artırımını yapmasına ve böylece 200.000.000 TL olan mevcut ödenmiş sermayesini aynen muhafaza etmesine,

karar vermiştir.

2. TARAF ŞİRKETLERİ TANITICI GENEL BİLGİLER

2.1. Servet GYO'yu Tanıtıcı Bilgiler

Servet GYO SPK mevzuatına göre gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere kurulmuş bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Servet GYO İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 699367 numarası ile kayıtlı olup Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 34349 Darphane Beşiktaş İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

Servet GYO'nun ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	1.010.276	1,94%
Avni Çelik	B	23.911.496	45,98%
Ayşe Sibel Çelik	B	7.800.000	15,00%
Ahmet Çelik	B	4.481.712	8,62%
Ömer Faruk Çelik	B	529.350	1,02%
Nuran Çelik	B	1.950.000	3,75%
Şenay Çelik	B	1.950.000	3,75%
Berrin Çelik Ercivelek	B	3.900.000	7,50%
Diğer	B	6.467.166	12,44%
Toplam	-	52.000.000	100,00%

Servet GYO esas sözleşmesine göre A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Servet GYO'nun 6 üyeden oluşan yönetim kurulunda 4 üye A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilmektedir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar

çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır. Servet GYO'nun devraldığı varlık ve yükümlülükler karşılığında çıkarılacak yeni paylar da yine B grubu ve hamiline yazılı olacaktır.

Servet GYO'un bağımsız denetimden geçmiş 30.06.2016 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan ana kalemler aşağıdaki gibidir:

30.06.2016 Tarihi İtibariyle	TL
Dönen Varlıklar	53.857.138
Duran Varlıklar	480.695.966
Toplam Varlıklar	534.553.104
Kısa Vadeli Yükümlülükler	64.021.337
Uzun Vadeli Yükümlülükler	169.409.570
Özkaynaklar	301.122.197
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	278.186.370

01.01.2016 - 30.06.2016 Dönemi	TL
Hasılat	27.423.734
Satışların Maliyeti (-)	-9.361.922
Brüt Kar/Zarar	18.061.812
Esas Faaliyet Karı/Zararı	13.060.394
Dönem Karı/Zararı	9.087.081
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar	1.184.294
- Ana Ortaklık Payları	7.902.787

2.2. Sinpaş Yapı'yı Tanıtıcı Bilgiler

Sinpaş Yapı gayrimenkul ve inşaat alanlarında faaliyet gösteren ve aynı zamanda gayrimenkul ve yapı malzemeleri alanında pek çok iştirak şirketi de bulunan bir anonim şirkettir. Sinpaş Yapı'nın iştirakleri arasında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yanı sıra sanayi ve hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren çeşitli şirketler bulunmaktadır. Sinpaş Yapı İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 247495 numarası ile kayıtlı olup Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 34349 Darphane Beşiktaş İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

Sinpaş Yapı'nın ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	102.689.000	51,34%
Ayşe Sibel Çelik	38.654.000	19,33%
Berrin Çelik Ercivelek	18.657.000	9,33%
Sinpaş Yapı (*)	14.750.000	7,38%
Ahmet Çelik	11.103.000	5,55%
Şenay Çelik	8.897.000	4,45%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	5.250.000	2,63%
Toplam	200.000.000	100,00%

Sinpaş Yapı'nın bağımsız denetimden geçmiş 30.06.2016 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan ana kalemler aşağıdaki gibidir:

30.06.2016 Tarihi İtibariyle	TL
Dönen Varlıklar	1.514.599.929
Duran Varlıklar	1.582.743.263
Toplam Varlıklar	3.097.343.192
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.558.781.592
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.194.434.231
Özkaynaklar	344.127.369
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	350.762.726

01.01.2016 - 30.06.2016 Dönemi	TL
Hasılat	404.262.629
Satışların Maliyeti (-)	-322.468.218
Brüt Kar/Zarar	81.794.411
Esas Faaliyet Karı/Zararı	27.883.309
Dönem Karı/Zararı	-9.230.243
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar	5.856.841
- Ana Ortaklık Payları	-15.087.084

3. SERVET GYO'YA DEVREDİLECEK VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Sinpaş Yapı'nın kısmi bölünme suretiyle Servet GYO'ya devredeceği varlıklar ve yükümlülükler ile bunların 30.06.2016 tarihi itibariyle kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

Varlıklar			Yükümlülükler		
Hesap Kodu	Hesap Adı	Tutar (TL)	Hesap Kodu	Hesap Adı	Tutar (TL)
252	Binalar ⁽¹⁾	66.708.019	300	Banka Kredileri ⁽²⁾	64.088.000
			426	Alınan Depozito ve Teminatlar ⁽³⁾	217.813
	Varlık Toplamı	66.708.019		Yükümlülük Toplamı	64.305.813
				Fark	2.402.206

⁽¹⁾ Yukarıdaki tabloda toplu halde "Binalar" olarak gösterilen ve kayıtlı değerleri toplamı 66.708.019 TL olan gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir:

S. No	Hesap Kodu	Gayrimenkulün Tanımı	Tutar (TL)
1	252.01.106	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 1 Nolu İşyeri	49.339
2	252.01.107	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 2 Nolu İşyeri	58.533
3	252.01.108	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 3 Nolu İşyeri	1.039.559
4	252.01.109	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 4 Nolu İşyeri	10.151.168
5	252.01.110	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 5 Nolu İşyeri	738.611
6	252.01.111	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 6 Nolu İşyeri	163.733
7	252.01.112	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 7 Nolu İşyeri	359.366
8	252.01.113	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 8 Nolu İşyeri	140.895
9	252.01.114	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 9 Nolu İşyeri	276.679
10	252.01.115	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 10 Nolu İşyeri	286.971
11	252.01.116	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 11 Nolu İşyeri	361.900
12	252.01.117	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 12 Nolu İşyeri	323.477
13	252.01.118	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 13 Nolu İşyeri	210.382





14	252.01.119	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 14 Nolu İşyeri	93.400
15	252.01.120	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 15 Nolu İşyeri	644.290
16	252.01.121	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 16 Nolu İşyeri	91.232
17	252.01.122	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 17 Nolu İşyeri	734.966
18	252.01.123	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 18 Nolu İşyeri	205.463
19	252.01.124	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 19 Nolu İşyeri	40.713
20	252.01.125	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 20 Nolu İşyeri	125.441
21	252.01.126	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 21 Nolu İşyeri	37.892
22	252.01.127	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 22 Nolu İşyeri	37.905
23	252.01.128	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 23 Nolu İşyeri	15.229
24	252.01.129	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 24 Nolu İşyeri	48.303
25	252.01.130	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 25 Nolu İşyeri	108.333
26	252.01.131	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 26 Nolu İşyeri	39.796
27	252.01.132	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 27 Nolu İşyeri	40.008
28	252.01.133	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 28 Nolu İşyeri	40.226
29	252.01.134	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 29 Nolu İşyeri	34.952
30	252.01.135	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 30 Nolu İşyeri	916.837
31	252.01.136	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 31 Nolu İşyeri	224.737
32	252.01.137	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 32 Nolu İşyeri	2.076.185
33	252.01.138	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 33 Nolu İşyeri	180.279
34	252.01.139	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 34 Nolu İşyeri	581.771
35	252.01.140	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 35 Nolu İşyeri	698.310
36	252.01.141	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 36 Nolu İşyeri	481.772
37	252.01.142	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 37 Nolu İşyeri	433.988
38	252.01.143	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 38 Nolu İşyeri	249.976
39	252.01.144	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 39 Nolu İşyeri	207.665
40	252.01.145	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 40 Nolu İşyeri	52.834
41	252.01.146	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 41 Nolu İşyeri	433.115
42	252.01.147	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 42 Nolu İşyeri	266.287
43	252.01.148	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 43 Nolu İşyeri	1.249.314
44	252.01.149	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 44 Nolu İşyeri	4.292.960
45	252.01.150	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 45 Nolu İşyeri	3.917.416
46	252.01.151	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 46 Nolu İşyeri	1.760.735
47	252.01.152	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 47 Nolu İşyeri	107.079
48	252.01.153	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 48 Nolu İşyeri	283.881
49	252.01.154	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 49 Nolu İşyeri	330.692
50	252.01.155	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 50 Nolu İşyeri	199.091
51	252.01.156	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 51 Nolu İşyeri	298.642
52	252.01.157	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 52 Nolu İşyeri	145.215
53	252.01.158	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 53 Nolu İşyeri	77.176
54	252.01.159	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 54 Nolu İşyeri	464.173
55	252.01.160	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 55 Nolu İşyeri	379.640
56	252.01.161	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 56 Nolu İşyeri	356.326
57	252.01.162	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 57 Nolu İşyeri	423.173
58	252.01.163	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 58 Nolu İşyeri	1.875.016
59	252.01.164	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 59 Nolu İşyeri	877.991
60	252.01.165	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 60 Nolu İşyeri	546.323
61	252.01.166	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 61 Nolu İşyeri	614.543
62	252.01.167	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 62 Nolu İşyeri	640.226
63	252.01.168	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 63 Nolu İşyeri	550.143
64	252.01.169	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 64 Nolu İşyeri	3.250.889
65	252.01.170	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 65 Nolu İşyeri	3.904.728
66	252.01.171	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 66 Nolu İşyeri	1.179.802
67	252.01.172	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 67 Nolu İşyeri	127.523
68	252.01.173	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 68 Nolu İşyeri	905.309
69	252.01.174	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 69 Nolu İşyeri	807.698
70	252.01.175	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 70 Nolu İşyeri	544.014
71	252.01.176	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 71 Nolu İşyeri	850.227
72	252.01.177	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 72 Nolu İşyeri	686.251

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

73	252.01.178	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 73 Nolu İşyeri	1.247.635
74	252.01.179	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 74 Nolu İşyeri	1.233.136
75	252.01.180	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 75 Nolu İşyeri	452.314
76	252.01.181	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 76 Nolu İşyeri	3.183.591
77	252.01.182	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 77 Nolu İşyeri	1.204.669
78	252.01.183	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 78 Nolu İşyeri	1.189.446
79	252.01.184	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 79 Nolu İşyeri	1.865.906
80	252.01.185	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 80 Nolu İşyeri	1.382.607
Toplam			66.708.019

(2) Yukarıdaki tabloda yer alan ve kayıtlı değerleri toplamı 64.088.000 TL olan banka kredilerinin detayları aşağıdaki gibidir:

T.Vakıflar Bankası T.A.O. 1866 No'lu Kredi

S. No	Vade Tarihi	Cinsi	Ana Para	Karpayı	BSMV	Toplam Taksit
1	05.09.17	EUR	265.151	83.879	3.523	352.553
2	02.10.17	EUR	284.634	65.324	2.595	352.553
3	01.11.17	EUR	279.752	69.973	2.828	352.553
4	01.12.17	EUR	280.906	68.874	2.773	352.553
5	02.01.18	EUR	278.261	71.393	2.899	352.553
6	01.02.18	EUR	283.214	66.676	2.663	352.553
7	01.03.18	EUR	288.032	62.088	2.433	352.553
8	02.04.18	EUR	281.998	67.834	2.721	352.553
9	02.05.18	EUR	286.732	63.326	2.495	352.553
10	01.06.18	EUR	287.914	62.200	2.439	352.553
11	02.07.18	EUR	287.432	62.658	2.462	352.553
12	01.08.18	EUR	290.285	59.942	2.326	352.553
13	03.09.18	EUR	286.715	63.341	2.496	352.553
14	01.10.18	EUR	295.760	54.727	2.065	352.553
15	01.11.18	EUR	292.371	57.955	2.227	352.553
16	03.12.18	EUR	292.147	58.168	2.237	352.553
17	02.01.19	EUR	296.287	54.225	2.040	352.553
18	01.02.19	EUR	297.507	53.064	1.982	352.553
19	01.03.19	EUR	301.424	49.333	1.796	352.553
20	01.04.19	EUR	298.665	51.961	1.927	352.553
21	02.05.19	EUR	299.935	50.751	1.867	352.553
22	03.06.19	EUR	299.986	50.702	1.864	352.553
23	01.07.19	EUR	306.032	44.945	1.576	352.553
24	01.08.19	EUR	303.785	47.085	1.683	352.553
25	02.09.19	EUR	303.977	46.902	1.674	352.553
26	01.10.19	EUR	308.481	42.612	1.460	352.553
27	01.11.19	EUR	307.677	43.378	1.498	352.553
28	02.12.19	EUR	308.983	42.134	1.436	352.553
29	02.01.20	EUR	310.295	40.885	1.373	352.553
30	03.02.20	EUR	310.724	40.476	1.353	352.553
31	02.03.20	EUR	315.466	35.959	1.127	352.553
32	01.04.20	EUR	315.071	36.336	1.146	352.553
33	04.05.20	EUR	314.088	37.273	1.193	352.553
34	01.06.20	EUR	319.086	32.512	955	352.553
35	01.07.20	EUR	318.963	32.629	960	352.553
36	04.08.20	EUR	317.757	33.778	1.018	352.553
37	01.09.20	EUR	322.746	29.026	780	352.553
38	01.10.20	EUR	322.900	28.880	773	352.553
39	02.11.20	EUR	323.230	28.566	757	352.553
40	01.12.20	EUR	326.002	25.925	625	352.553
41	04.01.21	EUR	325.253	26.639	661	352.553
42	01.02.21	EUR	328.947	23.121	485	352.553

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

43	01.03.21	EUR	330.205	21.922	425	352.553
44	01.04.21	EUR	330.647	21.502	404	352.553
45	03.05.21	EUR	331.818	20.386	348	352.553
46	01.06.21	EUR	333.818	18.482	253	352.553
47	01.07.21	EUR	335.002	17.354	197	352.553
48	02.08.21	EUR	336.190	16.223	140	352.553
49	01.09.21	EUR	337.750	14.737	66	352.552
Toplam			15.000.000	2.198.061	77.025	17.275.085

T.Vakıflar Bankası T.A.O. 1785 No'lu Kredi

S. No	Vade Tarihi	Cinsi	Ana Para	Karpayı	BSMV	Toplam Taksit
1	26.05.17	EUR	92.380	23.296	953	116.628
2	26.06.17	EUR	91.484	24.149	996	116.628
3	26.07.17	EUR	94.984	20.816	829	116.628
4	26.08.17	EUR	92.281	23.390	958	116.628
5	26.09.17	EUR	95.066	20.738	825	116.628
6	26.10.17	EUR	94.838	20.955	836	116.628
7	26.11.17	EUR	94.060	21.695	873	116.628
8	26.12.17	EUR	96.132	19.722	774	116.628
9	26.01.18	EUR	95.397	20.423	809	116.628
10	26.02.18	EUR	95.780	20.058	791	116.628
11	26.03.18	EUR	97.734	18.196	698	116.628
12	26.04.18	EUR	96.556	19.319	754	116.628
13	26.05.18	EUR	96.445	19.424	759	116.628
14	26.06.18	EUR	98.302	17.656	671	116.628
15	26.07.18	EUR	98.197	17.755	676	116.628
16	26.08.18	EUR	97.657	18.270	702	116.628
17	26.09.18	EUR	98.957	17.032	640	116.628
18	26.10.18	EUR	99.341	16.666	621	116.628
19	26.11.18	EUR	99.304	16.702	623	116.628
20	26.12.18	EUR	100.111	15.933	585	116.628
21	26.01.19	EUR	99.310	16.696	623	116.628
22	26.02.19	EUR	101.268	14.831	530	116.628
23	26.03.19	EUR	102.017	14.117	494	116.628
24	26.04.19	EUR	101.314	14.787	527	116.628
25	26.05.19	EUR	101.720	14.400	508	116.628
26	26.06.19	EUR	102.458	13.697	473	116.628
27	26.07.19	EUR	102.855	13.319	454	116.628
28	26.08.19	EUR	102.948	13.230	450	116.628
29	26.09.19	EUR	103.360	12.838	430	116.628
30	26.10.19	EUR	103.496	12.709	424	116.628
31	26.11.19	EUR	104.717	11.546	365	116.628
32	26.12.19	EUR	104.858	11.412	359	116.628
33	26.01.20	EUR	104.788	11.478	362	116.628
34	26.02.20	EUR	105.669	10.640	320	116.628
35	26.03.20	EUR	106.288	10.050	291	116.628
36	26.04.20	EUR	106.095	10.234	300	116.628
37	26.05.20	EUR	106.899	9.468	262	116.628
38	26.06.20	EUR	107.312	9.075	242	116.628
39	26.07.20	EUR	107.571	8.828	230	116.628
40	26.08.20	EUR	108.143	8.283	202	116.628
41	26.09.20	EUR	108.178	8.250	201	116.628
42	26.10.20	EUR	109.206	7.271	152	116.628
43	26.11.20	EUR	109.301	7.180	147	116.628
44	26.12.20	EUR	109.651	6.846	130	116.628
45	26.01.21	EUR	110.318	6.212	99	116.628
46	26.02.21	EUR	110.615	5.929	85	116.628

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

47	26.03.21	EUR	111.185	5.386	57	116.628
48	26.04.21	EUR	111.500	5.086	42	116.628
49	26.05.21	EUR	111.959	4.649	21	116.628
Toplam			5.000.000	690.640	24.151	5.714.791

(3) Yukarıdaki tabloda yer alan ve kayıtlı değerleri toplamı 217.813 TL olan Alınan Depozito ve Teminatların detayları aşağıdaki gibidir:

Müşteri Adı	Tutar (TL)
Zimmer Tıbbi Cihazlar Sanayi ve Tic.	19.200,00
Joon Nam Kim	6.000,00
Yüksel Özdamar	9.062,00
Emine Sinem Koraltürk	2.856,00
Orhan Keskin	2.596,00
Tkt Turizm Ve Gıda A.Ş	7.080,00
Tuanna Dan. Gıd. Rest. Ltd. Şti	16.236,00
Win Bilgi İletişim Hizmetleri A.Ş.	101.251,80
Recep Şen & Meyvist Gıda	6.785,00
Mehmet Volkan Arıkan	4.506,20
Günsal Saat ve Hediyelik Eşya Tic. Ltd. Şti.	33.980,00
Fatma BİZEL & Hum Hum Gıda	8.260,00
Toplam	217.813,00

4. BİRLEŞME İŞLEMİNİN GEREKÇESİ

Servet GYO 30.06.2016 tarihi itibarıyla 301.122.197 TL özkaynak büyüklüğüne sahiptir. Bölünmeye konu varlık ve yükümlülüklerin Servet GYO'ya devredilmesi ile birlikte Servet GYO'nun özvarlıklarının yaklaşık bir misli artması beklenmektedir. Bu büyümenin Servet GYO için ölçek ekonomileri sağlayacağı, gelirlerinde yine yaklaşık bir kat artış meydana getireceği, buna karşılık sabit giderlerini çok fazla değiştirmeyeceği ve böylece hisse başına net karı olumlu etkileyeceği tahmin edilmektedir.

Diğer yandan Servet GYO 30.06.2016 tarihi itibarıyla 126.360.000 TL piyasa değerine sahip olup, İMKB'de işlem gören 31 gayrimenkul yatırım ortaklığı içinde piyasa değeri büyüklüğüne göre yapılan sıralamada 20. sırada yer almaktadır.¹ Bölünmeye konu varlık ve yükümlülüklerin Servet GYO'ya devredilmesi ile birlikte Servet GYO'nun piyasa değerinin de yaklaşık bir misli artacağı tahmin edilmektedir. Bu da Servet GYO'nun gayrimenkul yatırım ortaklıkları içindeki konumunun güçlenmesi ve yabancı yatırımcıların da ilgisini çekebilecek bir piyasa değerine ulaşmasına katkı yapacaktır.

Son olarak, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançlarının kurumlar vergisinden müstesna olup, Servet GYO bu istisnadan faydalanmaktadır. Sinpaş Yapı ise böyle bir istisnadan faydalanmamakta ve kazançları üzerinden %20 oranında kurumlar vergisi ödemektedir. Sinpaş Yapı bölünmeye konu varlıklar arasında yer alan ve detayları yukarıda açıklanan gayrimenkullerden kira geliri elde etmekte olup, bu gelirler de diğer gelirlerle birlikte Sinpaş Yapı'nın kurumlar vergisi matrahına eklenmektedir. Bu gayrimenkullerin Servet GYO'ya devredilmesi durumunda ise Servet GYO'nun kazançları kurumlar vergisinden müstesna olduğundan kurumlar vergisi ödenmesi söz konusu olmayacaktır.

¹ Kaynak: Sermaye Piyasası Kurulu 2016 Yılı Haziran Ayı Aylık Bülteni

5. DEĞERLEME VE DEĞİŞİM ORANI

Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 02/11/2016 tarihli uzman kuruluş raporunda net aktif değer yöntemine göre yapılan hesaplamada Servet GYO'nun değeri 278.186.370 TL, Sinpaş Yapı tarafından Servet GYO'ya devredilen varlık ve yükümlülüklerin değeri ise 270.724.187 TL olarak takdir edilmiştir. Buna göre devredilen varlık ve yükümlülükler karşılığında Servet GYO'nun sermayesinin 50.605.131 TL artırılarak 102.605.131 TL'ye ulaşmasının makul olacağı sonucuna ulaşılmıştır. Artırılan 50.605.131 TL tutarındaki sermaye ise Sinpaş Yapı'nın eksilen 2.402.206 TL tutarındaki sermayesi karşılığında Sinpaş Yapı'nın hissedarlarına verilecektir. Değişim oranı ise $50.605.131 \text{ TL} / 2.402.206 \text{ TL} = 21,066105923$ olacaktır.

6. BİRLEŞMENİN ÇALIŞANLAR VE ALACAKLILARA ETKİSİ

Üçüncü bölümde detayları verilen varlık ve yükümlülüklerin Sinpaş Yapı'dan Servet GYO'ya devredilmesi Servet GYO'nun net aktif değerinde 270.724.187 TL tutarında artışa neden olurken, Sinpaş Yapı'nın net aktif değerinde ise aynı tutarda bir azalmaya sebep olacaktır. Servet GYO'nun net aktif değerinde meydana gelen artış Servet GYO'nun mali gücünün ve borç ödeme kapasitesinin artmasını sağlayacaktır. Diğer yandan söz konusu devir ile birlikte Sinpaş Yapı'nın net aktif değeri azalacak olmasına karşın, Sinpaş Yapı'nın uhdesinde kalacak diğer varlıkların Sinpaş Yapı'nın uhdesinde kalacak olan yükümlülükleri karşılamak için yeterli olduğu, devredilen varlıklar nedeniyle sermayede oluşan azalmanın eşanlı olarak iç kaynaklardan yapılacak sermaye artırımını ile karşılanacağı ve böylece Sinpaş Yapı'nın mevcut sermayesini korumaya devam edeceği ve sonuç olarak alacaklıları tehlikeye atacak bir durum bulunmadığı düşünülmektedir.

Öte yandan devir işleminin her iki şirketin çalışanları bakımından önemli bir etki doğurmayacağı tahmin edilmektedir.

7. MUHTEMEL RİSKLER

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına sağlanan kurumlar vergisi istisnası zaman zaman yeniden tartışılmakta ve bu istisnanın kaldırılması veya sınırlandırılması yönünde resmi olmayan görüşler kamuya yansımaktadır. İşbu rapor tarihi itibarıyla bu konuda bir düzenleme çalışması yapıldığına dair doğrulanmış bir bilgi bulunmamaktadır. Öte yandan böyle bir yasal değişikliğin gerçekleşmesi halinde, devir işlemi ile elde edilmek istenen amaçlardan biri olan kurumlar vergisi istisnasından faydalanma imkanının azalması veya tamamen ortadan kalkması söz konusu olabilir.

8. SONUÇ

Üçüncü bölümde detayları verilen varlık ve yükümlülüklerin Sinpaş Yapı'dan Servet GYO'ya devredilmesi sonucunda;

i. Sinpaş Yapı hissedarlarına verilecek Servet GYO paylarına dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Sinpaş Yapı Sermayesindeki Pay Tutarı (TL)	Sinpaş Yapı Sermayesinde Eksilecek Pay Tutarı (TL)	Servet GYO'dan Verilecek Pay Tutarı (TL)
Avni Çelik	102.689.000	1.233.401	25.982.952
Ayşe Sibel Çelik	38.654.000	464.274	9.780.454
Berrin Çelik Ercivelek	18.657.000	224.090	4.720.700
Sinpaş Yapı	14.750.000	177.163	3.732.128
Ahmet Çelik	11.103.000	133.358	2.809.344
Şenay Çelik	8.897.000	106.862	2.251.169
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	5.250.000	63.058	1.328.385
Toplam	200.000.000	2.402.206	50.605.131

ii. Servet GYO'nun devir öncesi ve sonrası ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Pay Grubu	Devir Öncesi		Devir Sonrası	
		Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	1.010.276	1,94%	1.010.276	0,98%
Avni Çelik	B	23.911.497	45,98%	49.894.449	48,63%
Ayşe Sibel Çelik	B	7.800.000	15,00%	17.580.454	17,13%
Ahmet Çelik	B	4.481.712	8,62%	7.291.056	7,11%
Ömer Faruk Çelik	B	529.350	1,02%	529.350	0,52%
Nuran Çelik	B	1.950.000	3,75%	1.950.000	1,90%
Şenay Çelik	B	1.950.000	3,75%	4.201.169	4,09%
Berrin Çelik Ercivelek	B	3.900.000	7,50%	8.620.700	8,40%
Sinpaş Yapı	B			3.732.128	3,64%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	B			1.328.385	1,29%
Diğer	B	6.467.165	12,44%	6.467.165	6,30%
Toplam	-	52.000.000	100,00%	102.605.131	100,00%

İşbu rapor Servet GYO ve Sinpaş Yapı yönetim kurullarına sunulmak üzere11.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

Ahmet Çelik
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.
Yönetim Kurulu Üyesi

Mahmut Çelik
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdür

*)