

**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**

**DEVİRİNE İLİŞKİN DUYURU METNİ**

SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.'NİN (SİNPAŞ YAPI) AKTİFİNDE YER ALAN VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ BİR BÖLÜMÜNÜN KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'YE (SERVET GYO) DEVİRİNE İLİŞKİN DUYURUDUR.

KISMİ BÖLÜNME İŞLEMİ 5520 SAYILI KURUMLAR VERGİSİ KANUNU'NUN 19 VE 20. MADDELERİ, 6102 SAYILI TÜRK TİCARET KANUNU'NUN 159-179. MADDELERİ İLE SERMAYE PİYASASI MEVZUATI'NIN İLGİLİ HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

BU KISMİ BÖLÜNME İŞLEMİ İÇİN SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN ...../...../2015 TARİH VE ...../..... SAYILI KARARI İLE İŞLEME TARAF ORTAKLIKLARIN GENEL KURULLARINDAN ÖNCE ONAY VERİLMİŞTİR. ANCAK ONAY VERME KISMİ BÖLÜNME YOLUYLA VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİN DEVİRİNİN KURUL VEYA KAMU TARAFINDAN RESMİ TEMİNATI ANLAMINA GELMEZ.

BÖLÜNME SÖZLEŞMESİNİN GENEL KURUL TOPLANTILARINDA ONAYLANMASINDAN SONRA SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.'DEN KISMİ BÖLÜNME YOLUYLA DEVRALACAĞI FLATOFİS A BLOK VE İLGİLİ DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER İÇİN YAPACAĞI SERMAYE ARTIRIMI DOLAYISIYLA İHRAÇ EDİLECEK PAYLARININ KAYDA ALINMASI İÇİN SERMAYE PİYASASI KURULU'NA BAŞVURACAKTIR.

TÜRK TİCARET KANUNU ÇERÇEVESİNDE ORTAKLARIN KISMİ BÖLÜNMENİN GÖRÜŞÜLECEĞİ GENEL KURUL TOPLANTILARINA KATILARAK OY KULLANMA HAKLARI BULUNMAKTADIR.

**A. DİĞER KAMU KURULUŞLARININ KISMİ BÖLÜNME VE DEVİR İŞLEMİNE İLİŞKİN GÖRÜŞLERİ**

**1. REKABET KURUMUNUN GÖRÜŞÜ**

Servet GYO ile Sinpaş Yapı arasında halihazırda kontrol ilişkisinin var olması ve aynı ekonomik bütünlük içinde yer almaları, kısmi bölünme ve devralma işleminin yönetim ve kontrol açısından hiçbir değişikliğe sebep olmaması, her iki şirketin taraf olacağı kısmi bölünme ve devir işlemlerinin rekabetin azalmasına veya hakim durum yaratılmasına veya mevcut bir hakim durumun güçlendirilmesine yol açmayacağından hareketle söz konusu kısmi bölünme ve devir işlemi nedeniyle Rekabet Kurumu'na izin başvurusunda bulunulmamıştır.

**2. DİĞER KURUM GÖRÜŞLERİ**

Söz konusu kısmi bölünme ve devir işlemi nedeniyle izni gereken başka bir kurum bulunmamaktadır.

**B. ORTAKLAR HAKKINDA BİLGİLER**

**1. TANITICI BİLGİLER**

**1.1. DEVRALAN ORTAKLIK**

Ticaret Unvanı	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Merkez Adresi	Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 34349 Darphane Beşiktaş İstanbul
Tescil Tarihi	18.05.2009

Ticaret Sicil Memurluğu ve Sicil Numarası	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü - 699367
Kuruluş Sicil Gazetesi	25.05.2009 - 7317
Süresi	Süresiz
Faaliyet Konusu	SPK mevzuatına göre gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.

## 1.2. BÖLÜNEN ORTAKLIK

Ticaret Unvanı	Sinpaş Yapı Endüstrisi Ve Ticaret A.Ş.
Merkez Adresi	Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 34349 Darphane Beşiktaş İstanbul
Tescil Tarihi	01.04.1976
Ticaret Sicil Memurluğu ve Sicil Numarası	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü - 247495
Kuruluş Sicil Gazetesi	08.04.1976- 358
Süresi	Süresiz
Faaliyet Konusu	Gayrimenkul yatırımları yapmak, proje geliştirmek, her türlü gayrimenkul alım satım ve kiralama faaliyetleri

## 2. MEVCUT SERMAYE VE PAYLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 2.1. DEVRALAN ORTAKLIK

Kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL ve çıkarılmış sermayesi 52.000.000 TL olan 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	45,99%
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	6.467.165	12,43%
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'nun ihraç ettiği oydan yoksun pay, intifa senedi ve borçlanma senedi bulunmamaktadır.

## 2.2. BÖLÜNEN ORTAKLIK

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 ihraç ettiği oydan yoksun pay, intifa senedi ve borçlanma senedi bulunmamaktadır.

## 3. ŞİRKETLERİN YÖNETİCİLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

### 3.1. DEVRALAN ORTAKLIK

Servet GYO'nun yönetim kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Görevi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Haluk Öztürk	Yönetim Kurulu Üyesi
Akif Gülle	Yönetim Kurulu Üyesi
Kerem Alkin	Yönetim Kurulu Üyesi

### 3.2. BÖLÜNEN ORTAKLIK

Sinpaş Yapı'nın yönetim kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Görevi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi
Dursun Yaşar Çamuralı	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi

## 4. KISMİ BÖLÜNME VE DEVİR İŞLEMİNE İLİŞKİN BİLGİLER

### 4.1. KISMİ BÖLÜNMEYE KONU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Sinpaş Yapı'nın kısmi bölünme suretiyle Servet GYO'ya devrecedeği varlıklar İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok'ta (Flatofis A Blok) yer alan 80 adet bağımsız bölüm, 66.583.063 TL tutarında banka kredisi ve 217.813 TL tutarında alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

Devre konu 80 adet bağımsız bölümün 31.12.2015 tarihi itibarıyla defter değeri 68.069.407 TL olup, bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından takdir edilen piyasa değeri ise 335.030.000 TL'dir. Söz konusu değerlendirme raporu **Ek/1**'de yer almaktadır.

#### 4.2. KISMİ BÖLÜNME VE DEVİR GEREKÇESİ

Servet GYO 31.12.2015 tarihi itibarıyla 291.638.097 TL özvarlık 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 31.12.2015 tarihi itibarıyla 122.200.000 TL piyasa değerine sahip olup, İMKB'de işlem gören 31 gayrimenkul yatırım ortaklığı içinde piyasa değeri büyüklüğüne göre yapılan sıralamada 20. sırada yer almaktadır. 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.

#### 4.3. UZMAN KURULUŞ RAPORUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 03.06.2016 tarihli uzman kuruluş raporunda, net aktif değer yöntemine göre yapılan hesaplamada Servet GYO'nun değeri 269.886.564 TL, Sinpaş Yapı tarafından Servet GYO'ya devredilen varlık ve yükümlülüklerin değeri ise 268.229.124 TL olarak takdir edilmiştir. Buna göre devredilen varlık ve yükümlülükler karşılığında Servet GYO'nun sermayesinin 51.680.655 TL artırılarak 103.680.655 TL'ye ulaşmasının, artırılan 51.680.655 TL tutarındaki sermayenin Sinpaş Yapı'nın eksilen 1.268.531 TL tutarındaki sermayesi karşılığında Sinpaş Yapı'nın hissedarlarına verilmesinin ve değişim oranının ise  $51.680.655 \text{ TL} / 1.268.531 \text{ TL} = 40,740553574$  olmasının makul olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

#### 4.4. KISMİ BÖLÜNME VE DEVİR İŞLEMİNE ESAS ALINACAK DEĞERLEME YÖNTEMİ

Bölünme ve devir işleminde bölünen varlık ve yükümlülükler ile bunları devralacak olan Servet GYO'nun değerlemesinde net aktif değer yöntem tercih edilmiştir. Net aktif değer yönteminde varlık ve yükümlüklerin gerçeğe uygun değerleri tespit edilerek varlıkların değerinden yükümlülüklerin değerinin düşülmesi suretiyle net aktif değer hesaplanmaktadır.

Bu hesaplamada gerek bölünmeye konu gayrimenkuller, gerekse Servet GYO'nun sahip olduğu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış olan bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından takdir edilmiştir.

#### 4.5. MALİ TABLOLAR

Servet GYO ve Sinpaş Yapı'nın 31.12.2015 tarihli bağımsız denetimden geçmiş mali tablolar ve bağımsız denetim raporları **Ek/2**'de Servet GYO'nun bölünmeye konu varlık ve yükümlülükleri devralması sonrasındaki tahmini açılış bilançosu **Ek/3**'te yer almaktadır.

4

## 5. DİĞER HUSUSLAR

### 5.1. ALACAKLILARA İLİŞKİN HUSUSLAR

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 174. maddesi uyarınca bölünmeye katılan şirketlerin alacaklıları, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde, yedişer gün aralıklarla üç defa yapılacak ilanla ve sermaye şirketlerinde ayrıca internet sitesinde de konulacak ilanla, alacaklarını bildirmeye ve teminat verilmesi için istemde bulunmaya çağırılırlar. İlaveten 175.maddede bölünme ile alacaklıların alacaklarının tehlikeye düşmediğinin ispatı halinde teminat alma yükümlülüğünün ortadan kalkacağı belirtilmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında, Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'ye bağlı Yeminli Mali Müşavir Dr. Halil İbrahim Yürüdü tarafından hazırlanan 03.06.2016 tarihli Bölünmeye İlişkin Uzman Raporu'nda bölünmeye konu varlık ve yükümlülüklerin Sinpaş Yapı'dan Servet GYO'ya devredilmesi neticesinde 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 belirtilmektedir.

Bu çerçevede Türk Ticaret Kanunu'nun 174. maddesi uyarınca alacaklıların teminat altına alınma yükümlülüğünün ortadan kalktığı ve alacaklıların alacaklarını teminat altına almak için Türk Ticaret Kanunu'nun 174. maddesi uyarınca ilana çıkılmasına gerek bulunmadığı anlaşılmaktadır.

### 5.2. PAY SAHİPLERİNİN BİLGİLENDİRİLMESİ

Bölünme sözleşmesinin onaylanacağı genel kurul toplantısından en az otuz gün önce pay sahiplerinin bilgilendirilmesi amacıyla;

- Bölünme ve devir sözleşmesi,
- Bölünme ve devre ilişkin yönetim kurulu raporu,
- Uzman kuruluş raporu,
- İşleme taraf ortaklıkların bölünmeye esas mali tabloları ve bağımsız denetim raporları,
- Bölünme ve devir sonrası tahmini açılış bilançosu,
- Bölünme ve devirden itibaren üç yıllık hedeflerin yer aldığı tahmini mali tablolar,
- Kurul'ca gerek görülen diğer belgeler

işleme taraf ortaklıkların merkezlerinde incelemeye açık bulundurulur. Ayrıca pay sahipleri masrafı ortaklığa ait olmak üzere söz konusu belgelerin birer suretinin gönderilmesini isteyebilir.

## 6. BÖLÜNME SÖZLEŞMESİ

SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş. ve Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. genel kurullarında onaya sunulacak olan bölünme ve devir sözleşmesi Ek/4'te yer almaktadır.

## DUYURU METNİNİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevlerimiz çerçevesinde bu duyuru metninde yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve duyuru metninin bu bilgilerin anlamını değiştiren nitelikte bir eksiklik içermediğini beyan ederiz.

### Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř.

Yetkili İmzalar

Avni Çelik  
Yönetim Kurulu Başkanı



Ahmet Çelik  
Yönetim Kurulu Üyesi



Fatih Kıvanç  
Yönetim Kurulu Üyesi



Mehmet Haluk Öztürk  
Yönetim Kurulu Üyesi



Akif Güllü  
Yönetim Kurulu Üyesi

Kerem Alkin  
Yönetim Kurulu Üyesi



### Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.ř.

Yetkili İmzalar

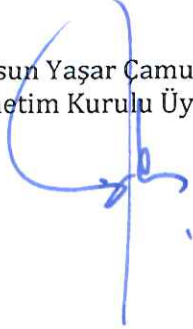
Avni Çelik  
Yönetim Kurulu Başkanı



Ahmet Çelik  
Yönetim Kurulu Üyesi



Dursun Yaşar Camurali  
Yönetim Kurulu Üyesi



Mehmet Yavaş  
Yönetim Kurulu Üyesi



Fatih Kıvanç  
Yönetim Kurulu Üyesi

