

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin**  
**10 Temmuz 2023 Tarih, Saat 15:00'da Yapılan**  
**2022 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı**

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin 2022 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 10 Temmuz 2023 tarihinde, saat 15:00'da Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No:36 Beşiktaş-İstanbul adresinde, İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün E-90726394-431.03.00086962043 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Şehval Kırık gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet, kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi gündemi de ihtiva edecek şekilde, 16.06.2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda, www.servetgyo.com.tr internet adresinde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 21 Haziran 2023 Tarih ve 10857 sayılı nüshasında, ilan edilerek toplantı gününün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle kanuni süresi içinde yapılmıştır.

Hazır bulunanlar listesinin incelenmesinden, şirketin çıkarılmış 52.000.000.-TL sermayesine tekabül eden her biri 1 TL nominal değerinde 52.000.000 adet hisseden 3.902.232 adet hisselerin asaleten, 36.816.000 adet hisselerin vekaleten, 16.636 adet hisselerin Tevdi Temsilci olmak üzere toplam 40.734.868 TL'lik sermayenin temsil edildiği, böylece gerek kanun gerek esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyesi, Sn. Mahmut Sefa Çelik ile Bağımsız Denetçi Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yetkilendirilen temsilcisi Sn. Sinem Şen'in toplantıda hazır oldukları tespit edilmiştir.

Toplantı, Sn. Fatih Doğan tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

- 1) Toplantı Başkanlığına [REDACTED] T.C. Kimlik Numaralı Sn. Murat Parmakçı'nın, Oy Toplama Memurluğuna [REDACTED] T.C. Kimlik Numaralı Sn. Fatih Doğan'ın, Tutanak Yazmanlığına [REDACTED] T.C. Kimlik Numaralı Sn. Abdurrahman Ayaz'ın seçilmesi ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi, katılanların oy birliği ile kabul edildi.

Toplantı Başkanı Sn. Murat Parmakçı, oy kullanma şekli hakkında açıklamada bulundu. Gerek kanun ve gerekse Şirket esas sözleşmesinde yer aldığı üzere, elektronik oy sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantı salonunda fiziki olarak katılan sayın pay sahiplerinin açık ve el kaldırma usulü ile oy kullanmalarını, olumsuz oy kullanacak sayın pay sahiplerinin ise olumsuz oyu sözlü olarak beyan etmesi gerektiğini belirtti.

Şirket'in Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 inci maddesi gereğince, elektronik genel kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiği tespit edilerek, Toplantı Başkanlığı tarafından, elektronik genel kurul sistemini kullanmak üzere Merkezi Kayıt Kuruluşu Elektronik Genel Kurul Sistemi Uzmanlığı Sertifikası bulunan Sn. Ahmet Coşkuner atandı. Toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin diğer maddelerinin görüşülmesine geçildi.

- 2) 2022 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması genel kurulun onayına sunuldu, katılanların oybirliği ile kabul edildi. Bağımsız Denetim Raporunun okunmuş sayılması genel kurulun onayına sunuldu, katılanların oybirliği ile kabul edildi.
- 3) 2022 yılı Finansal Tablolarının, okunmuş sayılması genel kurulun onayına sunuldu, katılanların oybirliği ile kabul edildi. Okunmuş sayılan Finansal Tablolar Genel Kurulun onayına sunuldu, katılanların oy birliği ile kabul ve tasdik edildi.
- 4) Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 numaralı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. maddesi kapsamına giren bir işlem olmadığı Genel Kurulun bilgisine sunuldu.
- 5) Yönetim Kurulu Üyelerinin 2022 yılı çalışmalarından dolayı ibraları ayrı ayrı oya sunuldu. Yönetim Kurulu Üyeleri, kendileri için yapılan oylamada oy kullanmadı. Yapılan oylama sonucunda Yönetim Kurulu Üyeleri katılanların oy birliği ile ayrı ayrı ibra edildiler.
- 6) Yönetim Kurulu'nun önerisi doğrultusunda, 2022 yılı dönem karı oluşmadığından dağıtılmamasına, ekli "Kar Dağıtım Tablosu" nun kabul edilmesine, katılanların oy birliği ile karar verildi.
- 7) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, No:11 sayılı Tebliği'nin 18. Maddesi ve Şirket ana sözleşmesinin 14. Maddesine istinaden [REDACTED] Erenköy-Kadıköy-İstanbul adresinde ikamet eden,

T.C. Kimlik numaralı Sn. **Avni ÇELİK**, Üsküdar-İstanbul adresinde ikamet eden T.C. Kimlik numaralı Sn. **Ahmet ÇELİK**, Ümraniye-İstanbul adresinde ikamet eden T.C. Kimlik numaralı Sn. **Mahmut Sefa ÇELİK**' in Ümraniye-İstanbul adresinde ikamet eden T.C. Kimlik numaralı Sn. **Dursun Yaşar Çamuralı**' nin 30.06.2026 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmeleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:IV, No:56 sayılı Tebliği'nin 4.3. maddesi çerçevesinde, Bakırköy İstanbul adresinde ikamet eden T.C. Kimlik numaralı Sn. **Mehmet BULUT** ve Kadıköy İstanbul adresinde ikamet eden T.C. Kimlik numaralı Sn. **Mehmet Emin Okur**' un 30.06.2026 tarihine kadar Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmeleri ve Yönetim Kurulu Başkanının ücretinin aylık net 50.000 TL, Yönetim Kurulu Başkan Vekilinin ücretinin aylık net 40.000 TL, Bağımsız Olmayan Yönetim Kurulu Üyelerinin aylık net 35.000 TL, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretinin aylık net 10.000 TL olarak belirlenmesi, **40.718.231** adet olumlu **16.637** adet olumsuz oy olmak üzere katılanların oy çokluğu ile kabul edildi.

- 8) 2022 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında Genel Kurul'a bilgi verildi. 2023 yılı bağış ve yardımları için üst sınıırın, Şirketin 31.12.2022 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesi, **40.718.232** adet olumlu **16.636** adet olumsuz oy olmak üzere katılanların oy çokluğu ile kabul edildi.
- 9) Yönetim Kurulu üyelerine şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. Maddeleri kapsamında izin verilmesine katılanların oy birliği ile karar verildi.
- 10) Sermaye Piyasası Kurulu' nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri' nin 1.3.6. maddesi kapsamına giren işlemler hakkında Genel Kurul'a ayrıntılı bilgi verildi.

**a) 2022 yılı içinde ilişkili taraflardan KDV Hariç 14.831.143 TL tutarında alım yapılmış olup, detayı aşağıda yer almaktadır;**

- 7.038.595 TL Mülk Gayr. Yat. Ve İşl. Tic. A.Ş. tarafından fatura edilen kiralanan gayrimenkullerle ilgili işletme ve boş alan aidat bedelleri,
- 3.835.514 TL Sinpaş GYO A.Ş. tarafından fatura edilen Sefaköy Boulevard ilan ve reklam giderleri,
- 77.859 TL Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş tarafından fatura edilen pazarlama gideri,
- 2.932.943 TL Arı Finansal Kiralama A.Ş. tarafından fatura edilen Ruhsat Harçları, Emlak Vergileri Vb. Yansıtma Bedeli bedelleri,
- 178.426 TL Güney İstanbul A.Ş. tarafından fatura edilen Merkez Ofis Kira Bedeli,
- 727.411 TL Seranit Granit A.Ş. tarafından fatura edilen Seramik vb. Ürün Bedelleri,
- 36.000 TL Halit Serhan Arcivelek Hukuk Bürosu tarafından fatura edilen Avukatlık Hizmet Bedeli,

**b) 2022 yılı içinde ilişkili taraflara KDV Hariç 120.579.163 TL satış yapılmış olup, detayı aşağıda yer almaktadır;**

- 90.528.975 TL Mülk Gayr. Yat. Ve İşl. Tic. A.Ş. gayrimenkul kira bedeli,
- 226.199 TL Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. merkez ofis kira, personel gideri ve araç kira yansıtma bedeli,
- 415.105 TL merkez ofis kira, personel gideri ve araç kira yansıtma bedeli,
- 27.694.216 TL Güney İstanbul A.Ş. merkez genel yönetim gideri yansıtma ve İş Modern Ambarlı bağımsız bölüm satış bedeli,
- 675.823 TL Beyazkum A.Ş. merkez ofis kira ve araç kira bedeli,
- 136.900 TL HA Uluslararası A.Ş. Hukuki Danışmanlık yansıtma bedeli,
- 542.774 TL Giyimisan A.Ş. borç vade farkı ve sigorta poliçe yansıtma bedeli.

**c) 31.12.2022 itibariyle ilişkili taraflara 2.611.845 TL ticari, 426.044.777 TL diğer borç bulunmakta olup detayı aşağıda yer almaktadır;**

**Ticari Borç Tutarı:**

418.868 TL Seranit A.Ş. (Malzeme Alımı)

2.192.977 TL Sinpaş GYO A.Ş. (Personel giderleri, reklam ve ilan giderleri yansıtma bedeli)

**Diğer Borç tutarı:**

415.202 TL Ayşe Sibel Çelik (2018 yılı Temettü Ödemesinden kalan)  
277.248.854 TL Avni Çelik (Güney İstanbul ve Oswe hisse alımlarından kalan)  
38.584.649 TL Ahmet Çelik (Oswe Hisse alımından kalan)  
103.800 TL Şenay Çelik (2018 yılı Temettü Ödemesinden kalan)  
207.601 TL (2018 yılı Temettü Ödemesinden kalan)  
105.752.810 TL Kızılbük GYO A.Ş. (Oswe hisse satışı için alınan avans)  
216.156 TL Sinpaş Holding A.Ş. (Personel gider yansıtma bedeli)  
2.381.209 TL Sinpaş Yapı A.Ş. (Personel ve araç kira gideri yansıtma bedeli)  
1.134.496 TL HA Uluslararası A.Ş. (Genel Yön giderleri yansıtma bedeli)

**31.12.2022 itibariyle ilişkili taraflardan 47.124.314 TL ticari, 2.082.530 TL diğer alacak bulunmakta olup detayı aşağıda yer almaktadır;**

**Ticari Alacak tutarı:**

46.797.831 TL Mülk Gayrimenkul A.Ş. (Gayrimenkul kira gelirlerinden oluşan bakiye)  
240.192 TL Sinpaş Yapı A.Ş. (Merkez ofis kira borç bakiyesi)  
86.291 TL Beyazkum A.Ş. (Merkez ofis kira borç bakiyesi)

**Diğer Alacak Tutarı:**

3.010 TL Color Dış Ticaret (Masraf yansıtma bedeli)  
7.261 TL Meç Enerji A.Ş. (Masraf yansıtma bedeli)  
28.391 TL Mikrons A.Ş. (Fiyat farkı bedeli)  
1.906 TL Seranit A.Ş. (Malzeme iade bedeli)  
1.639.994 TL Sinpaş GYO A.Ş. (Personel gideri ve araç kira yansıtma bedeli)  
372.428 TL Sinpaş Yapı A.Ş. (Personel gideri yansıtma ve merkez ofis kira bedeli)

Diğer yandan yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran ve yönetim kurulunda da görev yapan Çelik Ailesi bireylerinin gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren Sinpaş GYO, Sinpaş Yapı ve diğer bazı şirketlerde hissedarlıkları ve yönetim kurulu üyelikleri bulunmaktadır. Söz konusu kişiler diğer şirketlerdeki bu görevlerini Servet GYO' nun menfaatlerine ters düşmeyecek şekilde ifa etmek için azami gayreti göstermektedir. Servet GYO' nun ana faaliyet konusu kira geliri üreten ticari gayrimenkul projelerine yatırım yapmak olup, bu alandaki yatırım fırsatlarının değerlendirilmesinde öncelik Servet GYO' ya verilmektedir.

11) Yönetim Kurulunun, şirketin finansal tablolarının 30 Haziran 2023 itibarı ile Sınırlı Bağımsız Denetimi ve 31 Aralık 2023 itibarı ile Tam Bağımsız denetiminin "Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş' ne yaptırılmasına dair teklifi Genel Kurul'un onayına sunuldu ve yapılan oylama sonucu **40.718.232** adet olumlu **16.636** adet olumsuz oy olmak üzere katılanların oy çokluğu ile kabul edildi.

12) Dilek ve Öneriler

Pay sahibi; Emrah Özbay, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulunda, en az yüzde 25 oranında olmak üzere, kadın üye olmasının önerildiğini belirterek, bu ilkeye uymak için bir hedef ve uyum politikası belirlenip belirlenmediğini ve SPK raporlama kuralları gereği kadın YK üyesi atanmamasının gerekçelerinin açıklanmasını talep etmiştir. Ayrıca kadın YK üyesi atanmaması gerekçesinin açıklanmasını talep etmiştir. Y. Kurulu Başkan Vekili Sn. Ahmet Çelik Sinpaş Grubu şirketlerinden Sinpaş GYO genel müdürünün kadın olduğu, önümüzdeki dönemde bu noktaya dikkat edilerek gereken uygulamanın yapılacağı yönünde bilgi vermiştir.

Pay Sahibi: Alper Erginöl şirketin geçmiş yıllar karından bedelsiz sermaye artırımını yapılmasını talep ettiğini belirtmiş bununla birlikte yurtdışı ve yurtiçi yatırımlar hususunda bilgi almak istemiştir.

YK Çelik cevaben; Yurtdışı yatırımlarla ilgili olarak, Almanyada satılmayan elimizde kalan bölümle ilgili değer üretilebileceğini, fırsat çıkarsa yeni yatırımlar yapılabileceğini, Servet GYO tarafında ise mali ve finansal olanaklar gelişirse daha agresif yatırımlar yapılabileceğini belirtti. Sefaköy, Ankara projelerinin devam ettiğini, Finansşehir projesinin tamamlanmaya ço yakın olduğunu ve bu projelerden kaynaklanan yükümlülükler tamamlandığında daha

agresif yatırım politikası uygulanabileceği hususunda bilgi verdi. Ekonomik gelişmelerin göstereceği olumlu seyrin bu konuda etkili olacağını belirtti. Bunun yanında sermaye artırımı ile ilgili olarak, SPK nezdinde devam eden süreçlerden sonra OSWE ile ilgili borç sürecini tamamlayarak borçluluktan kurtulmayı ve bu noktada bedelli bedelsiz sermaye artırımı hususunda ilerlenebileceğini belirtti.

13) Gündemde görülecek başka bir konu kalmadığından toplantıya oybirliği ile son verildi.

İşbu Genel Kurul Toplantı Tutanağı toplantı mahallinde, tarafımızdan tanzim ve imza edildi.

**Toplantı Başkanı**  
Murat Parmakçı



**Tutanak Yazmanı**  
Abdurrahman Ayaz



**Oy Toplama Memuru**  
Fatih Doğan



**Bakanlık Temsilcisi**  
Şehval Kırık



#### Ek.1 Kar Dağıtım Tablosu

#### Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş 2022 Yılı Kâr Payı Dağıtım Tablosu (TL)

1.	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	52.000.000,00
2.	Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)	5.345.814,51

Esas sözleşme uyarınca kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamaktadır.

	SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3. Dönem Kârı	3.652.411.405,00	-678.070.174,00
4. Vergiler (-)	0,00	0,00
5. Net Dönem Kârı (=)	3.652.411.405,00	-678.070.174,00
6. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7. Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	0,00	0,00
8. NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)	3.652.411.405,00	0,00
9. Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	5.054.211,26	
10. Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	3.657.465.616,26	
11. Ortaklara Birinci Kâr Payı	0,00	
- Nakit	0,00	
- Bedelsiz	0,00	
- Toplam	0,00	
12. İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	
13. Dağıtılan Diğer Kâr Payı	0,00	
- Yönetim Kurulu Üyelerine,	0,00	
- Çalışanlara	0,00	
- Pay Sahibi Dışındaki Kişilere	0,00	
14. İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	
15. Ortaklara İkinci Kâr Payı	0,00	

16.	Genel Kanuni Yedek Akçe	0,00	0,00
17.	Statü Yedekleri	0,00	
18.	Özel Yedekler	0,00	
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	3.652.411.405,00	0,00
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00

**Toplantı Başkanı**  
Murat Parmakçı



**Tutanak Yazmanı**  
Abdurrahman Ayaz



**Oy Toplama Memuru**  
Fatih Doğan



**Bakanlık Temsilcisi**  
Şehval Kırık

