

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

29 ARALIK 2016 TARİHLİ OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALARIMIZ

Şirketimizin Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı, aşağıda yazılı gündem maddelerini görüşmek ve karara bağlamak üzere 29 Aralık 2016 Perşembe günü saat 11:00' da Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36 Beşiktaş İstanbul adresinde toplanacaktır.

Olağan Genel Kurul Toplantısı, "Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge" hükümleri uyarınca gerçekleştirilecek olup, toplantı gündemine ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmiştir.

1. Açılış, Toplantı Başkanlığı'nın seçilmesi ve tutanakların imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi,

Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve "Sermaye Şirketlerinin Genel Kurul Toplantıları ve Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Komiserleri Hakkında Yönetmelik" (Yönetmelik) hükümleri çerçevesinde Genel Kurul toplantısını yönetecek Başkan ve Toplantı Başkanlığı'nın seçimi gerçekleştirilecek, TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde Genel Kurul'da alınan kararların tutanağa geçirilmesi konusunda Genel Kurul, Toplantı Başkanlığına yetki verecektir.

2. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında yapılan ilanlara ilişkin olarak pay sahiplerine bilgi verilmesi,

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 Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin 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 30.06.2016 tarihi itibariyle kayıtlı değerleri üzerinden devralınması işlemi ile ilgili yapılan ilanlara ilişkin olarak pay sahiplerine bilgi verilecektir.

3. Kısmi bölünme ve devir işlemine ilişkin Uzman Kuruluş Raporunun okunarak pay sahiplerine bilgi verilmesi,

30.06.2016 Tarihli mali tablolar esas alınmak suretiyle, kısmi bölünme ve devir işlemine ilişkin olarak Ata Bağımsız Denetim ve S.M.M.M. A.Ş. sorumlu denetçisi Dr. Halil İbrahim Yürüdü tarafından 02.11.2016 tarihinde, Ortaklara Pay Devri Modeliyle Kısmi Bölünme Suretiyle Birleşme İşlemine ilişkin "Uzman Kuruluş Raporu" düzenlenmiştir.

Söz konusu raporda özetle; Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.' ne aktifinde yer alan, İstanbul İli, Eyüp İlçesi, 158 Ada 1 Parsel A Blok'ta yer alan 80 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkulle beraber ilgili yükümlülüklerin, kısmi bölünme yoluyla devralınması işleminde, değerlendirme tarihi itibariyle ilgili gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olması ve şirket aktiflerinden kazanç sağlayan bir yapı içinde olduğu değerlendirilmiştir. Bu sebeple değerlendirme oranının hesabında kullanılan üç yöntemden (bunlar; 1- Özkaynak Yöntemi, 2- Piyasa Çarpanı Yöntemi ve 3- Net Aktif Değer Yöntemi'dir) Net Aktif Değer Yöntemi dikkate alınarak hesaplama yapılmıştır. Bu yöntemle göre yapılan hesaplamada birleşme oranı %50.68, değerlendirme oranı: 21,0661 ve artırılacak sermaye tutarı da 50.605.131 TL olarak tespit edilmiştir. Uzman Kuruluş

Raporu'nda sonuç olarak Net Aktif Değer Yöntemi ile bulunan bu değiştirme oranının "adil ve makul olduğu" değerlendirilmiştir.

Söz konusu rapor okunarak pay sahiplerine bilgi verilecektir.

4. Gündemin 5. inci maddesinde görüőülecek olan, kısmi bölünme ve devir işlemeine ilişkin ayrılma hakkının kullanımına ilişkin pay sahiplerine bilgi verilmesi,

Ayrılma hakkının kullanımına ilişkin olarak;

- Söz konusu kısmi bölünme ve devir işleminin SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde (II-23.1) tanımlanan önemlilik kriterini sağladığı, bu nedenle aynı tebliğin "Ayrılma Hakkının Kullanılması" başlıklı 9'uncu maddesine göre işlemin onaylanacağı Genel Kurul toplantısına katılıp muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerinin paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahip olacakları,
- 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun "Ayrılma Hakkı" başlığını taşıyan 24'üncü maddesi ve SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı" başlığını taşıyan 10'uncu maddesi hükümleri çerçevesinde hesaplanan (işlemin kamuya açıklandığı tarihten önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatının) ayrılma hakkı fiyatının 1 TL nominal değerli pay başına 2,4316 Türk Lirası olduğu,
- SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 6'ncı fıkrası hükümleri dâhilinde, ayrılma hakkı kullanılması bölünme işleminin onaya sunulacağı Genel Kurul Toplantısı'ndan itibaren en geç 6 (altı) işgünü içinde başlanacağı ve 10 (on) iş günü süreceği,
- SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 9'uncu fıkrasına göre; ayrılma hakkının, pay sahiplerimizin sahip olduğu payların tamamı için kullanılmasının zorunlu olduğu,
- SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Teblięinin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 7'nci fıkrasına göre; ayrılma hakkını kullanacak pay sahiplerimizin ayrılma hakkına konu paylarını, ayrılma hakkının kullanımında aracılık yapacak aracı kurum, Bizim Menkul Deęerler A.Ş. nezdindeki Şirketimiz hesabına genel hükümler doğrultusunda virmanlayarak satışı (ayrılma hakkı kullanımını) gerçekleştireceği; ayrılma hakkını kullanmak için aracı kuruma başvuran pay sahiplerimize pay bedellerinin satışı takip eden işgünü Şirketimizce ödeneceği,
- İşlemin Genel Kurul Toplantısı'nda reddedilmesi durumunda ayrılma hakkının doğmayacağı

hususlarında Genel Kurul'a bilgi verilecektir.

5. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25/11/2016 tarih ve 12233903-325.04.01-E.12539 sayılı izni ile onay verilen, 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 Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu, İstanbul İli, Eyüp İlçesi, 158 Ada 1 Parsel A Blok'ta yer alan 80 adet bağımsız bölümün (Flatofis A Blok) ve ilgili yükümlülüklerin, "Ortaklara Pay Devri Modeliyle Kısmi Bölünme" suretiyle Şirketimiz tarafından 30.06.2016 tarihi itibarıyla kayıtlı değerleri üzerinden Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'den devralınması işleminin ve bu amaçla Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile

imzalanmış olan “Kısmi Bölünme ve Devir Sözleşmesi”nin pay sahiplerinin onayına sunulması,

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. arasında 02.11.2016 tarihinde imzalanmış olan “Kısmi Bölünme ve Devir Sözleşmesi” pay sahiplerinin onayına sunulacaktır.

- 6. Kısmi bölünme ve devir işlemi sonucunda devralınan varlık ve yükümlülükler karşılığında Şirketimizin çıkarılmış sermayesinin 50.605.131 TL artırılarak 52.000.000 TL’den 102.605.131 TL’ye yükseltilmesinin, artırılan sermayeyi temsil eden payların mevcut hissedarların yeni pay alma hakları kısıtlanmak suretiyle Sinpaş Yapı’nın hissedarlarına verilmesinin ve bu nedenle Şirket Esas Sözleşmesinin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8. maddesinin tadil edilmesinin pay sahiplerinin onayına sunulması,**

Kısmi bölünme ve devir işlemi sonucunda devralınan varlık ve yükümlülükler karşılığında Şirketimizin çıkarılmış sermayesinin 50.605.131 TL artırılarak 52.000.000 TL’den 102.605.131 TL’ye yükseltilmesinin, artırılan sermayeyi temsil eden payların mevcut hissedarların yeni pay alma hakları kısıtlanmak suretiyle Sinpaş Yapı’nın hissedarlarına verilmesinin ve bu nedenle Şirket Esas Sözleşmesinin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8. maddesinin tadil edilmesi pay sahiplerinin onayına sunulacaktır.

7. Dilek ve Öneriler

Pay sahiplerinin dilek ve önerileri dinlenecektir.

8. Kapanış

Genel kurul toplantısı kapatılacaktır.