

**SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.'NİN
SAHİP OLDUĞU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN BİR BÖLÜMÜNÜN
KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'YE DEVRİNE İLİŐKİN
YÖNETİM KURULU RAPORU
03.06.2016**

1. GİRİŞ

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Servet GYO) ve Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. (Sinpaş Yapı) yönetim kurulları 03.06.2016 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 diğer varlıklar ve yükümlülüklerle birlikte "Ortaklara Pay Devri Modeliyle Kısmi Bölünme" suretiyle Sinpaş Yapı tarafından 31.12.2015 tarihi itibarıyla kayıtlı değerleri üzerinden Servet GYO'ya devredilmesine,
- Devraldığı varlık ve yükümlülükler karşılığında Servet GYO'nun sermayesinin 51.680.655 TL artırılarak 52.000.000 TL'den 103.680.655 TL'ye yükseltilmesine ve artırılabacak 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	45,99%
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'un bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2015 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan ana kalemler aşağıdaki gibidir:

31.12.2015 Tarihi İtibariyle	TL
Dönen Varlıklar	47.399.067
Duran Varlıklar	473.093.572
Toplam Varlıklar	520.492.639
Kısa Vadeli Yükümlülükler	55.329.819
Uzun Vadeli Yükümlülükler	173.524.723
Özkaynaklar	291.638.097
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	269.886.564

01.01.2015 - 31.12.2015 Dönemi	TL
Hasılat	37.074.274
Satışların Maliyeti (-)	-12.648.281
Brüt Kar/Zarar	24.425.993
Esas Faaliyet Karı/Zararı	81.157.029
Dönem Karı/Zararı	61.073.547
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar	14.004.315
- Ana Ortaklık Payları	47.069.232

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 31.12.2015 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan ana kalemler aşağıdaki gibidir:

31.12.2015 Tarihi İtibariyle	TL
Dönen Varlıklar	1.497.510.124
Duran Varlıklar	1.529.554.489
Toplam Varlıklar	3.027.064.613
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.481.430.499
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.206.847.026
Özkaynaklar	338.787.088
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	351.161.203

01.01.2015 - 31.12.2015 Dönemi	TL
Hasılat	1.247.347.754
Satışların Maliyeti (-)	-1.058.048.520
Brüt Kar/Zarar	189.299.234
Esas Faaliyet Karı/Zararı	79.404.475
Dönem Karı/Zararı	-129.828.668
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-35.151.928
- Ana Ortaklık Payları	-94.676.740

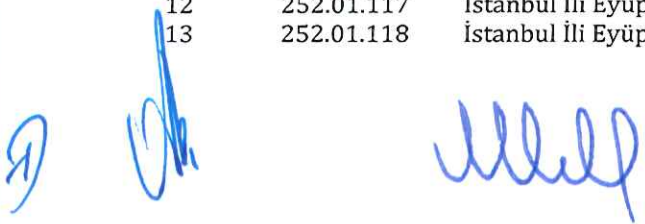
3. SERVET GYO'YA DEVREDİLECEK VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Sinpaş Yapı'nın kısmi bölünme suretiyle Servet GYO'ya devredeceği varlıklar ve yükümlülükler ile bunların 31.12.2015 tarihi itibariyle kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

Varlıklar			Yükümlülükler		
Hesap Kodu	Hesap Adı	Tutar (TL)	Hesap Kodu	Hesap Adı	Tutar (TL)
252	Binalar ⁽¹⁾	68.069.407	300	Banka Kredileri ⁽²⁾	66.583.063
			426	Alınan Depozito ve Teminatlar ⁽³⁾	217.813
	Varlık Toplamı	68.069.407		Yükümlülük Toplamı	66.800.876
Fark					1.268.531

⁽¹⁾ Yukarıdaki tabloda toplu halde "Binalar" olarak gösterilen ve kayıtlı değerleri toplamı 68.069.407 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	50.346
2	252.01.107	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 2 Nolu İşyeri	59.727
3	252.01.108	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 3 Nolu İşyeri	1.060.774
4	252.01.109	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 4 Nolu İşyeri	10.358.335
5	252.01.110	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 5 Nolu İşyeri	753.684
6	252.01.111	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 6 Nolu İşyeri	167.074
7	252.01.112	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 7 Nolu İşyeri	366.700
8	252.01.113	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 8 Nolu İşyeri	143.771
9	252.01.114	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 9 Nolu İşyeri	282.325
10	252.01.115	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 10 Nolu İşyeri	292.827
11	252.01.116	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 11 Nolu İşyeri	369.286
12	252.01.117	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 12 Nolu İşyeri	330.079
13	252.01.118	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 13 Nolu İşyeri	214.675



14	252.01.119	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 14 Nolu İşyeri	95.306
15	252.01.120	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 15 Nolu İşyeri	657.438
16	252.01.121	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 16 Nolu İşyeri	93.094
17	252.01.122	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 17 Nolu İşyeri	749.965
18	252.01.123	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 18 Nolu İşyeri	209.656
19	252.01.124	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 19 Nolu İşyeri	41.544
20	252.01.125	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 20 Nolu İşyeri	128.001
21	252.01.126	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 21 Nolu İşyeri	38.665
22	252.01.127	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 22 Nolu İşyeri	38.678
23	252.01.128	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 23 Nolu İşyeri	15.540
24	252.01.129	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 24 Nolu İşyeri	49.289
25	252.01.130	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 25 Nolu İşyeri	110.544
26	252.01.131	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 26 Nolu İşyeri	40.608
27	252.01.132	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 27 Nolu İşyeri	40.824
28	252.01.133	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 28 Nolu İşyeri	41.047
29	252.01.134	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 29 Nolu İşyeri	35.666
30	252.01.135	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 30 Nolu İşyeri	935.548
31	252.01.136	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 31 Nolu İşyeri	229.324
32	252.01.137	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 32 Nolu İşyeri	2.118.557
33	252.01.138	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 33 Nolu İşyeri	183.958
34	252.01.139	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 34 Nolu İşyeri	593.644
35	252.01.140	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 35 Nolu İşyeri	712.561
36	252.01.141	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 36 Nolu İşyeri	491.605
37	252.01.142	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 37 Nolu İşyeri	442.845
38	252.01.143	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 38 Nolu İşyeri	255.078
39	252.01.144	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 39 Nolu İşyeri	211.903
40	252.01.145	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 40 Nolu İşyeri	53.912
41	252.01.146	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 41 Nolu İşyeri	441.954
42	252.01.147	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 42 Nolu İşyeri	271.721
43	252.01.148	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 43 Nolu İşyeri	1.274.810
44	252.01.149	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 44 Nolu İşyeri	4.380.572
45	252.01.150	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 45 Nolu İşyeri	3.997.364
46	252.01.151	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 46 Nolu İşyeri	1.796.668
47	252.01.152	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 47 Nolu İşyeri	109.264
48	252.01.153	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 48 Nolu İşyeri	289.675
49	252.01.154	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 49 Nolu İşyeri	337.441
50	252.01.155	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 50 Nolu İşyeri	203.154
51	252.01.156	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 51 Nolu İşyeri	304.737
52	252.01.157	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 52 Nolu İşyeri	148.179
53	252.01.158	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 53 Nolu İşyeri	78.751
54	252.01.159	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 54 Nolu İşyeri	473.646
55	252.01.160	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 55 Nolu İşyeri	387.388
56	252.01.161	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 56 Nolu İşyeri	363.598
57	252.01.162	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 57 Nolu İşyeri	431.809
58	252.01.163	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 58 Nolu İşyeri	1.913.282
59	252.01.164	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 59 Nolu İşyeri	895.909
60	252.01.165	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 60 Nolu İşyeri	557.473
61	252.01.166	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 61 Nolu İşyeri	627.084
62	252.01.167	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 62 Nolu İşyeri	653.292
63	252.01.168	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 63 Nolu İşyeri	561.370
64	252.01.169	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 64 Nolu İşyeri	3.317.233
65	252.01.170	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 65 Nolu İşyeri	3.984.416
66	252.01.171	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 66 Nolu İşyeri	1.203.880
67	252.01.172	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 67 Nolu İşyeri	130.126
68	252.01.173	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 68 Nolu İşyeri	923.785
69	252.01.174	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 69 Nolu İşyeri	824.181
70	252.01.175	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 70 Nolu İşyeri	555.116
71	252.01.176	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 71 Nolu İşyeri	867.579
72	252.01.177	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 72 Nolu İşyeri	700.256

73	252.01.178	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 73 Nolu İşyeri	1.273.097
74	252.01.179	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 74 Nolu İşyeri	1.258.302
75	252.01.180	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 75 Nolu İşyeri	461.545
76	252.01.181	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 76 Nolu İşyeri	3.248.562
77	252.01.182	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 77 Nolu İşyeri	1.229.254
78	252.01.183	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 78 Nolu İşyeri	1.213.720
79	252.01.184	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 79 Nolu İşyeri	1.903.986
80	252.01.185	İstanbul İli Eyüp İlçesi 158 Ada 1 Parsel A Blok 80 Nolu İşyeri	1.410.823
Toplam			68.069.407

(2) Yukarıdaki tabloda yer alan ve kayıtlı değerleri toplamı 66.583.063 TL olan banka kredilerinin detayları aşağıdaki gibidir:

S. No	Banka Adı	Kredi No	Döviz Cinsi	Ödenecek Taksit	Ana Para	Karpayı	Kur	TL Değeri
1	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	285.124,34 €	69.867,45 €	3,178	1.128.021,91
2	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	286.203,67 €	68.788,12 €	3,178	1.128.021,91
3	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	289.041,66 €	65.950,13 €	3,178	1.128.021,91
4	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	290.099,89 €	64.891,90 €	3,178	1.128.021,91
5	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	289.477,72 €	65.514,07 €	3,178	1.128.021,91
6	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	290.572,79 €	64.419,00 €	3,178	1.128.021,91
7	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	290.058,52 €	64.933,27 €	3,178	1.128.021,91
8	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	295.924,84 €	59.066,95 €	3,178	1.128.021,91
9	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	295.429,24 €	59.562,55 €	3,178	1.128.021,91
10	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	293.498,17 €	61.493,62 €	3,178	1.128.021,91
11	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	297.583,64 €	57.408,15 €	3,178	1.128.021,91
12	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	301.539,27 €	53.452,52 €	3,178	1.128.021,91
13	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	295.582,64 €	59.409,15 €	3,178	1.128.021,91
14	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	303.576,81 €	51.414,98 €	3,178	1.128.021,91
15	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	300.639,91 €	54.351,88 €	3,178	1.128.021,91
16	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	300.487,96 €	54.503,83 €	3,178	1.128.021,91
17	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	305.411,81 €	49.579,98 €	3,178	1.128.021,91
18	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	304.062,95 €	50.928,84 €	3,178	1.128.021,91
19	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	305.210,77 €	49.781,02 €	3,178	1.128.021,91
20	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	307.502,15 €	47.489,64 €	3,178	1.128.021,91
21	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	308.624,99 €	46.366,80 €	3,178	1.128.021,91
22	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	307.622,90 €	47.368,89 €	3,178	1.128.021,91
23	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	310.875,00 €	44.116,79 €	3,178	1.128.021,91
24	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	313.987,97 €	41.003,82 €	3,178	1.128.021,91
25	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	311.253,22 €	43.738,57 €	3,178	1.128.021,91
26	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	315.204,25 €	39.787,54 €	3,178	1.128.021,91
27	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	314.566,14 €	40.425,65 €	3,178	1.128.021,91
28	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	315.751,95 €	39.239,84 €	3,178	1.128.021,91
29	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	317.740,19 €	37.251,60 €	3,178	1.128.021,91
30	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	316.620,29 €	38.371,50 €	3,178	1.128.021,91
31	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	321.495,67 €	33.496,12 €	3,178	1.128.021,91
32	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	320.543,45 €	34.448,34 €	3,178	1.128.021,91
33	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	321.107,85 €	33.883,94 €	3,178	1.128.021,91
34	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	324.168,35 €	30.823,44 €	3,178	1.128.021,91
35	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	324.180,88 €	30.810,91 €	3,178	1.128.021,91
36	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	325.401,46 €	29.590,33 €	3,178	1.128.021,91
37	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	327.597,94 €	27.393,85 €	3,178	1.128.021,91
38	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	328.305,37 €	26.686,42 €	3,178	1.128.021,91
39	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	328.688,78 €	26.303,01 €	3,178	1.128.021,91
40	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	331.064,22 €	23.927,57 €	3,178	1.128.021,91
41	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	331.577,26 €	23.414,53 €	3,178	1.128.021,91
42	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	332.824,59 €	22.167,20 €	3,178	1.128.021,91
43	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	334.321,86 €	20.669,93 €	3,178	1.128.021,91

D

ah

lllll

44	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	334.923,96 €	20.067,83 €	3,178	1.128.021,91
45	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	337.085,84 €	17.905,95 €	3,178	1.128.021,91
46	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	337.860,39 €	17.131,40 €	3,178	1.128.021,91
47	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,79 €	339.048,05 €	15.943,74 €	3,178	1.128.021,91
48	Vakıfbank	1724	EUR	354.991,58 €	340.528,43 €	14.463,15 €	3,178	1.128.021,24
TOPLAM				17.039.605,71 €	15.000.000,00 €	2.039.605,71 €		54.145.051,01

S. No	Banka Adı	Kredi No	Döviz Cinsi	Ödenecek Taksit	Ana Para	Karpayı	Kur	TL Değeri
1	Vakıfbank	950	USD	\$163.691,83	\$161.381,69	\$2.310,14	2,908	475.950,36
2	Vakıfbank	950	USD	\$163.691,83	\$162.045,35	\$1.646,48	2,908	475.950,36
3	Vakıfbank	950	USD	\$163.691,96	\$162.918,10	\$773,86	2,908	475.950,74
TOPLAM				\$491.075,62	\$486.345,14	\$4.730,48		1.427.851,46

S. No	Banka Adı	Kredi No	Döviz Cinsi	Ödenecek Taksit	Ana Para	Karpayı	Kur	TL Değeri
1	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$90.822,53	\$11.520,26	2,908	297.571,90
2	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$91.115,81	\$11.226,98	2,908	297.571,90
3	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$91.762,71	\$10.580,08	2,908	297.571,90
4	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$91.706,36	\$10.636,43	2,908	297.571,90
5	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$92.336,05	\$10.006,74	2,908	297.571,90
6	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$92.300,66	\$10.042,13	2,908	297.571,90
7	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$92.598,72	\$9.744,07	2,908	297.571,90
8	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$93.811,77	\$8.531,02	2,908	297.571,90
9	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$93.200,67	\$9.142,12	2,908	297.571,90
10	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$93.786,83	\$8.555,96	2,908	297.571,90
11	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$93.804,48	\$8.538,31	2,908	297.571,90
12	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$94.373,05	\$7.969,74	2,908	297.571,90
13	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$94.412,14	\$7.930,65	2,908	297.571,90
14	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$94.717,01	\$7.625,78	2,908	297.571,90
15	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$95.258,99	\$7.083,80	2,908	297.571,90
16	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$95.330,47	\$7.012,32	2,908	297.571,90
17	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$95.854,59	\$6.488,20	2,908	297.571,90
18	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$95.947,84	\$6.394,95	2,908	297.571,90
19	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$96.257,67	\$6.085,12	2,908	297.571,90
20	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$97.127,31	\$5.215,48	2,908	297.571,90
21	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$96.882,15	\$5.460,64	2,908	297.571,90
22	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$97.361,05	\$4.981,74	2,908	297.571,90
23	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$97.509,39	\$4.833,40	2,908	297.571,90
24	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$97.970,02	\$4.372,77	2,908	297.571,90
25	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$98.140,63	\$4.202,16	2,908	297.571,90
26	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$98.457,54	\$3.885,25	2,908	297.571,90
27	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$98.890,55	\$3.452,24	2,908	297.571,90
28	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$99.094,81	\$3.247,98	2,908	297.571,90
29	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$99.509,25	\$2.833,54	2,908	297.571,90
30	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$99.736,13	\$2.606,66	2,908	297.571,90
31	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$100.058,20	\$2.284,59	2,908	297.571,90
32	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$100.571,12	\$1.771,67	2,908	297.571,90
33	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$100.706,06	\$1.636,73	2,908	297.571,90
34	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$101.073,57	\$1.269,22	2,908	297.571,90
35	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$101.357,64	\$985,15	2,908	297.571,90
36	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,79	\$101.706,17	\$636,62	2,908	297.571,90
37	Vakıfbank	1220	USD	\$102.342,91	\$102.013,49	\$329,42	2,908	297.572,25
TOPLAM				\$3.786.683,35	\$3.786.683,35	\$3.786.683,35		11.010.160,65

GENEL TOPLAM

66.583.063,12

(Handwritten signatures and initials)

(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 KESKİN	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 ARIKAN	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 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.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.

5. DEĞERLEME VE DEĞİŞİM ORANI

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

Kaynak: Sermaye Piyasası Kurulu 2015 Aralık Ayı Aylık Bülteni

hesaplama Servet GYO'nun değeri 269.886.564 TL, Sinpaş Yapı tarafından Servet GYO'ya devredilen varlık ve yükümlülüklerin değeri ise 268.229.124 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 makul olacağı sonucuna ulaşılmıştır. Artırılan 51.680.655 TL tutarındaki sermaye ise Sinpaş Yapı'nın eksilen 1.268.531 TL tutarındaki sermayesi karşılığında Sinpaş Yapı'nın hissedarlarına verilecektir. Değişim oranı ise $51.680.655 \text{ TL} / 1.268.531 \text{ TL} = 40,740553574$ 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 268.229.124 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 artırımı 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	651.321	26.535.174
Ayşe Sibel Çelik	38.654.000	245.169	9.988.320
Berrin Çelik Ercivelek	18.657.000	118.335	4.821.030
Sinpaş Yapı	14.750.000	93.554	3.811.448
Ahmet Çelik	11.103.000	70.422	2.869.052
Şenay Çelik	8.897.000	56.431	2.299.014
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	5.250.000	33.299	1.356.617
Toplam	200.000.000	1.268.531	51.680.655

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

Hissedar	Devir Öncesi			Devir Sonrası	
	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	1.010.276	1,94%	1.010.276	0,97%
Avni Çelik	B	23.911.496	45,99%	50.446.670	48,66%
Ayşe Sibel Çelik	B	7.800.000	15,00%	17.788.320	17,16%
Ahmet Çelik	B	4.481.712	8,62%	7.350.764	7,09%
Ömer Faruk Çelik	B	529.350	1,02%	529.350	0,51%
Nuran Çelik	B	1.950.000	3,75%	1.950.000	1,88%
Şenay Çelik	B	1.950.000	3,75%	4.249.014	4,10%
Berrin Çelik Ercivelek	B	3.900.000	7,50%	8.721.030	8,41%
Sinpaş Yapı	B	0	0,00%	3.811.448	3,68%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	B	0	0,00%	1.356.617	1,31%
Diğer	B	6.467.165	12,43%	6.467.165	6,24%
Toplam	-	52.000.000	100,00%	103.680.655	100,00%

İşbu rapor Servet GYO ve Sinpaş Yapı yönetim kurullarına sunulmak üzere 03.06.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

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



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

