

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN
GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.'Nİ
DEVRALMASI SURETİYLE
KOLAYLAŞTIRILMIŞ USULDE BİRLEŞMESİNE İLİŞKİN DUYURU METNİ

Bu duyuru metni,/...../2023 tarih ve/..... sayılı Kurul Kararı uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu tarafından/...../2023 tarihinde onaylanmıştır.

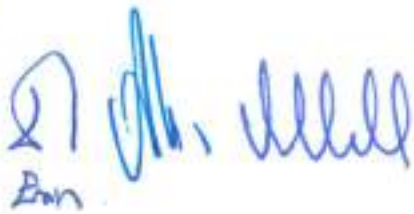
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'ni devralması suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşmesine ilişkin duyuru metnidir.

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. halihazırda Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'nin sermayesini ve oy haklarını temsil eden payların tamamına sahip olduğundan, söz konusu işlem nedeniyle Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermayesinde herhangi bir değişiklik olmayacaktır.

Duyuru metninin onaylanması, duyuru metninde ve birleşme sözleşmesinde yer alan bilgilerin doğru olduğunun Sermaye Piyasası Kurulu'na tekeffülü anlamına gelmez.

Bu duyuru metni, www.servetgyo.com.tr internet sitesi ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 32'nci maddesi uyarınca, birleşme işlemlerinde hazırlanacak duyuru metinlerini imzalayanlar veya bu belgeler kendi adına imzalanan tüzel kişiler bu belgelerde yer alan yanlış, yanıltıcı veya eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan müteselsilen sorumludur.



İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	2
KISALTMA VE TANIMLAR	3
1. VARSA BORSAYA YAPILAN BAŞVURU HAKKINDA BİLGİ	4
2. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR	4
3. DUYURU METNİNİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	4
4. BİRLEŞMEYE TARAF ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİLER	5
5. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ	6
6. ANA ORTAKLAR	6
7. BİRLEŞME İŞLEMİ HAKKINDA BİLGİ	7
8. BİRLEŞME İŞLEMİNE İLİŞKİN DİĞER HUSUSLAR	8
9. EKLER	8

KISALTMA VE TANIMLAR

Servet GYO	: Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Güney İstanbul	: Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TTK	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr)



1. VARSA BORSAYA YAPILAN BAŞVURU HAKKINDA BİLGİ

Yoktur.

2. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Servet GYO' nun Güney İstanbul' un sermayesini ve oy haklarını temsil eden payların tamamına sahip olması ve aynı ekonomik bütünlük içinde yer almaları, birleşme işleminin yönetim ve kontrol açısından hiçbir değişikliğe sebep olmaması ve rekabetin azalmasına veya hâkim durum yaratılmasına veya mevcut bir hâkim durumun güçlendirilmesine yol açmaması nedeniyle, birleşme işlemine izin verilmesi için Rekabet Kurumu'na başvuru yapılmamıştır.

Birleşme işlemi nedeniyle izni gereken başka bir kurum bulunmamaktadır.

3. DUYURU METNİNİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu duyuru metni ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda bulunan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve duyuru metninde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	SORUMLU OLDUĞU KISIM
Avni ÇELİK Yönetim Kurulu Başkanı Mahmut Sefa ÇELİK Yönetim Kurulu Üyesi 31/01/2023	DUYURU METNİNİN TAMAMI

GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.	SORUMLU OLDUĞU KISIM
Avni ÇELİK Yönetim Kurulu Başkanı Ahmet ÇELİK Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı 31/01/2023	DUYURU METNİNİN TAMAMI

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

4. BİRLEŞMEYE TARAF ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Birleşmeye taraf şirketlerin ticaret unvanları:

Birleşmeye taraf şirketlerin ticaret unvanları Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.' dir.

4.2. Birleşmeye taraf şirketlerin kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numaraları:

	Servet GYO	Güney İstanbul
Ticaret sicili	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
Sicil numarası	699367	312820-5

4.3. Birleşmeye taraf şirketlerin kuruluş tarihleri ve süresiz değilse, öngörülen süreleri:

	Servet GYO	Güney İstanbul
Kuruluş tarihi	18.05.2009	10.06.2021
Süresi	Süresiz	Süresiz

4.4. Birleşmeye taraf şirketlerin hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

	Servet GYO	Güney İstanbul
Hukuki statüsü	Anonim şirket	Anonim şirket
Tabi olduğu mevzuat	TTK ve SPK ile ilgili mevzuat	TTK ve SPK ile ilgili mevzuat
Kurulduğu ülke	Türkiye	Türkiye
Kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi	Defterdar Mh. Otakçılar Cad. No:78 Flatofis İş Merkezi İç Kapı No:51 Eyüpsultan-İstanbul	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36 34349 Beşiktaş İstanbul
İnternet adresi	www.servetgyo.com	www.guneyistanbulgyo.com
Telefon numaraları	(0212) 310 53 34	(0212) 310 53 34
Fax numaraları	(0212) 258 24 99	(0212) 258 24 99

4.5. Birleşmeye taraf şirketlerin sermayesi hakkında bilgiler:

	Servet GYO	Güney İstanbul
Sermaye Tutarı	52.000.000 TL	100.000.000 TL

4.6. Birleşmeye taraf şirketlerin kayıtlı sermaye tavanı:

	Servet GYO	Güney İstanbul
Kayıtlı Sermaye Tavanı	1.000.000.000 TL	Yoktur.

4.7. Birleşmeye taraf şirketlerin mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Servet GYO' nun B grubu payları Borsa İstanbul A.Ş.' de işlem görmektedir. Güney İstanbul'un payları borsada işlem görmemekte olup, bu hususa ilişkin bir başvurusu bulunmamaktadır.

4.8. Birleşmeye taraf şirketlerin ana faaliyet konuları:

Servet GYO Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına göre gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere kurulmuş halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Güney İstanbul, aynı şekilde gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere kurulmuş bir anonim şirkettir.

5. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

5.1. Servet GYO

Servet GYO'nun 08.06.2022 tarihli olağan genel kurul toplantısında 1 yıl süre ile seçilen yönetim kurulu üyeleri hakkındaki bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Şirkette Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Avni Çelik	YK Başkanı	YK Başkanı	1 Yıl / 6 ay	23.166.000	44,55%
Ahmet Çelik	YK Bşk. Yrd.	YK Bşk. Yrd.	1 Yıl / 6 ay	3.900.000	7,50%
Mahmut Sefa Çelik	YK Üyesi	YK Üyesi	1 Yıl / 6 ay	-	-
Dursun Yaşar Çamurallı	YK Üyesi	YK Üyesi	1 Yıl / 6 ay	-	-
Mehmet Emin Okur	YK Üyesi	YK Üyesi	1 Yıl / 6 ay	-	-
Mehmet Bulut	YK Üyesi	YK Üyesi	1 Yıl / 6 ay	-	-

5.1. Güney İstanbul

Güney İstanbul'un 10.06.2021 tarihinde tescil edilen ana sözleşmesine göre 3 yıl süre ile seçilen ilk yönetim kurulu üyeleri hakkındaki bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Şirkette Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Avni Çelik	YK Başkanı	YK Başkanı	3 Yıl / 18 Ay	-	-
Ahmet Çelik	YK Üyesi	YK Üyesi	3 Yıl / 18 Ay	-	-

6. ANA ORTAKLAR

6.1. Birleşmeye taraf şirketlerin son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak % 5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı:

6.1.1. Servet GYO

Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	Son Genel Kurul Toplantısı 08.06.2022		Son Durum 31.01.2023	
Avni Çelik	26.136.259	50,26%	23.166.000	44,55%
Ayşe Sibel Çelik	7.800.000	15,00%	7.800.000	15,00%
Ahmet Çelik	3.996.301	7,69%	3.900.000	7,50%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	3.900.000	7,50%	3.900.000	7,50%
Diğer	10.167.440	19,55%	13.234.000	25,45%
Toplam	52.000.000	100,00%	52.000.000	100,00%

6.1.2. Güney İstanbul

Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	Son Genel Kurul Toplantısı 15.09.2022		Son Durum 31.01.2023	
Servet GYO A.Ş.	100.000.000	100%	100.000.000	100%

6.2. Birleşmeye taraf şirketlerin sermayelerindeki veya toplam oy hakları içindeki payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri

Servet GYO sermayesindeki ve oy hakları içindeki payları % 5 ve fazlası olan gerçek kişi ortaklardan Avni Çelik Ayşe Sibel Çelik'in eşi ve Ahmet Çelik'in kuzenidir. Güney İstanbul'un sermayesini temsil eden payların tamamı Servet GYO'ya ait olup gerçek kişi pay sahibi bulunmamaktadır.

(Handwritten signatures and marks)

(Handwritten signature)

6.3. Birleşmeye taraf şirketlerin sermayelerini temsil eden paylar hakkında bilgi:

6.3.1. Servet GYO

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların Türü	Kimin Sahip Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Hamiline	Yönetim kurulu üyeliği aday gösterme imtiyazı	Avni Çelik	1	1.010.276	1.94%
B	Hamiline	Yoktur	-	1	50.989.724	98,06%
TOPLAM					52.000.000	100,00%

6.3.2. Güney İstanbul

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların Türü	Kimin Sahip Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yoktur	Servet GYO	1	100.000.000	100,00%
TOPLAM					100.000.000	100,00%

7. BİRLEŞME İŞLEMİ HAKKINDA BİLGİ

7.1. Birleşmeye esas finansal tabloların tarihi:

Birleşmeye esas finansal tabloların tarihi 30.11.2022'dir.

7.2. Yönetim organı kararları

Servet GYO yönetim kurulu 31.01.2023 tarih ve 2023/1 sayılı ve Güney İstanbul yönetim kurulu ise 31.01.2023 tarih ve 2023/1 sayılı kararında birleşmeye karar vermişlerdir.

7.3. İşlemin niteliği

İşlemin niteliği, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ilgili hükümleri ve SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği çerçevesinde, Güney İstanbul' un sahip olduğu tüm varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinden Servet GYO' ya devredilmesi suretiyle Güney İstanbul' un Servet GYO ile kolaylaştırılmış usulde birleşerek sona ermesidir.

7.4. İşlemin koşulları

Şirketlerin tabi oldukları mevzuatları uyarınca alınması gerekli izinlerin alınmış olması kaydıyla taraflarca belirlenmiş işlem koşulları bulunmamaktadır.

7.5. Öngörülen aşamalar

Kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemine ilişkin duyuru metninin Sermaye Piyasası Kurulu'na onaylanmasının ardından Servet GYO ile Güney İstanbul' un Yönetim Kurullarınca Servet GYO' ya devri suretiyle birleşmelerine ve Güney İstanbul' un tasfiyesiz infisahına karar verilecektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 8'inci maddesinin 2'nci fıkrasında belirtilen belgeler, KAP ile Servet GYO' nun internet sitesinde ilan edilecektir. Birleşmeye taraf şirketlerin yönetim kurulları tarafından birleşme işleminin tescili için Servet GYO ve Güney İstanbul' un bağlı bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğüne başvuru yapılacak ve birleşme işlemi tescil ve ilan ettirilecektir.

7.6. Gerekçesi

Devrolunan Güney İstanbul, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapan bir anonim şirkettir. Servet GYO, Güney İstanbul' un sermayesini temsil eden payların tamamına sahiptir. Servet GYO aynı şekilde gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapan bir şirket olarak faaliyetlerine devam etmektedir. Birleşme işlemi, kira geliri elde edilen ve/veya yatırıma konu olacak gayrimenkul projelerinin tek elden aynı çatı altında yönetilmesini ve yönetim faaliyetleri ile planlama ve karar verme süreçlerinin hızlı ve verimli yürütülmesini sağlayacaktır. Ayrıca halihazırda Güney İstanbul'a

ait olan mülklerin Servet GYO' ya devri bu mülklerden elde edilen gelirler için de gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınan vergi avantajlarından faydalanılabileceğini sağlayacaktır.

7.7. Pay sahiplerinin bilgilendirilmesi ve inceleme hakları:

Birleşme işlemi TTK 155 ve 156. maddeleri kapsamında kolaylaştırılmış şekilde gerçekleşecek olup, anılan maddeler gereği TTK'nın 149. maddesinde düzenlenen inceleme hakkını sağlama yükümlüğü bulunmamaktadır.

SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 8. maddesi kapsamında açıklanması gereken bilgi ve belgeler KAP' ta ve Servet GYO' nun www.servetgyo.com adresindeki internet sitesinde ilan edilecektir.

7.8. Sermaye artırım/azaltım ve esas sözleşme madde tadiline ilişkin yönetim organı kararları hakkında bilgi:

Devralan Servet GYO devrolunan Güney İstanbul' un sermayesinin temsil eden payların tamamına halihazırda sahip olduğundan, birleşme işlemi nedeniyle Servet GYO' nun sermayesinde artış meydana gelmeyecektir. Bu sebeple sermaye artırım ve esas sözleşme tadiline ilişkin alınmış bir yönetim organı kararı bulunmamaktadır.

7.9. İşlemin taraflara yüklediği borç ve yükümlülükler ile söz konusu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda tarafların katlanacağı sonuçlar:

Servet GYO ile Güney İstanbul devir tarihi itibarıyla hazırlayacakları ve müştereken imzalayacakları kurumlar vergisi beyannamesini birleşmenin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edildiği tarihten itibaren otuz gün içerisinde birleşme sonucu tasfiyesiz infisah edecek Güney İstanbul' un bağlı bulunduğu Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne verecektir.

Servet GYO, Güney İstanbul' un tahakkuk etmiş ve birleşme tarihine kadar tahakkuk edecek vergi borçlarını ödeyeceğini ve diğer ödevlerini yerine getireceğini taahhüt ettiği bir taahhütnameyi söz konusu beyannameye ekleyerek yasal süresi içinde ilgili vergi dairesine bildirecek ve ilgili vergi dairesince Servet GYO' dan teminat talep edilmesi halinde, Servet GYO ayrıca yeterli teminatı gösterecektir.

Servet GYO tarafından Güney İstanbul' un üçüncü şahıslara olan borçları vadelerinde tam ve eksiksiz olarak ödenecektir.

Güney İstanbul' un vadesi geldiği halde alacaklıların müracaat etmemesi nedeniyle ödenmemiş olan borçları ile vadesi gelmemiş ve/veya ihtilaflı bulunan borçlarına ilişkin olarak TTK'nın 541'inci maddesi çerçevesinde hareket edilecektir.

Birleşmeye taraf şirketler birleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini ve ayrıca birleşmeye ilişkin olarak Türk Ticaret Kanunu, Kurumlar Vergisi Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve bu kanunlara ilişkin ilgili mevzuat kapsamında öngörülen tüm yükümlülüklerini eksiksiz olarak yerine getirmeyi taahhüt ederler.

Birleşme işleminin herhangi bir nedenle gerçekleşmemesi halinde, taraflar birbirinden herhangi bir nam altında bir talepte bulunmayacaklardır.

8. BİRLEŞME İŞLEMİNE İLİŞKİN DİĞER HUSUSLAR

8.1. Ayrılma Akçesi ve Denkleştirme Ödemesi

Birleşme işlemi nedeniyle herhangi bir ayrılma akçesi veya denkleştirme ödemesi söz konusu olmayacaktır.

8.2. İmtiyazlı Paylar ve İntifa Senetleri

Birleşmeye taraf şirketlerin bünyesinde intifa senetleri yoktur.

Devralan Servet GYO' nun esas sözleşmesine göre A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. 6 kişiden oluşan yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir. Devralan Servet GYO'nun A Grubu pay sahiplerine tanınan bahsi geçen imtiyaz birleşme işleminin tescilli sonrasında da devam edecektir.

Devrolunan Güney İstanbul' un esas sözleşmesine göre imtiyazlı pay yoktur. Birleşme işlemi sonrası açılış bilançosu

Birleşme işlemi Servet GYO'nun konsolide bilançosunda herhangi bir değişikliğe neden olmayacağı için birleşme sonrası açılış bilançosu hazırlanmamıştır.

EKLER

1. Birleşmeye taraf şirketlerin SPK düzenlemeleri uyarınca karşılaştırmalı olarak hazırlanan işleme esas finansal tabloları,
2. Birleşme sözleşmesi,
3. Birleşmeye dair yönetim kurulu kararları.
4. Birleşmeye taraf şirketlerin esas sözleşmeleri.



Dr. Fatih
→ → →
Emir

