

SERVET GYO A.Ş.
GENEL KURUL BİLGİLENDİRME DÖKÜMANI
(Sermaye Piyasası Kurulunun II-17.1 sayılı “Kurumsal Yönetim Tebliği” kapsamında)

A) Genel Kurul Gündemi

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2022 YILI OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ

1. Açılış, Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması ve toplantı tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi,
2. 2022 yılı Yönetim Kurulu faaliyet raporu ve Denetçi (bağımsız denetim kuruluşu) raporlarının okunması ve müzakeresi,
3. 2022 yılı finansal tablolarının okunması, müzakeresi ve Genel Kurul'un onayına sunulması
4. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 numaralı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin “Ekspertiz Değerinin Kullanılması” başlıklı 37. maddesi uyarınca Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
5. Yönetim Kurulu üyelerinin 2022 yılı çalışmalarından dolayı ayrı ayrı ibralarının Genel Kurul'un onayına sunulması,
6. Yönetim Kurulu'nun 2022 yılı temettü dağıtımı ile ilgili önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
7. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçimi, görev sürelerinin belirlenmesi ve ücretlerinin tespiti,
8. 2022 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2023 yılında yapılacak bağışlara ilişkin üst sınır belirlenmesi,
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 verilmesinin Genel Kurul'un onayına sunulması,
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 bilgi verilmesi,
11. Yönetim Kurulu tarafından 2023 yılı için önerilen denetçinin (bağımsız denetim şirketinin) Genel Kurul'un onayına sunulması,
12. Dilek ve öneriler,
13. Kapanış.

B) SERVET GYO A.Ş. ORTAKLIK YAPISI

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı	Oy Hakkı
Avni Çelik	A	1.010.276	1,94%	1.010.276
Avni Çelik	B	22.155.724	42,61%	22.155.724
Ayşe Sibel Çelik	B	7.800.000	15,00%	7.800.000
Ahmet Çelik	B	3.900.000	7,50%	3.900.000
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	B	3.900.000	7,50%	3.900.000
Şenay Çelik	B	1.950.000	3,75%	1.950.000
Fiili Dolaşımdaki Hisse	B	11.284.000	21,70%	7.858.650
TOPLAM	-	52.000.000,00	100.00%	52.000.000,00

Her bir pay Genel Kurul toplantısında 1 oy hakkına sahiptir.
A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Toplam 6 kişiden oluşan yönetim kurulunun üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

C) Şirketin geçmiş hesap döneminde gerçekleşen veya gelecek hesap dönemlerinde planladığı ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek yönetim ve faaliyetlerindeki değişiklikler ve bu değişikliklerin gerekçeleri hakkında bilgi.

Yoktur

D) Genel kurul toplantı gündeminde yönetim kurulu üyelerinin azli, değiştirilmesi veya seçimi varsa; azil ve değiştirme gerekçeleri, yönetim kurulu üyeliği adaylığı ortaklığa iletilen kişilerin; özgeçmişleri, son on yıl içerisinde yürüttüğü görevler ve ayrılma nedenleri, ortaklık ve ortaklığın ilişkili tarafları ile ilişkisinin niteliği ve önemlilik düzeyi, bağımsızlık niteliğine sahip olup olmadığı ve bu kişilerin yönetim kurulu üyesi seçilmesi durumunda, ortaklık faaliyetlerini etkileyebilecek benzeri hususlar hakkında bilgi.

Yönetim Kurulu'nun görev süresi dolacağından, yeni Yönetim Kurulu Üyeleri seçilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, No:11 sayılı Tebliği'nin 18. Maddesi ve Şirket ana sözleşmesinin 14. Maddesine istinaden;

Bağımsız Olmayan Yönetim Kurulu Üyeleri:

Hatboyu Sokak, Güteryüz Apt. No:46 Erenköy-Kadıköy-İstanbul adresinde ikamet eden, Sn. Avni ÇELİK, Sultantepe Mah. İmam Hüsnü Sokak No:51 D:2 Üsküdar-İstanbul adresinde ikamet eden Sn. Ahmet ÇELİK, Fatih Sultan Mehmet Mh. Yeşil Vadi Sk. Yeşil Vadi Konakları Sitesi E2 Blok No:3AJ D:2 34771 Ümraniye-İstanbul adresinde ikamet eden Sn. Mahmut Sefa ÇELİK, Sinpaş Aqua Manors Sitesi Necip Fazıl Mahallesi Gaffar Okan Caddesi No:6 22-B Y. Dudullu Ümraniye-İstanbul adresinde ikamet eden Sn. Dursun Yaşar ÇAMURALI 30.06.2026 tarihine kadar görev yapmak üzere Genel Kurul' a önerilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:IV, No:56 sayılı Tebliği'nin 4.3. maddesi çerçevesinde;

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri:

Ülkem sok. No:24/6 Florya Bakırköy İstanbul adresinde ikamet eden Sn. Prof. Dr. Mehmet BULUT ve Ethem Efendi Cd. Talay Apt.No:106/10 Kadıköy İstanbul adresinde ikamet eden Sn. Prof. Dr. Mehmet Emin OKUR 30.06.2026 tarihine kadar görev yapmak üzere Genel Kurul' a önerilecektir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adaylarının Özgeçmişleri;

Prof. Dr. Mehmet Bulut

1970 yılında Çanakkale'de doğdu. 1992'de Dokuz Eylül Üniversitesi İktisat Bölümünü bitirdi. 2001 yılında yardımcı doçent, 2003 yılında doçent ve 2008 yılında da profesör oldu. Kırıkkale

Üniversitesi'nde ve Başkent Üniversitesi'nde çeşitli görevlerde bulundu. 2011 yılında Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi kurucu dekanı ve rektör yardımcısı oldu. Çeşitli kamu kurumlarında ve özel kurumlarda yöneticilik yaptı. Bulgarca, Arapça, Felemenkçe ve İngilizce bilen, evli ve üç çocuk babası olan Bulut'un Üniversitelerarası Kurul tarafından YÖK üyeliğine seçimi Cumhurbaşkanı Abdullah Gül tarafından Şubat 2012'de onaylanmıştır. Aynı yıl Türkiye Bilimler Akademisi üyeliğine de seçilmiştir. Kasım 2013'te İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi rektörü olan Prof. Dr. Mehmet Bulut'un bu görevi 2022 yılında sona ermiştir. İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi'nde öğretim üyeliği görevi halen devam eden Prof. Dr. Mehmet Bulut, Haziran 2022' de Servet GYO A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiş olup, halen bu görevine devam etmektedir. Bununla beraber TÜBİTAK Yönetim Kurulu Üyesi olarak da çalışmalarına devam etmektedir.

Prof. Dr. Mehmet Emin Okur

1970 yılında İstanbul'da doğan Prof. Dr. Mehmet Okur, lisans eğitimini 1992 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat bölümünde tamamladıktan sonra, aynı üniversitenin Sosyal Bilimler Fakültesinde hem yüksek lisansı bitirmiş hem de Doktora yapmıştır. 2001 yılında doktorasını bitirdikten sonra yine Marmara Üniversitesi İşletme Fakültesinde başlayan akademik kariyerinde, sırasıyla 2016 yılında Doçent, 2021 yılında Profesör unvanlarını almaya hak kazanmıştır. Marmara Üniversitesi İşletme Fakültesinde devam eden öğretim üyeliğinin yanında; 2011-2013 yılları arasında Siyaset Ekonomi ve Toplum Araştırmaları Vakfında Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yürütmüştür.

2013 yılında başlayan Turing üyeliği, 2012 yılında başlayan Türkiye İstanbul Bilimler Akademisi Vakfı Yönetim Kurulu Üyeliği, 2011 yılında başlayan Boğaziçi Vakfı Yönetim Kurulu Üyeliği ve 2009 yılında başlayan Türkiye İş ve Meslek Danışmanları Derneği Yönetim Kurulu Üyeliği devam eden Prof. Dr. Mehmet Okur'un; İnsan Kaynakları, Marka Yönetimi, Kariyer Yönetimi, Liderlik ve Kurumsal Saygınlık Yönetimi vb. birçok konuda yayınlanan makaleleri, İnsan Kaynakları, Dijital Üretim, Dijital İşletme gibi konularda da hem Türkçe hem diğer dillerde yayınlanan kitapları mevcuttur. 2018-2021 yılları arasında Marmara Üniversitesi Sürekli Eğitim Merkezi Müdürlüğü yapan Prof. Dr. Mehmet Emin Okur'un Haziran 2022' den bu yana Servet GYO A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak göreve devam etmektedir.

E) Pay sahiplerinin, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın ve/veya şirketin ilgili olduğu diğer kamu kurum ve kuruluşlarının gündeme madde konulmasına ilişkin talepleri

Şirketimize ulaşan herhangi bir talep bulunmamaktadır.

F) Gündemde esas sözleşme değişikliği olması durumunda ilgili yönetim kurulu kararı ile birlikte, esas sözleşme değişikliklerinin eski ve yeni şekilleri.

Yoktur.

G) Genel Kurul Gündemine İlişkin Açıklamalar

1. Açılış, Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması ve toplantı tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi,

Toplantı açılarak toplantı başkanlığı, tutanak yazmanlığı ve oy toplayıcılığı için seçim yapılacak ve toplantı tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi onaya sunulacaktır.

2. 2022 yılı Yönetim Kurulu faaliyet raporu ve Denetçi (bağımsız denetim kuruluşu) raporlarının okunması ve müzakeresi,

2022 Yılı faaliyet raporu ile 2022 yıl sonu bağımsız denetim raporları 13.03.2023 tarihinde www.kap.gov.tr adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformunda ve şirketin www.servetgyo.com.tr internet sitesinde yayınlanmış olup bu platformlar üzerinden pay sahiplerimizin incelemesine sunulmuştur. Genel kurul toplantısında bu raporlar okunacak ve müzakere edilecektir.

3. 2022 yılı finansal tablolarının okunması, müzakeresi ve Genel Kurul'un onayına sunulması

2022 Yılı finansal tabloları 13.03.2023 tarihinde www.kap.gov.tr adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformunda ve şirketin www.servetgyo.com.tr internet sitesinde yayınlanmış olup bu platformlar üzerinden pay sahiplerimizin incelemesine sunulmuştur. 2022 yılı faaliyet dönemine ilişkin finansal tablolar okunacak, müzakere edilecek ve onaya sunulacaktır.

4. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 numaralı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Ekspertiz Değerinin Kullanılması" başlıklı 37. maddesi uyarınca Genel Kurul'a bilgi verilmesi

III-48.1 numaralı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği nin 37. maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki gibidir:

"Ortaklığın portföyünde yer alan veya alması planlanan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetlerine ilişkin olarak yapılacak alım satım, kiralama ve benzeri işlemler tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilir. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinin %95'inden daha düşük değerlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur."

Anılan fıkra kapsamında genel kurula bilgi verilecektir.

5. Yönetim Kurulu üyelerinin 2022 yılı çalışmalarından dolayı ayrı ayrı ibralarının Genel Kurul'un onayına sunulması,

2022 yılı için yapmış oldukları çalışmalardan dolayı her bir Yönetim Kurulu üyesinin ayrı ayrı ibra edilmeleri hususu Genel Kurulun onayına sunulacaktır.

6. Yönetim Kurulu'nun 2022 yılı temettü dağıtımı ile ilgili önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,

Yönetim kurulunun 2022 yılı hesap dönemine ait karın dağıtımı ile ilgili önerisine ilişkin bilgilendirme 16.06.2023 tarihinde www.kap.gov.tr adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayınlanmış olup, Yönetim Kurulu'nun önerisi görüşülüp karara bağlanacaktır.

7. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçimi, görev sürelerinin belirlenmesi ve ücretlerinin tespiti,

Yönetim kurulu üyeleri seçilecek, görev süresi belirlenecek ve ücretleri tespit edilecektir.

8. 2022 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2023 yılında yapılacak bağışlara ilişkin üst sınır belirlenmesi

2022 yılında gerçekleşen bağış tutarı hakkında Genel Kurulda pay sahiplerine bilgi verilecektir. 2023 yılı bağış tutarı için üst sınır Genel Kurulca belirlenecektir.

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 verilmesinin Genel Kurul'un onayına sunulması,

Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396 nolu maddeleri aşağıdaki gibidir:

VI - Şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma yasağı

MADDE 395-

(1) Yönetim kurulu üyesi, genel kuruldan izin almadan, şirketle kendisi veya başkası adına herhangi bir işlem yapamaz; aksi hâlde, şirket yapılan işlemin batıl olduğunu ileri sürebilir. Diğer taraf böyle bir iddiada bulunamaz.

(2) (Değişik: 26/6/2012-6335/17 md.) Pay sahibi olmayan yönetim kurulu üyeleri ile yönetim kurulu üyelerinin pay sahibi olmayan 393 üncü maddede sayılan yakınları şirkete nakit borçlanamaz. Bu kişiler için şirket kefalet, garanti ve teminat veremez, sorumluluk yüklenemez, bunların borçlarını devralamaz. Aksi hâlde, şirkete borçlanılan tutar için şirket alacaklıları bu kişileri, şirketin yükümlendirildiği tutarda şirket borçları için doğrudan takip edebilir.

(3) 202 nci madde hükmü saklı kalmak şartıyla, şirketler topluluğuna dâhil şirketler birbirlerine kefil olabilir ve garanti verebilirler.

(4) Bankacılık Kanununun özel hükümleri saklıdır.

VII - Rekabet yasağı

MADDE 396-

(1) Yönetim kurulu üyelerinden biri, genel kurulun iznini almaksızın, şirketin işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapamayacağı gibi, aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla da giremez. Bu hükme aykırı harekette bulunan yönetim kurulu üyelerinden şirket tazminat istemekte veya tazminat yerine yapılan işlemi şirket adına yapılmış saymakta ve üçüncü kişiler hesabına yapılan sözleşmelerden doğan menfaatlerin şirkete ait olduğunu dava etmekte serbesttir.

(2) Bu haklardan birinin seçilmesi birinci fıkra hükmüne aykırı harekette bulunan üyenin dışındaki üyelere aittir.

(3) Bu haklar, söz konusu ticari işlemlerin yapıldığını veya yönetim kurulu üyesinin diğer bir şirkete girdiğini, diğer üyelerin öğrendikleri tarihten itibaren üç ay ve herhâlde bunların gerçekleşmesinden itibaren bir yıl geçince zamanaşımına uğrar.

(4) Yönetim kurulu üyelerinin sorumluluklarıyla ilgili hükümler saklıdır.

Yönetim Kurulu üyelerine yukarıda sayılan işlemleri yapabilmeleri için izin verilmesi genel kurulun onayına sunulacaktır.

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 bilgi verilmesi,

Kurumsal Yönetim İlkeleri 1.3.6 maddesi aşağıdaki gibidir:

1.3.6. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi durumunda; söz konusu işlemler, genel kurulda konuya ilişkin ayrıntılı bilgi verilmek üzere ayrı bir gündem maddesi olarak genel kurul gündemine alınır ve genel kurul tutanağına işlenir.

Yukarıda belirtilen kapsama giren işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilecektir.

11. Yönetim Kurulu tarafından 2023 yılı için önerilen denetçinin (bağımsız denetim şirketinin) Genel Kurul'un onayına sunulması,

Yönetim Kurulu tarafından 2023 yılı için önerilecek bağımsız denetim şirketi Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

12. Dilek ve öneriler

Dilek ve öneriler görüşülecektir.