

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN
DEKS YATIRIM A.Ş.'Yİ
DEVRALMASI SURETİYLE
KOLAYLAŞTIRILMIŞ USULDE BİRLEŞMESİNE İLİŞKİN DUYURU METNİ

Bu duyuru metni, 20/02/2020 tarih ve 11/245 sayılı Kurul Kararı uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 20/02/2020 tarihinde onaylanmıştır.

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Deks Yatırım A.Ş.'yi devralması suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşmesine ilişkin duyuru metnidir.

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. halihazırda Deks Yatırım 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, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin www.servetgyo.com.tr ve Deks Yatırım A.Ş.'nin www.deksyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır.

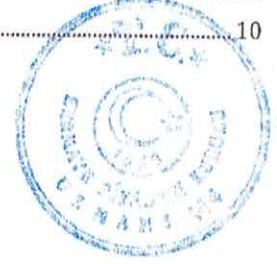
Sermaye Piyasası Kanunu'nun 32'nci maddesi uyarınca, birleşme işlemlerinde hazırlanacak duyuru metinlerini imzalayanlar veya bu belgeler kendi adına imzalanan tüzel kişiler bu belgelerde yer alan yanlış, yanıltıcı veya eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan müteselsilen sorumludur.



[Handwritten signature]

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.....	10



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom left of the page.

KISALTMA VE TANIMLAR

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



Handwritten signature in blue ink.

1. VARSA BORSAYA YAPILAN BAŞVURU HAKKINDA BİLGİ

Yoktur.

2. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Servet GYO'nun Dekis'in 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 YÜKLENE 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 Ahmet ÇELİK Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı 22/01/2020	DUYURU METNİNİN TAMAMI
DEKS YATIRIM A.Ş.	SORUMLU OLDUĞU KISIM
Avni Çelik Yönetim Kurulu Başkanı 22/01/2020	DUYURU METNİNİN TAMAMI



[Handwritten signature]

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 Deks Yatırım A.Ş.'dir.

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

	Servet GYO	Deks
Ticaret sicili	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
Sicil numarası	699367	892709

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

	Servet GYO	Deks
Kuruluş tarihi	18.05.2009	02.12.2013
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	Deks
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	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36 34349 Beşiktaş İstanbul	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36 34349 Beşiktaş İstanbul
İnternet adresi	www.servetgyo.com.tr	www.deksyatirim.com.tr
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	Deks
Sermaye Tutarı	52.000.000 TL	13.050.000 TL

4.6. Birleşmeye taraf şirketlerin kayıtlı sermaye tavanı:

	Servet GYO	Deks
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. Deks'in 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. Deks ise Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı gayrimenkul şirketinin %94 oranında hissedarı olup, bu yatırım dışında başka bir yatırım veya faaliyeti bulunmayan bir anonim şirkettir.



[Handwritten signatures and initials in blue ink]

5. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

5.1. Servet GYO

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 / 5 ay	28.051.259	53,94%
Ahmet Çelik	YK Bşk. Yrd.	YK Bşk. Yrd.	1 Yıl / 5 ay	4.481.712	8,62%
Fatih Kıvanç	YK Üyesi	YK Üyesi	1 Yıl / 5 ay	544.430	1,05%
Mehmet Haluk Öztürk	YK Üyesi	YK Üyesi	1 Yıl / 5 ay	-	-
Levent Yıldırım	Bağımsız YK Üyesi	Bağımsız YK Üyesi	1 Yıl / 5 ay	-	-
Lütfi Akca	Bağımsız YK Üyesi	Bağımsız YK Üyesi	1 Yıl / 5 ay	-	-

5.1. Deks

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 / 3 Yıl	-	-
Ahmet Çelik	YK Üyesi	YK Üyesi	3 Yıl / 3 Yıl	-	-
Halit Serhan Ercivelek	YK Üyesi	YK Üyesi	3 Yıl / 3 Yıl	-	-
Fatih Kıvanç	YK Üyesi	YK Üyesi	3 Yıl / 3 Yıl	-	-
Mahmut Sefa Çelik	YK Üyesi	YK Üyesi	3 Yıl / 3 Yıl	-	-

6. ANA ORTAKLAR

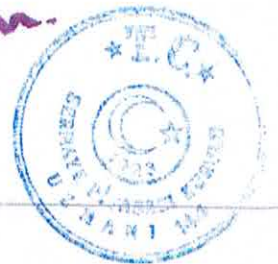
6.1. Birleşmeye taraf şirketlerin son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı:

6.1.1. Servet GYO

Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	Son Genel Kurul Topl. 25.04.2019		Son Durum 22.01.2020	
Avni Çelik	28.051.259	53,94%	28.051.259	53,94%
Ayşe Sibel Çelik	7.800.000	15,00%	8.076.491	15,53%
Ahmet Çelik	4.481.712	8,62%	4.481.712	8,62%
Berrin Çelik Ercivelek	3.900.000	7,50%	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	3.900.000	7,50%
Diğer	7.767.029	14,94%	7.490.538	14,41%
Toplam	52.000.000	100,00%	52.000.000	100,00%

6.1.2. Deks

Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	Son Genel Kurul Topl. 29.03.2019		Son Durum 22.01.2020	
Servet GYO A.Ş.	10.086.136,36	77,29%	13.050.000,00	100,00%
Hüseyin Altaş	1.808.318,18	13,86%	-	-
Diğer	1.155.545,46	8,85%	-	-
Toplam	13.050.000,00	100,00%	13.050.000,00	100,00%



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 olan Avni Çelik; Ayşe Sibel Çelik' in eşi, Ahmet Çelik' in kuzeni ve Berrin Çelik Ercivelek' in babasıdır. Deks'in sermayesini temsil eden payların tamamı Servet GYO'ya ait olup gerçek kişi pay sahibi bulunmamaktadır.

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. Deks

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların Türü	Kimin Sahip Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim kurulu üyeliği aday gösterme imtiyazı	Servet GYO	1	7.830.000	60,00%
B	Nama	Yönetim kurulu üyeliği aday gösterme imtiyazı	Servet GYO	1	5.220.000	40,00%
TOPLAM					13.050.000	100,00%

7. BİRLEŞME İŞLEMİ HAKKINDA BİLGİ

7.1. Birleşmeye esas finansal tabloların tarihi:

Birleşmeye esas finansal tabloların tarihi 30.09.2019'dur.

7.2. Yönetim organı kararları

Servet GYO yönetim kurulu 22.01.2020 tarih ve 2020/01 sayılı ve Deks yönetim kurulu ise 22.01.2020 tarih ve 2020/01 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, Deks'in sahip olduğu tüm varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinden Servet GYO'ya devredilmesi suretiyle Deks'in 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 Deks'in Yönetim Kurullarınca Servet GYO'ya devri suretiyle



birleşmelerine ve Deks'in 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 Deks'in bağlı bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğüne başvuru yapılacak ve birleşme işlemi tescil ve ilan ettirilecektir.

7.6. Gerekçesi

Devrolunan Deks, Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı gayrimenkul şirketinin %94 oranında hissedarı olup, bu yatırım dışında başka bir yatırım veya faaliyeti bulunmayan bir anonim şirkettir. Servet GYO 15.11.2019 tarihinde Deks'in diğer hissedarlarına ait payları satın almak suretiyle Deks'in sermayesini temsil eden payların tamamına sahip duruma gelmiştir. Deks'in varlık sebebi Servet GYO ve önceki hissedarların OSWE Real Estate GmbH unvanlı gayrimenkul şirketine birlikte yatırım yapması olup Deks bu amaçla kurulmuş ve faaliyet göstermiştir. Servet GYO'nun Deks'in sermayesini temsil eden payların tamamına sahip olması ile Deks'in varlık sebebi ortadan kalkmıştır. Deks'in sahip olduğu tüm varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinden Servet GYO'ya devredilmesi ile Servet GYO OSWE Real Estate GmbH'a doğrudan iştirak eder duruma gelecektir.

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.tr 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 Deks'in 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 Deks 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 Deks'in bağlı bulunduğu Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne verecektir.

Servet GYO, Deks'in 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 Deks'in üçüncü şahıslara olan borçları vadelerinde tam ve eksiksiz olarak ödenecektir.

Deks'in 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.



Handwritten signatures and initials in blue ink.

Diğer yandan Servet GYO tarafından 15.11.2019 tarihli özel durum açıklamasında duyurulduğu üzere, Servet GYO Deks'in diğer hissedarları olan Sn. Avni Çelik, Sn. Ahmet Çelik, Sn. Hüseyin Altaş ve HA Real Estate GMBH'in sahibi oldukları ve Deks'in sermayesinin %22,71'ine isabet eden toplam 2.963.863,64 TL nominal bedelli Deks hisselerini satın almış ve Deks'in sermayesini temsil eden payların tamamına sahip duruma gelmiştir. Taraflar söz konusu hisse devrinde uygulanacak fiyatın, halihazırda Deks'in iştiraki olan, birleşme işlemi sonrasında ise Servet GYO'nun iştiraki durumuna gelecek olan OSWE Real Estate GmbH şirketine ait hisselerin Servet GYO tarafından satışı halinde, satıştan elde edilecek gelire göre belirlenmesinde mutabık kalmıştır. Buna göre;

- Hisse devrini takip eden 18 ay içinde Servet GYO tarafından OSWE Real Estate GmbH şirketine ait hisselerin satılması halinde, satıştan elde edilen gelirden Deks'in önceki ortaklık yapısına göre Servet GYO dışındaki hissedarların payına düşen tutar, Deks hisse devir bedeli olarak ilgili hissedarlara ödenecektir.
- Anılan süre içinde OSWE Real Estate GmbH şirketine ait hisselerin satışının gerçekleşmemesi durumunda, OSWE Real Estate GmbH şirketine ait hisseler kısmi bölünme yoluyla Servet GYO tarafından yeni kurulacak bir şirkete devredilecek ve Servet GYO'nun devraldığı Deks hisseleri karşılığında, devredenlere aynı oranda yeni kurulacak şirketin hisseleri verilecek ve başka bir ödeme yapılmayacaktır. Bu takdirde yeni kurulacak şirketin %22,71 oranındaki hisselerinin devir bedeli, şu an Deks hisselerinin devir bedeli olan 2.963.864 TL nominal bedel üzerinden olacaktır.
- Anılan süre içinde OSWE Real Estate GmbH şirketine ait hisselerin veya OSWE Real Estate GmbH'in varlıklarının kısmen satılması halinde ise Deks hisseleri karşılığında devredenlere kısmen nakit ödeme yapılacak, kısmen de yukarıda belirtildiği şekilde kısmi bölünme yoluyla yeni kurulacak olan şirketin hisseleri verilecektir.

Bu kapsamda Servet GYO'nun 26.12.2019 tarihli özel durum açıklamasında aşağıdaki ifadeler yer verilmiştir;

"Şirketimizin 15.11.2019 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yaptığı açıklamada, iştirakimiz Deks Yatırım A.Ş.'nin ("Deks") diğer hissedarları olan Sn. Avni Çelik, Sn. Ahmet Çelik, Sn. Hüseyin Altaş ve HA Real Estate GMBH'in ("Devredenler") sahibi oldukları ve Deks'in sermayesinin %22,71'ine isabet eden toplam 2.963.863,64 TL nominal bedelli Deks hisselerinin Şirketimizce satın alındığı ve böylece Şirketimizin Deks'in sermayesini temsil eden hisselerin tamamına sahip duruma geldiği duyurulmuştur. Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda aynı tarihte yapılan ikinci açıklamada ise Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından Şirketimizin Deks ile kolaylaştırılmış usulde birleşme kararı alındığı ve bu amaçla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapıldığı duyurulmuştur. Anılan hisse devri işleminin ve gelecekteki muhtemel sonuçlarının daha iyi anlaşılabilmesini teminen işbu açıklamanın yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Bilindiği üzere Deks'in ana faaliyet konusu Almanya'da kurulu Oswe Real Estate GmbH ("Oswe") unvanlı şirkete iştirak etmektir. Deks Oswe'nin hisselerinin %94'üne sahip olup, bunun dışında bir yatırımı bulunmamaktadır. Şirketimizin Deks ile birleşmesi halinde, Şirketimiz Oswe'nin %94 oranındaki hisselerine doğrudan sahip duruma gelecektir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 26.09.2019 tarihli değerlendirme raporunda Deks'in sermayesini temsil eden hisselerin tamamının değeri 520.770.722 TL (78.996.818 Euro) olarak takdir edilmiştir. Buna göre devre konu hisselerin değeri ise 118.275.357 TL (17.941.440 Euro) olarak hesaplanmaktadır.

Diğer yandan, Şirketimiz ve Devredenler, hisse devir bedelinin bu aşamada nominal bedel olarak (toplam 2.963.864 TL) belirlenmesi ancak bu tutarın bu aşamada ödenmemesi, buna karşılık takip eden 18 ay içinde Oswe'nin hisselerinin veya varlıklarının üçüncü kişilere satılması halinde, bu satıştan elde edilecek gelire göre Şirketimiz tarafından Devredenler'e ödeme yapılmasında mutabık kalmıştır. Bu durumda Oswe'nin hisselerinin veya varlıklarının satışından elde edilecek gelirin Oswe'nin borçları, satış işleminden doğabilecek masraf ve vergiler ile varsa iade tarihine kadar Oswe'den elde edilen temettü gelirine göre düzeltilmesi sonrasında bulunan tutarın %22,71'i yukarıda yazılı nominal satış bedeline ilaveten hisse devir bedeli olarak Devredenler'e ödenecektir.

Anılan 18 aylık süre içinde Oswe'nin hisselerinin veya varlıklarının satışının gerçekleşmemesi halinde, Şirketimiz Oswe'de sahip olacağı hisseleri kısmi bölünme yoluyla yeni kurulacak bir şirkete devredecek ve Şirketimizin devraldığı Deks hisseleri karşılığında, yeni kurulacak şirketin %22,71 oranındaki hisseleri Devredenler'e verilecektir. Bu takdirde yeni kurulacak şirketin %22,71 oranındaki hisselerinin devir bedeli, şu an Deks hisselerinin devir bedeli olan 2.963.864 TL nominal bedel üzerinden olacaktır.

Böylelikle her iki hisse devrinden karşılıklı oluşan borç ve alacak birbirine mahsup edilecek, taraflar arasında ayrıca bir ödeme yapılması söz konusu olmayacaktır. Bir başka deyişle söz konusu işleminin gerçekleşmemesi durumunda, Şirketimiz devraldığı Dekis hisselerinin muadili durumundaki yeni şirketin aynı orandaki hisselerini Devredenler'e iade etmiş olacaktır.

Anılan 18 aylık süre içinde Oswe'nin hisselerinin veya varlıklarının kısmen satılması durumunda ise, Devredenler'e yapılacak ek ödeme tutarı kısmi satıştan elde edilen gelire göre belirlenecektir. Şirketimiz uhdesinde kalmaya devam edecek olan Oswe hisseleri ise bir önceki paragrafta izah edilen prensipler çerçevesinde kısmi bölünme yoluyla yeni kurulacak bir şirkete devredilecek ve yeni kurulacak şirketin %22,71 oranındaki hisseleri Devredenler'e verilecektir."

Bu çerçevede Servet GYO'nun 13.02.2020 tarihli özel durum açıklamasında;

"Şirketimizin dolaylı iştiraki olan Oswe Real Estate GMBH (Oswe) vasıtasıyla 2014 yılında yatırım yaptığı, 242.399 m2 arsa üzerinde 291.000 m2 kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan taşınmazların yaklaşık 107.000 m2 arsa üzerinde 183.000 m2 ofis ve depo alanından oluşan kısmının 1.77.000.000 Euro bedelle satışı için alıcı firma ile noter huzurunda sözleşme imzalanmıştır. Satış bedelinden 1.500.000 Euro'luk kısmı Oswe'nin banka hesabına, 4.750.000 Euro'luk kısmı ise noter emanet hesabına Alıcı tarafından ödenmiştir.

Yerel mevzuat ve imzalanan satış sözleşmesi uyarınca, satış işleminin tamamlanabilmesi için ilgili ülkedeki Rekabet Kurulu'nun satış işlemini onaylaması, Şehir İmar Planlama Birimi'nin satışa konu gayrimenkullerin ifrazını onaylaması ve Belediyenin ön alım hakkını kullanmayacağını bildirmesi (yerel mevzuata göre belediyelerin tüm satış işlemleri için ön alım hakkı bulunmaktadır) gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen süreçlerde bir olumsuzluk yaşanmaması halinde satış işlemi tamamlanacak ve Alıcı satış bedelinin 90.250.000 Euro'luk kısmını 10.04.2020 tarihinde, bakiye kalan 80.500.000 Euro'luk kısmını ise 15.01.2021 tarihinde ödeyecektir. Ayrıca, sözleşmede belirlenen koşullar doğrultusunda noter emanet hesabına alıcı tarafından yatırılan 4.750.000 Euro içerisinde mahsup edilmek üzere OSWE'ye aylık 750.000 Euro ödeme yapılacaktır. Yukarıda anılan yasal izinlerin uzaması halinde sözleşmede belirlenen şartlara bağlı olarak aylık 750.000 Euro luk ödemeler 2020 yıl sonuna kadar yapılabilecektir. Satış işleminin gerçekleşmemesi halinde Oswe tarafından tahsil edilen aylık ödemeler Alıcı'ya iade edilebilir, böylesi bir durumun gerçekleşmesi halinde halihazırda OSWE tarafından tahsil edilmiş 1.500.000 Euro alıcıya iade edilmeyecektir.

Anılan satış işlemi sonrasında, OSWE portföyünde; 100.000 m2 arsa üzerinde kiralanabilir alanı yaklaşık 107.000 m2 olan ofis, perakende ve depo binaları ile üzerinde yapı bulunmayan sanayi ve lojistik imarlı yaklaşık 35.000 m2 arsa kalmaya devam edecektir. Oswe portföyünde kalmaya devam edecek olan yapılar da doluluk oranı halihazırda %66 olup, aylık yaklaşık 360.000 Euro kira geliri elde edilmektedir. Oswe kısmi satış sonrası elinde kalan bu taşınmazları portföyünde tutmaya devam etmeyi planlamaktadır." denilmiştir.

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 ortaklarına tanınan bahsi geçen imtiyaz birleşme işleminin tescili sonrasında da devam edecektir.

Devralanan Dekis'in esas sözleşmesine göre A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. 6 kişiden oluşan yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin, kalan 2 adedi ise B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir.

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

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]