

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Duran Varlık Edinimi

Özet Bilgi

15.11.2019 tarihli açıklamalarımıza ek açıklamalarımız.

Finansal Duran Varlık Edinimi

İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

Finansal Duran Varlık Edinimi	
Yapılan Açıklama Güncelleme mi?	Evet (Yes)
Yapılan Açıklama Düzeltme mi?	Hayır (No)
Konuya İlişkin Daha Önce Yapılan Açıklamanın Tarihi	15.11.2019
Yapılan Açıklama Ertelenmiş Bir Açıklama mı?	Hayır (No)
Bildirim İçeriği	
Edinime İlişkin Yönetim Kurulu Karar Tarihi	15/11/2019
Alıma İlişkin Yönetim Kurulu Kararında Bağımsız Üyelerin Çoğunluğunun Onayı Var mı?	Evet
Edinilen Finansal Duran Varlığın Unvanı	Deks Yatırım A.Ş.
Edinilen Finansal Duran Varlığın Faaliyet Konusu	Almanya da yerleşik Oswe Real Estate GMBH firmasına iştirak etmek.
Edinilen Finansal Duran Varlığın Sermayesi	13.050.000 TL
Edinim Yöntemi	Satın Alma (Purchase)
İşlemin Tamamlandığı/Tamamlanacağı Tarih	15.11.2019
Edinme Koşulları	Diğer (Other)
Vadeli ise Koşulları	-
Edinilen Payların Nominal Tutarı	2.963.863,64
Beher Payın Alış Fiyatı	1
Toplam Tutar	2.963.863,64
Edinilen Payların Finansal Duran Varlığın Sermayesine Oranı (%)	%22,71
Edinim Sonrasında Sahip Olunan Payların Finansal Duran Varlık Sermayesine Oranı (%)	%100
Edinimden Sonra Finansal Varlıkta Sahip Olunan Oy Haklarının Oranı (%)	%100
Edinilen Finansal Duran Varlığın Ortaklığın Kamuya Açıklanan Son Finansal Tablosundaki Aktif Toplamına Oranı (%)	%0,0289
İşlem Bedelinin Ortaklığın Kamuya Açıklanan Son Yıllık Finansal Tablolara Göre Oluşan Hasılat Tutarına Oranı (%)	%2,95
Ortaklığın Faaliyetlerine Etkisi	Olumlu
Pay Alım Teklifinde Bulunma Yükümlülüğünün Doğup Doğmadığı	Hayır (No)
Pay Alım Teklifinde Bulunma Yükümlülüğü Doğuyorsa Muafiyet Başvurusu Yapılıp Yapılmayacağı	Hayır (No)

Satan/Devreden Kişinin Adı/Ünvanı	Avni Çelik-Ahmet Çelik-Hüseyin Altaş-HA Real Estate GmbH
Karşı Taraf SPK Düzenlemelerine Göre İlişkili Taraf mıdır?	Evet (Yes)
Ortaklığın Satan/Devreden Tarafla İlişkinin Niteliği	Ticari
Varsa İşleme İlişkin Sözleşme Tarihi	15/11/2019
Finansal Duran Varlığın Değerinin Belirlenme Yöntemi	-
Değerleme Raporu Düzenlendi mi?	Düzenlendi (Prepared)
Değerleme Raporu Düzenlenmediyse Nedeni	-
Değerleme Raporu Düzenlendiyse Tarih ve Numarası	26.09.2019
Değerleme Raporunu Hazırlayan Değerleme Kuruluşunun Ünvanı	Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Değerleme Raporu Sonucu Bulunan Tutar	17.941.440,35 EURO (118.275.356,91 TL)
İşlem Değerleme Raporundaki Sonuçlara Uygun Gerçekleştirilmemiş/Gerçekleştirilmeyecekse Gerekçesi	Satış bedeli sabit bir tutar olarak belirlenmemiştir. İleride gerçekleşmesi beklenen satış işlemine göre değer revize edilecektir.
Açıklamalar	

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'ın ("**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 değerleme 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 satış

işleminin gerçekleşmemesi durumunda, Şirketimiz devraldığı **Deks** 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.

Kamuoyunun bilgisine sunarız.

Yukarıdaki açıklamalarımızın, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yürürlükteki Özel Durumlar Tebliğinde yer alan esaslara uygun olduğunu, bu konuda/konularda tarafımıza ulaşan bilgileri tam olarak yansıttığını, bilgilerin defter, kayıt ve belgelerimize uygun olduğunu, konuyla ilgili bilgileri tam ve doğru olarak elde etmek için gerekli tüm çabaları gösterdiğimizi ve yapılan bu açıklamalardan sorumlu olduğumuzu beyan ederiz.