

**MENKUL KIYMET YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN
ESASLAR TEBLİĞİNİN (III-48.2)**

**“Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı Statüsünden Çıkma
(Madde 41’ nin 2.fıkrası) kapsamında” hazırlanan**

**DENİZ YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNİN
DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ’NE DÖNÜŞÜM RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1. Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı Statüsünden Çıkılmasına İlişkin Gerekçeler,
2. Faaliyet Değişikliğine, Yatırım Yapılması Planlanan Alanlara ve Yatırımlara İlişkin Bilgiler,
3. Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı Statüsünden Çıkılmasının Vergi Düzenlemeleri Açısından Ortaklığa Etkilerine İlişkin Bilgi,
4. Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı Statüsünden Çıkılmasının İMKB Kotasyon Koşulları Açısından Durumunun Tekrar Değerlendirileceğine İlişkin Bilgi,
5. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.' nin Hisseleri Satın Alma Taahhüdü,

1. MENKUL KIYMET YATIRIM ORTAKLIĞI STATÜSÜNDEN ÇIKILMASINA İLİŞKİN GEREKÇELER

Şirketimizin, yatırım alanını daha etkin bir piyasaya yönlendirmek amacı çerçevesinde; karlılık ve büyüme oranlarımızı iyileştirmek, gayrimenkul piyasasındaki fırsatları değerlendirerek sermaye piyasalarına ve ortaklarımıza katma değer yaratmak amacıyla menkul kıymet yatırım ortaklığı statüsünden çıkılmasına karar verilmiştir.

Ülkemizde gayrimenkul sektörü her geçen yıl büyümekte ve gelişmektedir. Bu nedenle yatırımcılarının sektöre ve özellikle organize piyasalarda gayrimenkul yatırımlarına olan ilgisi de giderek artmaktadır. Gayrimenkul sektörünün gelişimi, sektörde yer alan şirketlere yeni fırsatlar da sunmaktadır. Yurt içindeki ilgi artışının yanı sıra yurt dışından gelen talebin de artacağını, organize piyasalarda gayrimenkul konusunda uzmanlaşmış şirketlerin de daha başarılı olacağını öngörüyoruz. Bu kapsamda şirketin faaliyet konusunun gayrimenkul odaklı olarak değişimini planlıyoruz.

Böylece ortaklarımız; sınırlı büyüme fırsatı veren bir sektörde faaliyet gösteren bir yatırım ortaklığı şirketine değil, hem ortaklarına hem de yatırım yaptığı sektörlerde katma değer yaratan, yükselen bir sektörde faaliyet gösteren bir şirketin ortakları olacaktır.

2. FAALİYET DEĞİŞİKLİĞİNE, YATIRIM YAPILMASI PLANLANAN ALANLARA VE YATIRIMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Türkiye gayrimenkul sektörü demografik ve ekonomik avantajları ile fark yaratmaktadır. Buna ek olarak sektördeki büyüme trendi son yıllarda ivme kazanmıştır. Bu durum yurt içi yatırımların yanı sıra uluslararası portföy yatırımlarına da hız vermiştir.

Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gayrimenkul sektörünün gelişen yapısında kurumsal bir anlayışla faaliyet gösterebilmesi ve sektörde itibarlı bir yer edinebilmesi için Şirketimizin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesinin gerekli olduğu kanaatindeyiz.

Yatırım stratejisi olarak gelişme potansiyeli yüksek büyük şehirlerde konumlanmanın avantaj sağlayacağı düşüncesindeyiz. Portföyün kira getirili ticari gayrimenkullerden oluşması öngörülmektedir.

Yatırım Programı ve Hedefi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı şirketimizin ana yatırım hedefi ticari gayrimenkul varlıkları ve projelerinden oluşan, yüksek çeşitliliğe sahip bir portföy oluşturulmasıdır. Bu amaçla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümümüzün tamamlanmasının ardından grup şirketlerimizden biri olan Pupa Gayrimenkul Kiralama Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin ("Pupa Gayrimenkul") satın alınması ve sonrasında şirketimiz ile birleştirilmesi planlanmaktadır.

Söz konusu birleşmenin ardından gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketimiz hem kira getirisi sağlayacak hem de değer artış potansiyeli olan ticari gayrimenkul varlıkları ve projelerinden oluşan bir portföye sahip olacaktır. Aslen ticari gayrimenkulleri esas alacak olan şirketimiz,

yönetim kararına bağılı olarak gayrimenkul sektörü içinde fırsatları değerlendirmeyi hedeflemektedir.

Kira getirili gayrimenkul portföyü oluşturma hedefinde öncelik Ankara ve İstanbul perakende odaklı gayrimenkullerde olacaktır. Bu kapsamda GYO, öncelikli olarak grup şirketlerinden Pupa Gayrimenkul'ü satın almayı, akabinde birleşerek gayrimenkul portföyünü oluşturmaya hedeflemektedir. Bu birleşme ile Pupa Gayrimenkul'un gayrimenkul sektöründeki sahip olduğu bilgi, birikim ve tecrübelerden faydalanılması hedeflenmektedir.

Oluşturacağımız portföyün yüksek getiri sağlama amacı ile, büyük markalara, banka şubelerine, elektronik mağaza zincirlerine, marka restaurant zincirlerine kiralama yapma, mevcut kiralamalarda da piyasaların döngüleri içerisinde buldukları noktada kira artışları ve/veya kira/maliyet oranındaki düşüşlerle ilgili öngörülerini faydaya çevirmeyi hedeflemekteyiz.

3. MENKUL KIYMET YATIRIM ORTAKLIĞI STATÜSÜNDEN ÇIKILMASININ VERGİ DÜZENLEMELERİ AÇISINDAN ORTAKLIĞA ETKİLERİNE İLİŞKİN BİLGİ

Yatırım Ortaklıklarının kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Ana sözleşme değişikliğinin Genel Kurul'da onaylanması durumunda Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yatırım ortaklığı statüsünden çıkması ve Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşmesi halinde, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da benzer şekilde Kurumlar Vergisi'nden muaf olması nedeniyle söz konusu istisna durumu devam edecektir.

Yatırım Ortaklıklarının temettü ödemesi "brüt=net" oran üzerinden yapılmakta olup, stopaj kesintisi yapılmamaktadır. Ana sözleşme değişikliğinin Genel Kurul'da onaylanması durumunda Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin menkul kıymet yatırım ortaklığı statüsünden çıkmasından itibaren tam mükellef gerçek kişi, dar mükellef gerçek kişi ve dar mükellef tüzel yatırımcılara temettü dağıtılması durumunda % 0 stopaj kesintisi yapılacaktır (Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması varsa anlaşma hükümleri göz önünde bulundurulacaktır). Tam mükellefler kurumlarda stopaj yapılmamaktadır.

İstanbul Menkul Kıymetler Borsasında tam ve dar mükellef gerçek kişi yatırımcıların menkul kıymet yatırım ortaklıklarının hisse senedi alım satımı neticesinde oluşacak gelirleri üzerinden Geçici 67. madde kapsamında %10 stopaj kesintisi yapılmaktadır. Ana sözleşme değişikliğinin Genel Kurul'da onaylanması durumunda Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin menkul kıymet yatırım ortaklığı statüsünden çıkmasından itibaren bu oran diğer hisse senetlerinde olduğu gibi tüm yatırımcılar için % 0 uygulanacaktır.

4. MENKUL KIYMET YATIRIM ORTAKLIğI STATÜSÜNDEN ÇIKILMASININ IMKB KOTASYON KOŞULLARI AÇISINDAN DURUMUNUN TEKRAR DEğERLENDİRİLECEğİNE İLİŞKİN BİLGİ

Ana sözleşme değişikliğinin Genel Kurul'da onaylanması durumunda Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin menkul kıymet yatırım ortaklığı statüsünden çıkması sonucu Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye devam edecektir.

5. DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.'NİN HİSSELERİ SATIN ALMA TAAHHÜDÜ

III-48.2 sayılı Tebliğ'in 41. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı Statüsünden çıkmak isteyen ortaklıkların, esas sözleşme değişikliği yapmasına Kurul'ca uygun görüş verilebilmesi için Genel Kurul toplantılarında Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı statüsünden çıkma sonucunu doğuracak esas sözleşme değişikliklerine olumlu oy kullanan ortaklar dışındaki tüm ortakların sahip oldukları payların statüden çıkma hakkındaki yönetim kurulu kararına ilişkin özel durum açıklamasının kamuya ilan edildiği tarihten önceki 30 günlük ve altı aylık dönem içinde oluşan, günlük ağırlıklı ortalama borsa fiyatlarının ortalamaları ile söz konusu altı aylık döneme ilişkin kamuya açıklanan pay başı net aktif değerin ağırlıklı ortalamasından yüksek olanı ile satın alınacağının taahhüt edilmesi gereklidir.

Konu ile ilgili olarak, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Kurul'a, Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin menkul kıymet yatırım ortaklığı statüsünden çıkma başvurusu ile ilgili olarak, III-48.2 sayılı Tebliğ'in 41. Maddesinin 1. fıkrası çerçevesinde, şirketin menkul kıymet yatırım ortaklığı statüsünden çıkmasına ilişkin esas sözleşme değişikliklerinin Genel Kurul'da onaylanması halinde, şirket genel kurul toplantısında olumlu oy veren ortaklar dışındaki tüm ortakların paylarını satın alma taahhüdü vermiştir.