

**MARTI GAYRİMENKUL A.Ş.**  
**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI STATÜSÜNDEN ÇIKIŞ**  
**GEREKÇELİ RAPORU**

Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nin, "*Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Statüsünden Çıkma*" başlıklı 44.maddesi hükmü gereğince hazırlanmış rapordur. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünden çıkılmasına ilişkin gerekçeleri, ortaklığın statüden çıktıktan sonraki faaliyet konusunu, projeksiyonlarını, statüden çıkışın ortaklığa etkilerinin analizini içermektedir.



## Önemli Uyarı

Buradaki açıklamalar **Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkıp **Gayrimenkul Yatırım A.Ş.** statüsüne dönüşmesi ve bununla bağlantılı yapılması planlanan yatırımlar hakkındaki Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin görüşlerini yansıtmakta olup, açıklamalar içinde yer alan planlanan yatırım ve hedeflere ilişkin öngörülerin gerçekleşip gerçekleşmeyeceğinin bir garantisinin olmadığı gibi bunlar hiçbir şekilde Şirket paylarının alımı veya satımı konusunda bir tavsiye olarak kabul edilmemelidir. Burada yer alan yatırımlara ve Şirket faaliyetlerine ilişkin geleceğe yönelik tahminler, beklentiler, hedefler ve düşünceler Şirketin bu duyurunun yayımlandığı tarihteki öngörülerini göstermekte olup ekonomik, finansal, yasal düzenlemeler veya başka faktörler nedeniyle bu öngörülerin çok daha farklı sonuçlanabilmesi mümkündür.

## **1. FAALİYET KONUSU DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ**

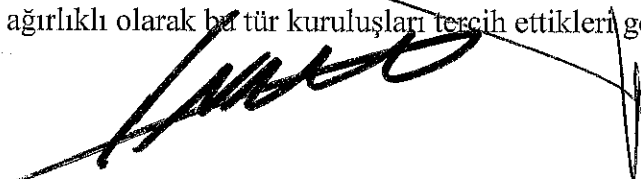
Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.04.2006 tarih ve 20/512 sayılı izniyle 25.05.2006 tarihinden itibaren gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış, 24.09.2010 tarihinde de 110 milyon TL nominal sermaye üzerinden % 49 oranıyla ve yaklaşık 19 milyon TL prim yaratarak paylarını halka arz etmiştir.

Şirketimiz ana ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 50 yılı aşkın süredir turizm sektörünün önemli bir markası olarak faaliyet göstermesinin yarattığı olgu bağlamında Şirketimiz yatırım portföyünün çok büyük kısmını doğal olarak turizm tesisleri ve projeleri oluşturmuştur. GYO mevzuatına göre işletme faaliyetinde bulunamadığımızdan turizm tesislerimizin işletilmesi de hasılat kira sözleşmeleri ile tahsis edilmiştir.

Gerek Şirketimizin organik bağının ve yatırım portföyünün yapısı gerek halka arz sırasındaki çeşitli koşulların ve GYO pazar kesitinin o zaman edinmiş olduğu niteliklerinin etkisiyle, Şirketimiz asıl olarak turizm amaçlı bir GYO kimliğini benimsemiş, politika ve stratejilerini de buna göre oluşturmuştur. GYO piyasasının da gelişmekte olduğu o dönemde Şirketimizin sektörel odaklanmaya yönelmiş olması çeşitli yararlar getirmiş, bu sayede kısa sürede yeni projelerle yatırım portföyünü genişletme olanağı bulmuştur.

Turizm yatırımları son derece yüksek nitelikli taşınmazlar olup, bu seviyeyi koruyabilmek için sürekli bakım ve yenileme yatırımlarına ihtiyaç vardır. Bu nedenle işletme ve dolayısıyla kira gelirlerinin yatırıma karlılık (getiri) oranı diğer bazı sektörlerin yatırım getirileri ile kıyaslandığında düşük olmakla birlikte sermaye değer artış kazancı aksine yüksektir. Bu bakımdan ortaklarımızın çıkarlarının uzun vadede güvenli yatırımlarla korunması amaçlanmıştır.

Ancak, inşaat sektörünün çok yönlü desteklenmesi, kentsel dönüşüm ve alt yapı projelerine kaynak yaratmak, bu gibi teşebbüsleri özendirmek amacıyla GYO mevzuatında ve uygulamalarında değişiklikler yapılması sektöre katılan firma sayısını artırmış, özellikle inşaat ağırlıklı gruplara dahil GYO'ların yap-sat sisteminin pazarda yoğun görülür olması ve uzun vadeli kredi olanaklarıyla ve vergi kolaylıklarıyla desteklenmesi gibi etkenler, GYO firmalarına yatırım yapmak isteyenlerin ağırlıklı olarak bu tür kuruluşları tercih ettikleri görülmüştür.



Şirketimizin hem mevcut varlıklarını ve yatırımlarını korumak hem de yaklaşık 1 milyar TL tutarında çeşitli konularda projelendirilen yatırımları gerçekleştirebilmek maksadıyla maliyetsiz finansal kaynaklara ihtiyacı vardır. Bu kaynaklara erişme girişimlerinde kurulacak yapının etik anlayışımız itibariyle, başlangıçtan itibaren ortak olma sadakatini göstermiş olan yatırımcılarımızın hak ve çıkarlarını da gözetecek şekilde makul ve adil paylaşımlarla oluşturulması gerekliliği üzerinde durulmaktadır.

Bu sorunların temelde aşılmasında sermaye artışı ya da başka yollarla maliyetsiz kaynak temini birinci çözüm yolu olarak görülmüş, bu yönde çeşitli girişimlerde bulunulmuştur. Ancak gerek sermaye artışı yoluyla halka arz konusunda gerek stratejik ya da finansal ortaklıklar kurulması yönünde kurulan temaslarda, piyasa gerçekleri yanı sıra Şirketimizin GYO statüsünde olmasının ve bu statü içinde de tek sektöre odaklanmasının, GYO hakkında ve ilgilendiren mevzuatın getirdiği kısıtlamaların ve belli koşulların mevcudiyetinin böyle bir işbirliğinin kurulmasını oldukça zorlaştırdığı görülmüştür.

Değişik kesimlerden stratejik ya da finansal yatırımcılarla yapılan görüşmelerde, olası işbirliğinin gerçekleşmesinde, Şirketimizin GYO statüsünde bulunmasının mevzuattan kaynaklanan sınırlamalara tabi tutulması, yeni fırsatlar için engel olarak karşımıza çıkmaktadır. Yatırımcıların daha esnek hareket alanı aradıkları, ilgilendikleri projelerin başka projeler tarafından etkilenmesinden kaçındıkları ve işletme faaliyetinde söz sahibi olmak istedikleri gibi beklentiler içinde oldukları görülmekte ve anlaşılmaktadır.

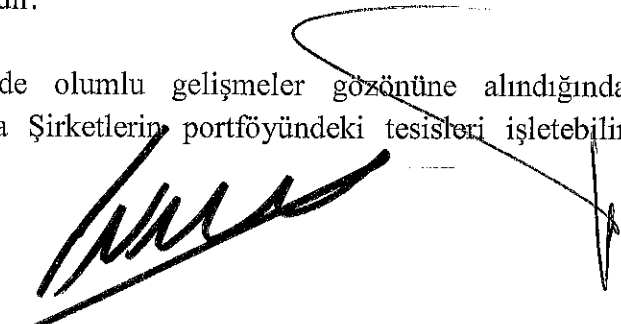
Yukarıda ana hatlarıyla belirtilen durumlar, maliyetsiz kaynak yaratabilmek amacı doğrultusunda Şirketimizin politika, strateji ve uygulamalarında değişiklikler yaparak, hareket alanımızı daraltan etkenlerden uzaklaşarak çok daha esnek uygulamalara yönelmesi gereğini ortaya koymuştur.

Bu bağlamda, Şirketimizin geleceği ve ortaklarımızın çok yönlü yararları açısından özellikle yatırım projelerimizin mümkün ölçüde en verimli şekilde ve en kısa süre içinde gerçekleşmesine olanak sağlamak amacıyla yeni bir yapılanmaya gereksinimi vardır. Yeni bir yapılanma sürecinde ise başlangıç noktasının öncelikle halka açıklık olgusunu bozmadan GYO statüsünden çıkılmasının gerekli olduğu kararına varılmıştır.

Gayrimenkul sektöründeki arz talep dengesinde yakın zamandaki değişimler, kiralama ve satışlardaki düşüş göz önüne alındığında, mevcut portföydeki yatırımların daha hızlı bir şekilde değerlendirilmesi tüm hissedarlarımızın menfaati açısından önem kazanmıştır. Borsa da işlem gören şirketlerden farklı olarak mevzuatın getirdiği faaliyet ve yatırım sınırlamaları, ilave değerlendirme ve sigorta maliyetleri ve tabi olunan diğer yükümlülükler şirketimizin karlılığını arttırmada sınırlayıcı etken olmaktadır.

Önümüzdeki dönemde gerek yerli gerek yabancı yatırımcılarla oluşabilecek mevcut projelerin ve yeni fırsatların etkin bir işbirliği içinde hayata geçirilmesi ve cazip hale gelmesi açısından GYO statüsünden çıkmanın mevcut yatırımcılarımız için daha verimli ve etkin bir yöntem olacağı değerlendirilmektedir.

Ayrıca Turizm sektöründe olumlu gelişmeler gözönüne alındığında, Şirketin kendi portföyündeki veya başka Şirketlerin portföyündeki tesisleri işletebilir hale gelmesinin



sonuçlara olumlu katkı yapacağı da düşünülmektedir. Grubun uzun yıllara dayanan deneyimi kapsamında Turizm işletmeciliği faaliyetine de girişebilmesinin, kiralama ya da işletme anlaşmaları yapabilmesinin, keza turizm ile ilgili çeşitli ticari faaliyetlerde de bulunabilmesinin sağlanması ile karlılığın önü açılacaktır.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yatırım ortaklığı statüsünden çıkması söz konusu sınırlamalara bağlı kalmaksızın yatırım alanlarını genişletebilecek yatırımlarda işletmecilik esnekliğini kazandıracaktır. Şirketin yatırım yapabileceği alanlarının genişlemesi pay sahipleri açısından daha yüksek getiri fırsatları sunabilecektir.

Yukarıda belirtilen gerekçelerle, Şirketimiz Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ("Tebliğ")'ne uygun olarak faaliyet göstermekte olduğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünden çıkma kararını almıştır.

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

Şirketimizin ana faaliyet konusu olan başta turizm ve konut alanındaki gayrimenkul yatırımları, GYO statüsünden çıkıldıktan sonra da devam edecek, Şirketimiz ünvanı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den Martı Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye dönüşerek, sadece Ortaklık ibaresi kaldırılacaktır. Buradan da anlaşılacağı üzere ana faaliyet konusu değişmeyecek, gayrimenkul alanındaki yatırımları devam ederek faaliyetleri genişletilecektir. Portföyümüzde yer alan gayrimenkullerin değerlendirilmesine devam edilecek ve mevcut arsalar üzerinde farklı projeler geliştirilebilecek ve işletme faaliyetleri yapabilecektir.

### **Geleceğe Yönelik Projeler**

Şirketin portföyünde bulunan Gayrimenkuller üzerinde geliştirilecek projelerde, Şirket yakın gelecekte yapacağı yatırımları mevcutları ile sınırlandırmayarak ve özellikle konut ve turizm alanında yeni gayrimenkul projeleri üretmeyi planlamaktadır.

Ayrıca Türkiye'nin her bölgesinde kültür turizmi ve şehir otelciliği konularında araştırma ve fizibilite çalışmaları yapılarak, yakın gelecekte kapasite ve kar artışı hedeflenmektedir.

Planlanan bu yatırımlarla Şirketimiz, kendi ana konusu olan turizmde ilerlemesini sürdürürken, diğer yandan da gayrimenkul yatırımlarına yeni, prestijli tesisler eklemiş olacaktır.

## **3. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI STATÜSÜNDEN ÇIKILMASIYLA VERGİ AVANTAJINI KAYBETMESİNE İLİŞKİN BİLGİ**

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5.maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Esas sözleşme değişikliğinin Genel Kurul'da onaylanması ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sermaye Piyasası



Kurulu'nun kararı ile yatırım ortaklığı statüsünden çıkmasından itibaren kurum kazancı üzerinden %22 oranında Kurumlar Vergisi ödemeye başlanacaktır.

Mevcut yatırım konjoktürü; GYO statüsündeki firmamız açısından, tanınan avantajların etkisini sınırlandırmaktadır. Turizm sektörüne özel 15-20 yıla varan yatırım geri dönüş süreleri nedeniyle GYO lara özel olarak tanınan Kurumlar Vergisi Muafiyeti de bu kapsamda karlılık üzerinde yeterince olumlu bir etki yaratamamaktadır.

Yatırım Ortaklıklarının kar payı ödemesi brüt=net oran üzerinden yapılmakta olup, stopaj kesintisi yapılmamaktadır. Esas sözleşme değişikliğinin Genel Kurul'da onaylanması ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sermaye Piyasası Kurulu'nun kararı ile yatırım ortaklığı statüsünden çıkmasından itibaren tam mükellef kurumlar hariç tam mükellef gerçek kişiler, dar mükellef gerçek kişiler ve dar mükellef kurumlara kar payı ödenmesi durumunda % 15 stopaj kesintisi yapılacaktır.

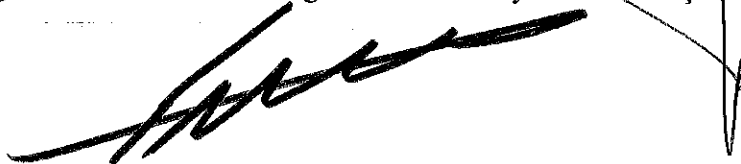
#### **4. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI STATÜSÜNDEN ÇIKILMASININ BORSA İSTANBUL A.Ş. KOTASYON KOŞULLARI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ**

Esas Sözleşme değişikliğinin Genel Kurul'da onaylanması durumunda Martı GYO A.Ş.'nin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünden çıkması ile kotasyon koşulları açısından durumunun tekrar değerlendirilmesi için Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvurması gerekmekte olup, Borsa İstanbul A.Ş. tarafından yapılacak değerlendirme sonunda Borsa İstanbul A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından alınacak karar ile Şirketimiz payları, Şirketimizin durumuna uygun pazarda işlem görecektir.

#### **5. YÖNETİM KONTROLÜNE SAHİP MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.'NİN PAYLARI SATIN ALMA TAAHHÜDÜ**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 44. maddesi 1.fıkrası hükmü uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmak isteyen halka açık gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, genel kurul toplantılarında, gayrimenkul 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 otuz günlük ve altı aylık dönem içinde oluşan, günlük ağırlıklı ortalama borsa fiyatlarının ortalamasından yüksek olanı ile satın alınacağına taahhüt edilmesi gerekmektedir.

Konu ile ilgili olarak, Şirketimizin % 47,85'ine sahip ana ortak Martı Otel İşletmeleri A.Ş.; Şirketimizin gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkma başvurusu ile ilgili olarak, esas sözleşme değişikliklerinin Genel Kurul'da onaylanması halinde, Şirket genel kurul toplantısına katılıp olumlu oy kullanan ortaklar dışındaki tüm ortakların sahip oldukları C Grubu payların statüden çıkma hakkındaki yönetim kurulu kararına ilişkin özel durum açıklamasının kamuya ilan edildiği tarihten önceki otuz günlük ve altı aylık dönem içinde oluşan, günlük ağırlıklı



ortalama borsa fiyatlarının ortalanmasından yüksek olanı ile satın alınmasına ilişkin taahhütname vereceğine ilişkin 28.12.2018 tarih ve 1190 sayılı kararını Şirketimize bildirmiş olup, imzalı Taahhütname başvuru dosyası ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilecektir.

28.12.2018

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

NURULLAH EMRE NARİN  
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

HASAN EMRE TEMELLİ  
Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür