



MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERMayE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLEN FONUN KULLANIM YERLERİNE İLİŞKİN
RAPOR

21.07.2025

1. Rapor'un Amacı ve Konusu

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin (Pay Tebliği) 33'üncü maddesinin 1'inci fıkrasındaki "... payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurula yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanması zorunludur." hükmü uyarınca, Yönetim Kurulu'nun onayına sunulmak amacıyla hazırlanmıştır.

İşbu Rapor'un konusu; Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulu'nun, 5.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere, Şirket'in mevcut 1.090.980.000 TL tutarındaki ödenmiş sermayesinin, %120 oranında 1.309.176.000 TL artırılarak 2.400.156.000 TL'ye çıkartılmasına yönelik olarak alınan 03.04.2025 tarihli kararına istinaden, Pay Tebliği'nin 33'üncü maddesinin 1'inci fıkrası kapsamında, söz konusu sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanım yerlerinin tespiti, raporlanması ve Şirket Yönetim Kurulu tarafından karara bağlanması hususlarını oluşturmaktadır.

2. Genel Bilgiler

Ticaret Unvanı	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Merkez Adresi	: Ömer Avni Mah. İnönü Caddesi Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu, Beyoğlu/İstanbul
Kurumsal İnternet Sitesi	: www.martigyo.com
Faaliyet Konusu	: Şirket'in faaliyet konusu; SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak olup Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, portföy sınırlamaları konularında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.
İşlem Gördüğü Borsa	: Borsa İstanbul A.Ş./Ana Pazar
Kayıtlı Sermaye Tavanı	: 5.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi	: 1.090.980.000 TL
Ticaret Sicil No	: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü/377376
Vergi Dairesi	: Beyoğlu Vergi Dairesi
Vergi No	: 8400053857

3. Ortaklık Yapısı

Adı Soyadı/Unvanı	Sermaye Miktarı (TL)	Pay Oranı (%)
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	299.821.133,39	27,48
Diğer	791.158.866,61	72,52
Toplam	1.090.980.000,00	100,00

4. Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yerleri

Yapılacak sermaye artırımında Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 25.04.2025 tarih 1402 sayılı kararı ile; Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sermayesinde sahip olduğu %27,48 oranındaki paylarına isabet eden tutarın 359.785.360 TL karşılığındaki kısmına sermaye artırımına aynı sermaye koymak suretiyle katılmasına karar verilmiştir. Bu katılım, Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin portföyünde bulunan Çerkezköy'de yer alan arsalarının üzerinde yapılacak projede tamamlayıcı rol alacak arsalar ile sağlanacaktır.

Bunun dışında elde edilecek fonun; gayrimenkul yatırımları, gayrimenkul geliştirme ve modernizasyon harcamaları, işletme sermayesi ihtiyacı ve finansal yükümlülüklerin yerine getirilmesi kapsamında kullanılması planlanmaktadır.

Planlanan Fon Kullanım Yeri	(%)
Gayrimenkul Yatırımları, Gayrimenkul Geliştirme ve Modernizasyon Harcamaları	82,8
İşletme Sermayesi	10,3
Finansal Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi	6,9
Toplam	100,0

Gayrimenkul Yatırımları, Gayrimenkul Geliştirme ve Modernizasyon Harcamaları

Şirket, bedelli sermaye artırımından elde edilecek net gelirin yaklaşık %82,8'lik kısmını; ticari alan ve konut projelerine yönelik yeni taşınmaz alımları ve proje geliştirme çalışmalarında kullanmayı planlamaktadır. Bu kaynak aynı zamanda, Şirket portföyünde yer alan mevcut varlıkların kapasite artırımına ve modernizasyonuna yönelik yatırımların gerçekleştirilmesinde de değerlendirilecektir.

Yatırımın planlandığı Çerkezköy'ün stratejik önemi, 07.12.2022 tarihli ve 6450 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile daha da pekişmiş; Tekirdağ ili, Çerkezköy ve Kapaklı ilçeleri sınırları içerisinde yer alan, Fevzipaşa ve Karaağaç mahallelerini kapsayan toplam 190,69 hektarlık alanın "Çerkezköy Özel Endüstri Bölgesi" olarak ilan edilmesi ile artmıştır. Söz konusu karar, 08.12.2022 tarihli ve 32037 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu özel statü, bölgedeki yatırımların teşvik edilmesini ve sanayi kapasitesinin artmasını desteklemektedir.

Ayrıca, 2025 ve 2028 yıllarında tamamlanması planlanan yüksek hızlı demiryolu projeleri (Çerkezköy-Kapıkule ve Ispartakule-Çerkezköy hatları) ile birlikte, Çerkezköy'ün İstanbul ile ulaşım entegrasyonunun güçlenmesi, bölgenin İstanbul'un fiili alt merkezi konumuna yükselmesi öngörülmektedir.

Önümüzdeki 3 yıl içerisinde Özel Endüstri Bölgesi'nde 150 sanayi parselinin tamamının faaliyete geçmesiyle, bölgedeki artan sanayi yatırımları ve ortaya çıkacak toplam 11.585 kişilik ek bir istihdam



MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ve buna bağlı tahmini 40.000 kişilik nüfus artışı sonucu oluşacak yaşam alanı ihtiyacına cevap vermek amacıyla planlanan projelerin öncelikleri şu başlıklar altında toplanmaktadır:

- Modern yaşam standartlarına uygun nitelikli konut projeleri,
- Bölgesel ticari faaliyetleri destekleyecek ticari alanlar,
- Sosyal yaşamı güçlendiren sosyal donatılar ve çevresel sürdürülebilirlik odaklı kentsel altyapılar.

Bu doğrultuda geliştirilen Çerkezköy projesi, İstanbul Metropolitan Planlama Bürosu tarafından hazırlanan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ile uyumlu şekilde planlanmakta olup bölgenin “*yeni nesil sanayi kenti modeli*” doğrultusunda yeniden konumlandırılmasını hedeflemektedir. Yukarıda bahsedilen gelişmeler sonucunda beklenen istihdam artışı doğrultusunda, ortaya çıkacak olan konut talebine karşılık vermek amacıyla, Şirket’in bölgedeki mevcut taşınmazlarının değerlendirilmesiyle birlikte ilave arsa alımları gerçekleştirilmesi ve bölgeye yönelik konut geliştirme projelerinin hayata geçirilmesi hedeflenmektedir. Bu projeler, yalnızca Şirket için değil, aynı zamanda bölgesel kalkınma, planlı şehirleşme ve sosyal refah düzeyinin artırılması gibi ülke ekonomisine katkı sağlayacak stratejik amaçlara da hizmet edecektir.

İşletme Sermayesi

Şirket, bedelli sermaye artırımından elde edeceği net gelirin yaklaşık %10,3'lük kısmının, operasyonel giderlerin finanse edilmesi kapsamında işletme sermayesi ihtiyacında kullanılmasını planlamaktadır.

Finansal Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi

Şirket, bedelli sermaye artırımından elde edeceği net gelirin yaklaşık %6,9'luk kısmı ile vadesi gelecek olan banka kredilerinin ana para ve faiz ödemelerini yapmayı planlamaktadır.

“Şirket, bedelli sermaye artırımı neticesinde elde edilecek fonun yukarıda belirtilen alanlarda kullanılmasını planlamakta olup yerel ve global ekonomik göstergeler dikkate alınarak belirtilen tahsis oranını artırmak veya azaltmak durumunda kalabilecektir. Yukarıda belirtilen fon kullanım oranları Şirket menfaatleri, ticari hayatın gereklilikleri ve piyasa koşulları doğrultusunda değişkenlik gösterebilir. Şirket bedelli sermaye artırımından elde edilecek net geliri yukarıda izah edilen şekilde kullanmaya ihtiyacı olmadığı ve/veya kullanmadığı ölçüde Şirket menfaatlerini gözeterek kategoriler arasında geçiş yapılabilecektir.

Bedelli sermaye artırımından elde edilecek kaynağın yukarıda belirtilen kullanım alanlarında kullanımına kadar geçen süre zarfında; TL cinsinden vadeli mevduat ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları ve/veya bono ve/veya tahvil ve/veya emtia ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek diğer yöntem ve enstrümanlarda değerlendirilerek Şirket'in finansal yapısına katkı sağlanması planlanmaktadır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandırılacağına ve nemalandırmanın koşullarına global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde Şirket menfaatlerine uygun olarak karar verilecektir.”