



MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLEN FONUN KULLANIM YERİNE İLİŞKİN  
RAPOR**

17.02.2025

**Raporun amacı** : İşbu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33. maddesi uyarınca, yönetim kurulunun onayına sunulmak üzere hazırlanmıştır.

**1. 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](http://www.martigyo.com)

**Faaliyet Konusu** : Şirket'in faaliyet konusu; SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal 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

**2. Ortaklık Yapısı**

| Adı Soyadı / Unvanı         | Sermaye Miktarı (TL)    | Pay Oranı (%) |
|-----------------------------|-------------------------|---------------|
| Martı Otel İşletmeleri A.Ş. | 284.293.866,39          | 26,06         |
| Diğer                       | 806.686.133,61          | 73,94         |
| <b>Toplam</b>               | <b>1.090.980.000,00</b> | <b>100,00</b> |

**3. Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yerleri**

Şirket Yönetim Kurulu'nun 28.01.2028 tarih ve 1178 sayılı karar kapsamında;

*Şirket'in özkaynak yapısını güçlendirmek, gayrimenkul portföy yapısını çeşitlendirmek ve daha da güçlendirmek adına yeni gayrimenkul alımı, gayrimenkul geliştirme harcamalarının finansmanı, portföyümüzde yer alan turizm tesislerinin modernizasyon çalışmalarının finansmanı, finansal borç ödemeleri ve işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması amacıyla; Şirket Esas Sözleşmesinin 8.*

# MARTI GYO

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

*maddesinin yönetim kuruluna vermiş olduğu yetkiye istinaden; Şirket'in 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde, çıkarılmış sermayesinin %200 bedelli olmak üzere 2.181.960.000 TL nakit artırılarak 1.090.980.000 TL'den 3.272.940.000 TL'ye çıkarılmasına,*

*Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan haklarının) kısıtlanmamasına ve yeni pay alma haklarının 1 TL nominal değerli her bir pay için 1 TL fiyattan kullandırılmasına,*

*Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine,*

*Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu ve C grubu paylar karşılığında C grubu pay çıkartılmasına,*

*Nakden artırılan 2.181.960.000 TL sermayeyi temsil edecek payların 44.432.640 TL nominal değerli kısmının A grubu nama yazılı, 66.648.960 TL nominal değerli kısmının B grubu nama yazılı ve 2.070.878.400 TL nominal değerli kısmının C grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine, A grubu ve B grubu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkı kullanımından arta kalan paylar olması durumunda bu payların başkaca bir işleme gerek kalmaksızın C grubu hamiline yazılı paya dönüşeceğine, Sermaye artırımında ihraç edilecek A grubu ve B grubu payların "borsada işlem görmeyen" nitelikte, C grubu payların "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulmasına,*

*Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan payların 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan tasarruf sahiplerine satılmak suretiyle halka arz edilmesine, süresi içinde satılmayan halka arzdan arta kalan payların mevcudiyeti halinde, alınacak bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine, ilişkin kararı çerçevesinde; işbu bedelli sermaye artırımından elde edilecek fonun; aşağıda açıklandığı çerçevede kullanılacağı öngörülmektedir:*

Yapılacak 2.181.960.000 TL tutarındaki sermaye artırımında, sermaye artırım sürecine ilişkin tahmini 6.760.000 TL maliyet dikkate alınarak, sermaye artırımı sonucunda sağlanacak 2.175.200.000 TL tutarındaki tahmini fonun; Şirket'in gayrimenkul yatırımları ve gayrimenkul geliştirme harcamaları, finansal yükümlülüklerin yerine getirilmesi, işletme sermayesi ihtiyacı ve tesislerin modernizasyonuna ilişkin harcamaların finanse edilmesi kapsamında kullanılması planlanmaktadır.

| Planlanan Fon Kullanım Yeri                                   | Tutar (TL)              | (%)          |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------|
| Gayrimenkul Yatırımları ve Gayrimenkul Geliştirme Harcamaları | 1.600.000.000,00        | 73,6         |
| İşletme Sermayesi                                             | 225.200.000,00          | 10,4         |
| Tesislerin Modernizasyonu                                     | 200.000.000,00          | 9,2          |
| Finansal Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi                   | 150.000.000,00          | 6,9          |
| <b>Toplam</b>                                                 | <b>2.175.200.000,00</b> | <b>100,0</b> |

### **Gayrimenkul Yatırımları ve Gayrimenkul Geliştirme Harcamaları**

Şirket, bedelli sermaye artırımından elde edeceği net gelirin yaklaşık 1,6 milyar TL'lik kısmının; otel, ticari alan ve konut projeleri için yeni satın alımlar, yeni proje geliştirme ve inşaat faaliyetleri ile birlikte Şirket'in portföyünde yer alan varlıkların kapasite artırımı alanında kullanılmasını planlamaktadır.



MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### ***İşletme Sermayesi***

Şirket, bedelli sermaye artırımından elde edeceği net gelirin yaklaşık 225,2 milyon TL'lik kısmının, operasyonel giderlerin finanse edilmesi kapsamında işletme sermayesi ihtiyacında kullanılmasını planlamaktadır.

### ***Tesislerin Modernizasyonu***

Şirket, bedelli sermaye artırımından elde edeceği net gelirin yaklaşık 200 milyon TL'lik kısmının; portföyünde yer alan tesislerin renovasyonu, dekorasyon ve iç mekân iyileştirmeleri, teknolojik altyapı yatırımları ve enerji verimliliği projeleri alanında kullanılmasını planlamaktadır.

### ***Finansal Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi***

Şirket, bedelli sermaye artırımından elde edeceği net gelirin yaklaşık 150 milyon TL'lik kısmı ile vadesi gelecek olan banka kredilerinin ana para ve faiz ödemelerini yapmayı planlamaktadır.

Şirket, bedelli sermaye artırımını 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 azami %10 oranında geçiş yapılabilecektir ve ayrıca makul bir ekonomik gerekçe ile açıklanabildiği ölçüde yukarıda belirtilen kategoriler dışında da kullanabilecektir.

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.