

				Şirketlerinden, 30.830,20 TL'lik kısmı olağanüstü yedeklerden					
56.000.000	110.000.000	0	54.000.000	Nakden	54.000.000 adet C grubu pay	24.06.2010 (Yönetim Kurulu Karar Tarihi)	01.12.2010	07.12.2010	7702
110.000.000	330.000.000	0	220.000.000	Nakden	4.480.000 adet A grubu, 6.720.000 adedi B grubu, 208.800.000 adet C grubu	09.08.2021	21.09.2021	24.09.2021	10416
330.000.000	376.200.000	46.200.000	0	14.990.213,31 TL'lik kısmı Geçmiş Yıl Kararından, 31.209.786,69 TL'lik kısmı Yedek Akçelerden	940.800 adet A grubu, 1.411.200 adet B grubu ve 43.848.000 adet C grubu	25.09.2023 (27.11.2023 tarihli karar ile revize edilmiştir.) (Yönetim Kurulu Karar Tarihi)	25.03.2024	25.03.2024	11050
376.200.000	1.090.980.000	714.780.000	0	Tamamı geçmiş yıl kararından	14.555.520 adet A grubu, 21.833.280 adet B grubu ve 678.391.200 C grubu	20.06.2024 (Yönetim Kurulu Karar Tarihi)	25.12.2024	26.12.2024	11237

(*) T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı onay tarihi.

(**) İlgili verilere ulaşılamamıştır.

20.8. İhracının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

20.9. İhracının mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

İhracının payları (C grubu hamiline yazılı paylar), 24.09.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

BİST'te işlem görenler dışında mevcut durumda İhracının; ihraç ettiği, borsalarda işlem gören herhangi bir sermaye piyasası aracı veya bu hususlarla ilgili bir başvurusu bulunmamaktadır.

İşbu izahname kapsamında ihraç edilecek A ve B grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecek olup C grubu hamiline yazılı paylar ise Borsa'da işlem görecektir.

20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihracının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen alım-satım ve geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.



20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

İhraççının Esas Sözleşmesi ve İç Yönergesine kurumsal internet sitesi www.martigvo.com.tr'den veya Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun internet sitesi www.kap.org.tr'den ulaşılabilir.

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

İhraççının amaç ve faaliyetleri Esas Sözleşme'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi ile birlikte "Faaliyetin Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6. maddesinde düzenlenmiştir. Bu kapsamda İhraççı, SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak ve belirli projeleri gerçekleştirmek amacıyla kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Yönetim kuruluna ve yönetim kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin esaslara Esas Sözleşme'nin; "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi, "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi, "Yönetim Kuruluna Seçilme Şartları" başlıklı 15. maddesi, "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 16. maddesi, "Özellik Arz Eden Kararlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlık 17. maddesi, "Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücretleri" başlıklı 18. maddesi, "Şirketi Yönetim ve İlzam" başlıklı 19. maddesi, "Yöneticilere İlişkin Takaslar" başlıklı 21. maddesinde yer verilmiştir.

A grubu ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket genel kurulu tarafından seçilir.

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok bir yıl için veya illa olağan genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartlara sahip en az 5 en fazla 11 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulunun toplam üye sayısı genel kurulca tespit edilir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

122

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan yardımcısı seçer.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartlara sahip bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Tüzel kişi ya da kişiler yönetim kurulu üyesi olabilirler. Bir tüzel kişi yönetim kurulu'na üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir. Yönetim kurulu üyesi olan tüzel kişi, kendi adına tescil edilmiş bulunan kişiyi her an değiştirebilir.

Tüzel kişi adına tescil edilecek kişinin tam ehliyetli olması şarttır.

Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan yardımcısının çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan yardımcısına yazılı olarak başvurup yönetim kurulunun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan yardımcısı yine de yönetim kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Yönetim kurulu toplantısına uzaktan erişim sağlayan her türlü teknolojik yöntemle iştirak edilebilir. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim Kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu üye sayısının yarısından bir fazlası ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecekteki toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

123



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Yönetim kurulu tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut buldukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir.

Yönetim kurulu toplantısının elektronik ortamda yapılması halinde yukarıdaki toplantı ve karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

Esas Sözleşmenin 16. maddesinin ikinci fıkrasında belirlenen usuller saklı kalmak kaydıyla, toplantıya katılmayan üyeler, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirket'in her türlü ilişkili taraf işlemlerinde üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Şirket ve organları Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Zorunlu olmayan ilkelere uyulmaması halinde, bu durum gerekçesiyle birlikte Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ile kamuya açıklanır.

Yönetim kurulu, görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesini sağlamak üzere Şirket'in gereksinimlerini de dikkate alarak Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ile yeterli sayıda sair komite oluşturur. Komitelerin oluşturma kararlarında görev ve çalışma alanları esas sözleşme hükümleri de dikkate alınarak etraflı olarak belirlenir.

Yönetim kurulu her zaman Komitelerin görev ve çalışma alanlarını yeniden belirleyebileceği gibi üyeliklerinde de gerekli gördüğü değişiklikleri yapabilir.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim kurulu, düzenleyebileceği bir iç yönergeye göre, yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir.

Yönetim kurulu, Şirket'i temsil ve ilzam yetkisini bir veya daha fazla murabhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebileceği gibi müdürlere de devredebilir. En az bir yönetim



kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Şirket'i temsil ve ilzam yetkili kişiler ve bunların ne şekilde imza edecekleri yönetim kurulu tarafından tespit ederek, tescil ve ilan edilir.

Yönetim, devredilmediği takdirde, Yönetim Kurulu'nun tüm üyelerine aittir.

Komiteler bağımsız olarak çalışmalarını yürütür ve yönetim kuruluna önerilerde bulunur. Ancak Komitelerin Şirket işlerine ilişkin olarak icrai karar alma yetkileri yoktur; Komitelerin önerdikleri hususlarda karar alma yetkisi yönetim kuruluna aittir.

Komiteler çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta ve komite başkanının daveti üzerine toplanır. Tüm çalışmalar yazılı olarak sürdürülür ve gerekli kayıtlar tutulur.

Yönetim kurulu başkanı, başkan yardımcısı ve üyelerinin ücretleri genel kurul tarafından tespit edilir. Söz konusu ücretin tespitinde kişilerin toplantı, toplantı öncesi ve sonrası hazırlık ve görevlerini yerine getirmek için harçayacakları zaman dikkate alınır. Ayrıca her toplantı için katılanlara ödenecek huzur hakkı da genel kurul tarafından belirlenir.

Komite başkan ve üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği ve ödenmesi halinde tutar ve koşulları ilgili komitenin oluşturulması kararında yönetim kurulu tarafından tespit olunur. Komite başkan ve üyelerinin aynı zamanda yönetim kurulu başkan ve üyesi olması durumunda söz konusu komite üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği ve ödenmesi halinde tutar ve koşulları genel kurul tarafından belirlenir.

20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesine gereğince, yeni pay alma kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermaye artırımlarında; A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu ve C grubu paylar karşılığında C grubu yeni pay çıkarılır. A grubu ve B grubu pay sahiplerinin rüçhan hakkı kullanımından arta kalan paylar olması durumunda bu pay grupları başkaca bir işleme gerek kalmaksızın C grubu ve hamiline yazılı paya dönüşür. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır. Ayrıca, yönetim kurulu sermaye artırımlarında A grubu ve B grubu paylar karşılığında C grubu hamiline pay çıkarmaya da yetkilidir.

Şirket'in sermayesi, gerektiğinde Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde artırılabilir veya azaltılabilir.

Yönetim kurulu, 2024-2028 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar çıkarabilir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

125

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay ihracı konularında karar almaya yetkilidir.

Sermaye Piyasası Kurulu izni olmaksızın gerçekleştirilen pay devirleri ortaklık pay defterine kaydedilmez.

Aynı sermaye artırım kararı sadece genel kurulda alınabilir.

Esas Sözleşmenin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesine göre; A grubu ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket genel kurulu tarafından seçilir.

Bu imtiyazın dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 6. maddesine göre, yönetim kurulu, 2020-2024 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay ihracı konularında karar almaya yetkilidir.

Sermaye artırımlarında; A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu ve C grubu paylar karşılığında C grubu yeni pay çıkarılır. A grubu ve B grubu pay sahiplerinin rüçhan hakkı kullanımından arta kalan paylar olması durumunda bu pay grupları başkaca bir işleme gerek kalmaksızın C grubu ve hamiline yazılı paya dönüşür. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır. Ayrıca, yönetim kurulu sermaye artırımlarında A grubu ve B grubu paylar karşılığında C grubu hamiline pay çıkarmaya da yetkilidir.

Esas Sözleşmenin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesine göre; A grubu ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket genel kurulu tarafından seçilir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

126



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Bu imtiyazın dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Olağan ve olağanüstü genel kurulların toplantıya çağırılmasına ilişkin usuller Şirket'in www.martigyo.com.tr adresindeki kurumsal web adresinde yer alan "Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge"sinde ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiştir.

Genel kurul toplantılarına ilişkin hükümler Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantıları, Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 25. maddesi, "Toplantı Yeri" başlıklı 26. maddesi, "Toplantıda Bakanlık Temsilcisi Bulunması" başlıklı 27. maddesi, "Temsilci Tayini" başlıklı 28. maddesi, "Oyların Kullanılma Şekli" başlıklı 29. maddesi ve "İlanlar" başlıklı 30. maddesinde düzenlenmiştir.

Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır.

Olağan genel kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi hükmü göz önüne alınarak yönetim kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

Olağanüstü genel kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel kurul toplantı ve karar nisapları için, toplantıların yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan Türk Ticaret Kanunu'nda öngörülen nisaplar uygulanır.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik ve Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik ve Tebliğ hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

127



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Olağan ve olağanüstü tüm genel kurul toplantıları ve bu toplantılardaki nisaplar Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabidir. Ancak Sermaye Piyasası Kanunu'nun Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerinde yer alan toplantı nisaplarında değişiklik yapan hükümleri saklıdır.

Genel kurul ile ilgili tüm hususlar Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilan etmiş olduğu Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak düzenlenir.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurlarında, görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir.

Genel kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi; genel kurula katılacak pay sahipleri ile ilgili olarak ise Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi uygulanır.

Genel kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya Şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde yönetim kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır. Genel kurul toplantısının yönetim kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur.

Genel kurul toplantılarında, pay sahipleri, paylarından doğan hakları kullanmak için genel kurula kendisi katılabileceği gibi, kendilerini diğer pay sahipleri veya dışarıdan tayin edecekleri temsilci veya vekiller aracılığı ile temsil ettirebilirler. Şirket'te pay sahibi olan vekiller, kendi oylarından başka, temsil ettikleri pay sahiplerinin sahip oldukları oyları da kullanmaya yetkilidir. Yetki belgesinin şeklini Türk Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde yönetim kurulu belirler. Temsilci sıfatıyla veya vekaleten oy kullanılmasında Türk Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemelerine uyulur. Bir pay birden çok kişinin ortak mülkiyetinde ise, bunlar ancak kendi içlerinden veya dışarıdan seçecekleri bir temsilci vasıtasıyla genel kurula katılıp oy kullanabilirler.

Genel Kurul toplantılarının ertelenmesi halinde, aksine karar olmadıkça, işbu belgeler hukuken bunların devamı sayılan toplantı için de geçerlidir.

Temsilci veya vekil, yetki veren ortağın belgede belirtmiş olması kaydıyla, oyunu yetki belgesi veren kişinin belgede belirtmiş olduğu istek doğrultusunda kullanmak zorundadır. Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar.



Genel kurul toplantılarında oy kullanımına ilişkin hususlarda ve vekaleten oy verme işlemlerinde Sermaye Piyasası Mevzuatına ve ilgili diğer mevzuata uyulur.

Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından T.C. Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir.

Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

20.17. İhraçının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesine göre, sermaye artırımlarında; A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu ve C grubu paylar karşılığında C grubu yeni pay çıkarılır. A grubu ve B grubu pay sahiplerinin rüçhan hakkı kullanımından arta kalan paylar olması durumunda bu pay grupları başkaca bir işleme gerek kalmaksızın C grubu ve hamiline yazılı paya dönüşür. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır. Ayrıca, yönetim kurulu sermaye artırımlarında A grubu ve B grubu paylar karşılığında C grubu hamiline pay çıkarmaya da yetkilidir.

İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

Sermaye Piyasası Kurulu izni olmaksızın gerçekleştirilen pay devirleri ortaklık pay defterine kaydedilmez.

20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.


MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

129



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket'in taraf olduğu önemli sözleşmeler hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

No	Sözleşme / Konu	Konuya İlişkin Belgeler	Kira Dönemi	Taraflar	Özet Bilgi
1	Martı Myra Otel - Kira Sözleşmesi	Şirket'in 18.01.2016 tarih ve 910 sayılı yönetim kurulu kararı	01.01.2016-31.12.2020	Martı GYO, Martı Otel İşletmeleri	Yıllık kira bedelinin yıllık net hasılatın sırasıyla 2016 yılı için %17,5'i, 2017 yılı için %20'si, 2018 yılı için %22,5'i, 2019 yılı için %25'i, 2020 yılı için %25'i + KDV olarak uygulanmasına karar verilmiştir.
	Martı Myra Otel - Ek Protokol	Şirket'in 27.11.2019 tarih ve 1026 sayılı yönetim kurulu kararı	01.11.2019-31.12.2030		Yıllık net hasılat kira oranlarının; 01.11.2019 tarihinden itibaren olmak üzere; kalan 14 aylık + 10 yıl 31.12.2030 bitiş tarihli olarak %13,5 + KDV olarak uygulanmasına karar verilmiştir.
	Martı Marina & Yacht Club - Kira Sözleşmesi	Şirket'in 18.01.2016 tarih ve 911 sayılı yönetim kurulu kararı	01.01.2016-31.12.2020	Martı GYO, Martı Otel İşletmeleri	Yıllık kira bedelinin yıllık net hasılatın sırasıyla 2016 yılı için %22'si, 2017 yılı için %24'ü, 2018 yılı için %26'sı, 2019 yılı için %26'sı, 2020 yılı için %26'sı + KDV olarak uygulanmasına karar verilmiştir.
	Martı Marina & Yacht Club - Ek Protokol	Şirket'in 27.11.2019 tarih ve 1026 sayılı yönetim kurulu kararı	01.11.2019-31.12.2030		Yıllık net hasılat kira oranlarının; 01.11.2019 tarihinden itibaren olmak üzere; kalan 14 aylık + 10 yıl 31.12.2030 bitiş tarihli olarak %21 + KDV olarak uygulanmasına karar verilmiştir.
	Martı Myra Oteli ve Martı Marina & Yacht Club - Covid-19 Sonrası Kira Oranı Revizyonu	Şirket'in 06.01.2023 tarih 1122 sayılı yönetim kurulu kararı	01.01.2023 ve Sonrası	Martı GYO, Martı Otel İşletmeleri	Uygulanan yıllık net hasılat kira oranının; 01.01.2023 tarihinden geçerli olmak üzere; Martı Marina tesisi için 2023 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak, Martı Myra tesisi için 2023 yılı için %18 + KDV, 2024 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak belirlenmesine karar verilmiştir.
2	Bodrum Kızılağaç İçmeler Mevki - 49 Yıllık Turizm Tahsisi	-	-	Martı GYO, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı	49 yıl süreli olarak hak tesisine ilişkin ihale, Şirket tarafından kazanılmıştır. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na ön izin yükümlülüklerin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile ön izin iptal edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi'nce verilecek kesin kararın gerekçeleri dikkate alınmak suretiyle ön izin durumu ve süresi hakkında yeniden yapılacak değerlendirmeye kadar Şirket'e verilen ön izin işlemleri dondurulmuştur. Süreç Anayasa Mahkemesi'nde devam etmektedir.
3	Denizbank A.Ş. & Deniz Faktoring A.Ş. - 23.02.2021 Tarihli Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi	-	-	Martı GYO, Martı Otel İşletmeleri, Denizbank A.Ş., Deniz Faktoring A.Ş.	Şirket'in toplam 46.739.271 USD ve Martı Otel İşletmeleri'nin 81.066.047 USD kredi yükü, 9 senelik bir vade ile (EK-2 sayılı) ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır.



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı



1. Şirket'in 18.01.2016 tarih ve 910 sayılı yönetim kurulu kararı ile; 01.06.2006 tarihinden bu yana Martı Otel İşletmeleri tarafından işletilmekte olan Tekirova-Kemer/Antalya'da kurulu Martı Myra tesisinin, 01.01.2016 tarihinde başlayacak dönemde kira oranının tespiti için Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 15.01.2016 tarihli değerlendirme raporuna istinaden yıllık kira bedelinin yıllık net hasılatın sırasıyla 2016 yılı için %17,5'i, 2017 yılı için %20'si, 2018 yılı için %22,5'i, 2019 yılı için %25'i, 2020 yılı için %25'i + KDV olarak uygulanması ve kira süresinin 5 yıl süre ile (01.01.2016-31.12.2020) uzatılmasına, bu karar doğrultusunda Şirket ile Martı Otel İşletmeleri arasında akdedilen Turizm Tesisi Kira Sözleşmesi'nin ilgili maddelerinin tadili amacıyla Kira Sözleşmesine Ek Protokol düzenlenmesine karar verilmiş olup ilgili protokol imzalanmıştır. Yönetim kurulunun 27.11.2019 tarih ve 1026 sayılı kararına göre işletme maliyetlerindeki yüksek artışın karlılık oranlarını yüksek etkilediği, bunun yanında çıkarılması düşünülen Turizm Vergisi ve Katkı Paylarının da getireceği maliyet artışları da dikkate alınarak hasılatın beklentilerin altında kalacağı düşüncesiyle yıllık net hasılat kira oranlarının; 01.11.2019 tarihinden itibaren olmak üzere; kalan 14 aylık + 10 yıl 31.12.2030 bitiş tarihli olarak RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan, 29.04.2019 tarihli değerlendirme raporu dikkate alınarak Martı Myra tesisini için %13,5 + KDV olarak uygulanmasına karar verilmiş ve söz konusu işlemler için ek protokol imzalanmıştır.

Şirket'in 18.01.2016 tarih ve 911 sayılı yönetim kurulu kararı ile; 01.06.2006 tarihinden beri Martı Otel İşletmeleri tarafından işletilmekte olan Orhaniye-Marmaris/Muğla'da kurulu Martı Marina tesisinin, 01.01.2016 tarihinde başlayacak dönemde kira oranının tespiti için Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 15.01.2016 tarihli değerlendirme raporuna istinaden yıllık kira bedelinin yıllık net hasılatın sırasıyla 2016 yılı için %22'si, 2017 yılı için %24'ü, 2018 yılı için %26'sı, 2019 yılı için %26'sı, 2020 yılı için %26'sı + KDV olarak uygulanması; 04.10.2006 tarihli Tali Yat Limanı Tesisi Kira Sözleşmesi'nin 2. maddesinin ifraz ve tevhit işlemleri sonrasında değişen parsel numaraları ve kiralamaya konu ilave olan bölümler uyarınca revize edilmesine ve kira süresinin 5 yıl süre ile (01.01.2016-31.12.2020) uzatılmasına, bu karar doğrultusunda Şirket ile Martı Otel İşletmeleri arasında akdedilen Tali Yat Limanı Tesisi Kira Sözleşmesi'nin ilgili maddelerinin tadili amacıyla Kira Sözleşmesine Ek Protokol düzenlenmesine karar verilmiş olup ilgili ek protokol imzalanmıştır. Yönetim kurulunun 27.11.2019 tarih ve 1026 sayılı kararına göre işletme maliyetlerindeki yüksek artışın karlılık oranlarını yüksek etkilediği, bunun yanında çıkarılması düşünülen Turizm Vergisi ve Katkı Paylarının da getireceği maliyet artışları da dikkate alınarak hasılatın beklentilerin altında kalacağı düşüncesiyle yıllık net hasılat kira oranlarının; 01.11.2019 tarihinden itibaren olmak üzere; kalan 14 aylık + 10 yıl 31.12.2030 bitiş tarihli olarak RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan; 31.03.2019 tarihli değerlendirme raporu dikkate alınarak Martı Marina tesisini için %21 + KDV olarak uygulanmasına karar verilmiş ve söz konusu işlemler için ek protokol imzalanmıştır.

Şirket'in 06.01.2023 tarih 1122 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Tekirova-Kemer/Antalya'da kurulu Martı Myra tesisini ve Orhaniye-Marmaris/Muğla'da kurulu Martı Marina tesisini işletmekte olan Martı Otel İşletmeleri'ne, Covid-19 salgınının turizm sektöründe yarattığı

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

131

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



olumsuz etkiler nedeniyle yapılan indirimle Martı Marina tesisi için %17 ve Martı Myra tesisi için %13,5 olarak uygulanan yıllık net hasılat kira oranının; Covid-19 salgınının aşılama ile kontrol altına alınması neticesinde, 01.01.2023 tarihinden geçerli olmak üzere, Martı Marina tesisi için 2023 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak ve Martı Myra tesisi için 2023 yılı için %18 + KDV, 2024 yılı ve sonrası için %20 + KDV olarak uygulanması teklif edilerek mutabakatının alınmasına ve bu konuda taraflar arasında ek protokol imzalanmasına karar verilmiş olup söz konusu işlemler için ek protokol imzalanmıştır.

2. Şirket'in 23.10.2014 tarihinde KAP'ta yapmış olduğu özel durum açıklamasında da belirtildiği üzere, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 23.10.2014 tarihinde yapılan ihalede, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2014/1 sayılı Kamu Taşınmazı Tahsis Duyurusu'nda yer alan taşınmazlardan, Mülkiyeti Muğla T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ait Muğla ili Bodrum ilçesi Kızılağaç köyü İçmeler mevki 1 numaralı özel parsel, 55.634,60 m² yüzölçümlü, Bodrum merkezine 8 kilometre mesafede, 420 metre sahil şeridine sahip taşınmazın, 49 yıl süreli olarak hak tesisine ilişkin ihale Şirket tarafından kazanılmıştır. İhale şartnamesine göre, Altyapı Katılım Payı'na ilişkin teminat mektubu, 30 gün içinde T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na teslim edilecektir. İmar planları onaylanıp inşaat ruhsatı aşamasına gelindiğinde, teminat mektubu iade alınarak, bir defaya mahsus olmak üzere, 15.400.000 TL tutarında Altyapı Katılım Payı ödenecektir. İhale başlangıcında verilmiş olan 771.000 TL tutarındaki teminat mektubuna ek olarak 14.629.000 TL kesin ve süresiz teminat mektubu, T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne teslim edilmiş olup bu durum, 20.01.2015 tarihinde KAP aracılığıyla duyurulmuştur. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca Ön İzin yükümlülüklerin süresi içinde yerine getirilmemesi gerekçesi ile ön izin iptal edilmiş, akabinde 18.891.600 TL'lik teminat mektupları nakde dönmüştür. Bunun üzerine Muğla İdare Mahkemesi'nde Şirket tarafından dava açılmış olup 2020/378 sayılı karar ile ön iznin iptaline ilişkin işlem iptal edilmiştir. Yeni teminat mektuplarının Bakanlığa iletilmesi akabinde nakde dönen kısım Bakanlık tarafından iade edilecektir.

İzmir Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi 2020/566 Esas, 2020/2026 karar ve 31.12.2020 tarihli karar ile idare tarafından yapılan istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. İşbu karar Danıştay'a temyiz yolu kapalı ve kesindir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 23.06.2021 tarihli yazısında, Şirket tarafından ön iznin iptaline ilişkin Bakanlık işleminin iptali istemiyle Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin E:2021/390 sayılı dosyasıyla açılan davada, mahkemece verilen 21.05.2021 tarihli "yürütmenin durdurulması" kararının yerine getirilmesini teminen, Bakanlık Arazi Tahsis Komisyonu'nun 22.06.2021 tarihli ve 9/1 nolu kararı uyarınca; ön iznin iptaline ilişkin Bakanlık Arazi Tahsis Komisyonu'nun 25.12.2020 tarihli ve 17/14 nolu kararı iptal edilmiştir.


MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

132



Danıştay 6. Dairesi'nce verilecek kesin kararın gerekçeleri dikkate alınmak suretiyle ön izin durumu ve süresi hakkında yeniden yapılacak değerlendirmeye kadar Şirket'e verilen ön izin işlemleri dondurulmuştur. Süreç Anayasa Mahkemesi'nde devam etmektedir

3. Şirket ve Martı Otel İşletmeleri, Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan finansal tablolarda yer alan kredilerin yeniden yapılandırılmasına ilişkin protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihi itibarıyla "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalamışlardır. Yapılandırma sözleşmesi, adı geçen şirketler ve finans kurumlarının yetkili organlarınınca onaylanmıştır. Bu kapsamda Şirket'in toplam 46.739.271 USD ve Martı Otel İşletmeleri'nin 81.066.087 USD nakdi kredi yükü, 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır. Sözleşmenin imza tarihinden itibaren ilk 2 yıl faiz ve ana para ödemesiz, diğer 7 yıl boyunca Ağustos ve Aralık aylarında yılda iki taksit faiz ödemeli ve yedinci yılın sonunda ana paranın tamamı ödenmek (yedinci yılın ikinci taksiti faiz ve ana paradan oluşacaktır) üzere toplam 9 yılda tasfiye edilecektir. Sözleşme kapsamında yapılandırılan USD kredilere yıllık %2,5 oranında basit usulde faiz ve yasal eklentiler uygulanacaktır. Şirket'in Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile yapmış olduğu 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" gereğince; Şirket tarafından Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş. ile yapılan yapılandırma sözleşmesi kapsamında Deniz Faktoring A.Ş.'ye 25.06.2021 tarihinde 1.350.000 USD karşılığı 11.923.812,02 TL ödeme yapılarak borcun tamamı kapatılmıştır.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

01.04.2022-31.03.2023 hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 01.04.2023-31.03.2024 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 01.04.2024-31.03.2025 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Yorum Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından, 01.04.2025-30.09.2025 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Titanyum Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmış olup Şirket'in www.martigyoy.com.tr ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun www.kap.org.tr internet sitelerinden temin edilebilir.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş / Sonuç	Bağımsız Denetim Raporunun KAP'ta Yayınlanma Tarihi
01.04.2022-31.03.2023	Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız	Maslak Mah. Saat Sok. Spine Tower Sitesi No: 5 İç Kapı No: 216 Sarıyer/İstanbul	Fatih AYGÖREN	Şartlı	26.05.2023



	Denetim Hizmetleri A.Ş.				
01.04.2023-31.03.2024	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Merkez Mah. Ayazma Cad. Papirus Plaza No: 37 İç Kapı No: 108 Kağıthane/İstanbul	Ali ORDULU	Şartlı	13.06.2024
01.04.2024-31.03.2025	Yorum Bağımsız Denetim A.Ş.	İçerenköy Mah. Eryılmazlar Sok. No: 8 İç Kapı No: 6 Ataşehir/İstanbul	Naci YÜKSEL	Şartlı	13.05.2025 (05.06.2025 tarihinde revize edilmiştir.)
01.04.2025-30.09.2025	Titanyum Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Gürsel Mah. İmrahor Cad. Premier Kampüs Ofis A Blok No: 29a İç Kapı No: 70 Kağıthane/İstanbul	Gökhan TİRYAKİ	Sınırlı Olumlu	13.11.2025

22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

01.04.2022-31.03.2023 hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 01.04.2023-31.03.2024 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 01.04.2024-31.03.2025 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Yorum Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından, 01.04.2025-30.09.2025 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Titanyum Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Titanyum Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	
Finansal Tablo Dönemi	01.04.2025-30.09.2025
Sorumlu Denetçi	Gökhan TİRYAKİ
Adresi	Gürsel Mah. İmrahor Cad. Premier Kampüs Ofis A Blok No: 29a İç Kapı No: 70 Kağıthane/İstanbul
Telefon	+90 (212) 640 12 18
Fax	+90 (212) 640 12 15
İnternet Adresi	www.titanyum.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği

MARTI
Soyutmenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

134



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Yorum Bağımsız Denetim A.Ş.	
Finansal Tablo Dönemi	01.04.2024-31.03.2025
Sorumlu Denetçi	Naci YÜKSEL
Adresi	İçerenköy Mah. Eryılmazlar Sok. No: 8 İç Kapı No: 6 Ataşehir/İstanbul
Telefon	+90 (216) 574 74 14
Fax	+90 (216) 574 22 12
İnternet Adresi	www.yorumymm.com
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Türkiyc Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği

Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	
Finansal Tablo Dönemi	01.04.2023-31.03.2024
Sorumlu Denetçi	Ali ORDULU
Adresi	Merkez Mah. Ayazma Cad. Papyrus Plaza No: 37 İç Kapı No: 108 Kağıthane/İstanbul
Telefon	+90 (212) 302 82 84
Fax	+90 (212) 302 84 53
İnternet Adresi	www.arscndenetim.com
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği, Santa fe Associates LTD. (SFAI)

Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	
Finansal Tablo Dönemi	01.04.2022-31.03.2023
Sorumlu Denetçi	Fatih AYGÖREN
Adresi	Maslak Mah. Saat Sok. Spine Tower Sitesi No: 5 İç Kapı No: 216 Sarıyer/İstanbul
Telefon	+90 (212) 285 01 50
Fax	+90 (212) 285 03 40
İnternet Adresi	www.gureli.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği, Baker Tilly International

30.09.2025 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:

"Sınırlı denetimimize göre "Görüşün Dayanağı" paragrafında belirtilen hususlar hariç olmak üzere ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara döneme ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir."

31.03.2025 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:

"Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun maliyet etikleri hariç olmak üzere ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir."

135

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.”

Şartlı görüşün dayanağı:

“Şirket'in Denizbank A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi borçlarına ilişkin olarak banka ile 23.02.2021 tarihinde “Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi” imzalamıştır. Kredilere ilişkin faiz tahakkukları Şirket yönetimi tarafından yeniden yapılandırma anlaşmasındaki bilgiler baz alınarak hesaplanmıştır. Denizbank A.Ş.'ye iletilen mutabakat taleplerimiz de cevapsız kalmıştır. Bu nedenle, ilgili kredi tutarının ve yeniden yapılandırma koşullarının, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal durum tablosu, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ile nakit akış tablosu ve dipnotlarda herhangi bir düzeltme gerektirip gerektirmediği hususu tarafımızca değerlendirilememiştir.

Şirket'in Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu ve vadesi geçmiş kredi borçlarına ilişkin olarak, ilgili banka ile devam eden hukuki süreçler nedeniyle mutabakat sağlanamamıştır. Rapor tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından mutabakat taleplerimize cevap verilmemiştir. Bu itibarla, ilgili kredi bakiyesinin aynı tarihte sona eren döneme ait finansal tablolar ve bunlara ilişkin dipnotlarda herhangi bir düzeltmeyi gerektirip gerektirmediği hususu tarafımızca tespit edilememiştir.”

31.03.2024 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:

“Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun muhtemel etkileri hariç olmak üzere ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.”

Şartlı görüşün dayanağı:

“Şirket'in Denizbank A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi borçları için bu banka ile yapılan protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihli “Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi” imzalanmıştır. Bu protokole göre Şirket'in toplam 46.739.271 USD nakdi kredisi 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır. Kredilere ilişkin faiz tahakkukları, Şirket yönetimi tarafından yeniden yapılandırma anlaşmasındaki bilgiler baz alınarak hesaplanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla yeniden yapılandırma anlaşmasındaki şartlarla ilgili süreçler devam etmesinden dolayı Denizbank A.Ş. ile tarafımızca mutabakat yapabileme imkanı bulunamamıştır.

Şirket'in Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi borçlarının vadesi geçmiştir. Rapor tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. ile olan dava süreçlerinin devam etmesi nedeniyle tarafımızca gönderilmiş olan mutabakatlara cevap alınamamıştır.”


MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

136



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



31.03.2023 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:

"Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun muhtemel etkileri hariç olmak üzere ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

Şarh görüşün dayanağı:

"Şirket'in Denizbank A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi borçları için bu banka ile yapılan protokol görüşmeleri neticesinde 23.02.2021 tarihli "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" imzalanmıştır. Bu protokole göre Şirket'in toplam 46.739.271 USD nakdi kredisi 9 senelik bir vade ile (ilk 2 sene ödemesiz olmak üzere) yeniden yapılandırılmıştır. Kredilere ilişkin faiz tahakkukları, Şirket yönetimi tarafından yeniden yapılandırma anlaşmasındaki bilgiler baz alınarak hesaplanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla yeniden yapılandırma anlaşmasındaki şartlarla ilgili süreçler devam etmesinden dolayı Denizbank A.Ş. ile tarafımızca mutabakat yapabileme imkanı bulunamamıştır."

Ekli finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan mülkiyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait olan Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler Kımlı Örencik mevkiinde 2649, 2471, 2472 ve 2473 parselleri (Maliye Kampı Tesisleri) 28.804.823 TL maliyet bedeli ile gösterilmektedir. (31.03.2022: 22.504.243 TL). İlgili maliyet bedeli, yatırıma ilişkin yapılan harcamalardan oluşmaktadır. Şirket'e verilen ön iznin iptaline ilişkin davalar devam etmektedir. Bu hakkın finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sunulmasına devam edilmesi bu davaların neticesine bağlıdır."

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihracımın ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.


MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

137



22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtım konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

İhraççının kar dağıtım politikasına (KAP) www.kap.org.tr ve Şirket internet sitesi www.martigvo.com.tr üzerinden ulaşılabilir.

Şirket'in kar dağıtım politikası;

Şirket, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile esas sözleşmenin kar dağıtımını ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır.

Yönetim kurulunun kar dağıtım teklifi, genel kurulda görüşülür. Karın dağıtılıp dağıtılmayacağı ne şekilde ne zaman dağıtılacağı genel kurul toplantısında karara bağlanır.

Yönetim kurulu, Şirket'in karlılık durumu, ilgili düzenlemeler ve Şirket stratejisi çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuata göre, dağıtılabilir karın en az %20'sini nakit ve/veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtabilir.

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yönetim kurulu, genel kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve Sermaye Piyasası düzenlemelerine uymak kaydı ile kar payı avansı dağıtabilir.

Yönetim kurulu, genel kurula yukarıda belirlenen oranın altında kar payı dağıtmayı veya kar payı dağıtmamayı teklif ederse, bu teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

Ayrıca Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Karın Dağıtımını" başlıklı 33. maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 34. maddesine göre;

Şirket, kar dağıtımını konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen net kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

MART
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

138

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak miktardan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirket'in kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak genel kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

c) Birinci temettü dağıtıldıktan sonra kalan kısmın %1'ini geçmemek üzere yönetim kuruluna, %4'ünü geçmeyecek şekilde yönetim kurulunun belirleyeceği ilkeler ve şekillerde Şirket çalışanlarına ödenmek üzere kar payı olarak dağıtılabılır.

İkinci Temettü

d) Net kardan (a), (b) ve (c) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, çıkarılmış sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesinin 2'nci fıkrasının c bendi uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

f) Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü nakden ve/veya pay senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve katılma, kurucu ve adi intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyeleri ile şirket çalışanlarına, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kar payı dağıtılmasına karar verilemez. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır.

g) Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabılır.

Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.

Türk Ticaret Kanunu'nun 512. maddesi hükmü saklıdır.

MARTE
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

139



Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtım tabloları aşağıda yer almaktadır.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
01.04.2022-31.03.2023 Dönemi Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1.	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		330.000.000,00
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		2.573.746,34
	Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Kar Dağıtım İmtiyazı Bulunmamaktadır.
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Karı	1.409.693.452,00	20.954.414,76
4.	Ödenecek Vergiler (-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Karı (=)	1.409.693.452,00	20.954.414,76
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	148.106.804,00	-3.660.768,28
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	0,00	0,00
8.	Net Dağıtılabilir Dönem Karı	0,00	0,00
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	0,00
10.	Birinci Temettüün Hesaplanacağı Bağışlar Eklendiği Net Dağıtılabilir Dönem Karı	0,00	0,00
11.	Ortaklara Birinci Temettü	0,00	0,00
	-Nakit	0,00	0,00
	-Bedelsiz	0,00	0,00
	-Toplam	0,00	0,00
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	0,00
13.	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'e Temettü	0,00	0,00
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	0,00
15.	Ortaklara İkinci Temettü	0,00	0,00
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	0,00
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	Olağanüstü Yedek	0,00	0,00
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00
	- Geçmiş Yıl Karı	0,00	0,00
	- Olağanüstü Yedekler	0,00	0,00
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	0,00	0,00

Kar dağıtımını yapılmaması hususu Şirket'in 03.11.2023 tarihli olağan genel kurul toplantısında onaylanmıştır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

140



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 01.04.2023-31.03.2024 Dönemi Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1.	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		376.200.000,00
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		3.438.428,66
	Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Kar Dağıtım İmtiyazı Bulunmamaktadır.
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Karı	1.283.271.495,00	56.210.981,76
4.	Ödenecek Vergiler (-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Karı (=)	1.283.271.495,00	56.210.981,76
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	-56.474.831,09
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	0,00	0,00
8.	Net Dağıtılabilir Dönem Karı	0,00	0,00
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	0,00
10.	Birinci Temettünün Hesaplanacağı Bağışlar Eklennmiş Net Dağıtılabilir Dönem Karı	0,00	0,00
	Ortaklara Birinci Temettü	0,00	0,00
11.	-Nakit	0,00	0,00
	-Bedelsiz	0,00	0,00
	-Toplam	0,00	0,00
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	0,00
13.	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'e Temettü	0,00	0,00
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	0,00
15.	Ortaklara İkinci Temettü	0,00	0,00
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	0,00
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	Olağanüstü Yedek	0,00	0,00
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00
	- Geçmiş Yıl Karı	0,00	0,00
	- Olağanüstü Yedekler	0,00	0,00
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	0,00	0,00

Kar dağıtımı yapılmaması hususu Şirket'in 25.07.2024 tarihli olağan genel kurul toplantısında onaylanmıştır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

141



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Marti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 01.04.2024-31.03.2025 Dönemi Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1.	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		1.090.980.000,00
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		622.298.242,00
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi			Kar Dağıtım İmtiyazı Bulunmamaktadır.
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Karı	2.344.985.068,00	-331.338.012,00
4.	Ödenecek Vergiler (-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Karı (=)	2.344.985.068,00	-331.338.012,00
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	0,00	0,00
8.	Net Dağıtılabilir Dönem Karı	0,00	0,00
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	0,00
10.	Birinci Temettüün Hesaplanacağı Bağışlar Eklendiği Net Dağıtılabilir Dönem Karı	0,00	0,00
11.	Ortaklara Birinci Temettü	0,00	0,00
	-Nakit	0,00	0,00
	-Bedelsiz	0,00	0,00
	-Toplam	0,00	0,00
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	0,00
13.	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'e Temettü	0,00	0,00
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	0,00
15.	Ortaklara İkinci Temettü	0,00	0,00
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	0,00
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	Olağanüstü Yedek	0,00	0,00
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00
	- Geçmiş Yıl Karı	0,00	0,00
	- Olağanüstü Yedekler	0,00	0,00
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	0,00	0,00

Kar dağıtım yapılmaması hususu Şirket'in 25.07.2025 tarihli olağan genel kurul toplantısında onaylanmıştır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

142



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Mevcut durum itibarıyla Şirket tarafından açılan veya aleyhine açılmış olan davalar ve icra takiplerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler				
İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler				
Davacı Taraf	Dava Taraf	Mahkeme Dosya No/Yılı	Konusu	Risk Tutarı (TL)
Ali Günal KAHRAMANOĞLU	Martı GYO	Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/625 E., 2019/425 E., 2022/1242 E., 2023/5606 E.	İş Alacağı	19.900
Cüneyt BOZUKLUHAN - Türkan ALKAŞI	Martı GYO	İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/367 E., 2019/968 E.	Ecrimisil + Tahliye	37.449
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı	Martı GYO	İstanbul 1. Asliye Ticaret Mahkemesi 2021/3729 E.	Alacak Davası	1.078.590
Türk Ekonomi Bankası A.Ş.	Martı GYO	2018/30163 E.	İtirazın İptali	99.040
Denizbank A.Ş.	Martı GYO	2018/4716 E.	İcra	290.530.264
Deniz Faktoring A.Ş.	Martı GYO	2017/1161 E.	İcra	7.264.199
Denizbank A.Ş.	Martı GYO	2023/2281 E.	İcra	790.202.952
Ünal Yapı İnşaat Ltd. Şti. - Sbg Teknik Yapı Mühendislik Ltd. Şti.	Martı GYO	İstanbul 25. İcra Müdürlüğü 2016/1686 E.	İcra	9.347.273
Züleyha ŞİŞMAN	Martı GYO	İzmir 22. İcra Müdürlüğü 2017/3881 E.	Escr Sözleşmesi Alacağı	-

İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler				
İhraççı Tarafından Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler				
Davacı Taraf	Dava Taraf	Mahkeme Dosya No/Yılı	Konusu	Risk Tutarı (TL)
Martı GYO	Uğlemanın AG Epoksi ve Poliüretan Zemin Sistemleri Sanayi Ticaret Ltd. Şti.	Marmaris 2. İcra Dairesi 2023/4123 E.	İcra	305.795
Martı GYO	T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2022/408 2022/8734 E. 2023/27575 2023/1245 K.	Yürütmenin Durdurulması, Dava Sonunda İptalino Karar Verilmesi	-
Martı GYO	T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı	Muğla 1. İdare Mahkemesi 2023/371 2023/3837 E.	Kamu Taahhütünü Tahsis Duyurusunun İptali	-
Martı GYO	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	2023/656 E. (Eski No:2022/1927 E., 2022/4759 E.)	İmar Uygulamasının İptali İsteği	-
Martı GYO	Mustafa ŞEN	2019/265 E.	İftira	-
Martı GYO	Mustafa ŞEN	2019/66 E.	Maddi Manevi Tahminat	60.000
Martı GYO	T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı	Muğla 2. İdare Mahkemesi 2011/177 E., 2012/130 E., 2016/1422 E., 2018/976 E.	İşlem İptali Ve Yürütmenin Durdurulması İstemi	-

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Martı GYO	Ünal Yapı İnşaat Taahhüt Ticaret Ltd. Şti. - Ataç SBG İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	2023/3857 E.	İcra	991.008
Martı GYO	Ünal Yapı İnşaat Taahhüt Ticaret Ltd. Şti. - Ataç SBG İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	2013/19987 E.	İcra	402.838
Martı GYO	Ünal Yapı İnşaat Taahhüt Ticaret Ltd. Şti. - Ataç SBG İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	2011/7013 E.	İcra	47.161

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Vardır.	26.659.584	120,00	1,00	26.659.584	2,44
B	Nama	Vardır.	39.989.376	120,00	1,00	39.989.376	3,67
C	Hamiline	Yoktur.	1.242.527.040	120,00	1,00	1.242.527.040	113,89
Toplam						1.309.176.000	

Şirket'in 1.090.980.000 TL olan çıkarılmış sermayesi bedelli sermaye artırımıyla, 359.785.360 TL'lik kısmı Şirket'in pay sahiplerinden olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından aynı sermaye koymak suretiyle olmak üzere toplam 1.309.176.000 TL (%120,00 oranında) nakden artırılarak 2.400.156.000 TL'ye çıkartılacaktır. Ortaklara artırılabacak sermaye karşılığı A grubu nama yazılı pay sahiplerine 26.659.584 TL nominal değerli A grubu nama yazılı pay, B grubu nama yazılı pay sahiplerine 39.989.376 TL nominal değerli B grubu nama yazılı pay, C grubu hamiline yazılı pay sahiplerine 1.242.527.040 TL nominal değerli C grubu hamiline yazılı pay verilecektir. Şirket %120 oranında sermaye artırımını yapmaktadır.

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 49. maddesinin 5. fıkrasında;

"Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşlarında ve sermaye artırımlarında, Kurulca portföye alınması uygun görülen varlıklar aynı sermaye olarak konulabilir..."

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (GYO Tebliği)'nin "Aynı Sermaye" başlıklı 9. maddesinde;

"(1) (Değişik:RG-23/1/2014-28891) Ortaklık kuruluşlarında ve sermaye artırımlarında, ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ve gayrimenkulde dayalı aynı haklar Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 342 ve 343'üncü maddeleri çerçevesinde aynı sermaye olarak konulabilir. Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföy işletilecek ortaklıklarda bu fıkrada sayılan varlıklara ek olarak Kurulca uygun görülebilen varlıklar da aynı sermaye olarak konulabilir. Ancak gerek kuruluşta gerekse sermaye artırımında,

çıkartılmış sermayenin nakden ödenen kısmının 6. maddenin 2. fıkrasının (c) bendinde belirtilen oranın/tutarın altına düşmemesi zorunludur.

(3) Aynı sermaye artırımlarında TTK'nın 343. maddesi kıyasen uygulanır. Aynı sermaye artırımını için Kurula yapılacak başvuru öncesinde bu maddenin 2. fıkrasında belirtilen bilirkişi ve değerlendirme raporlarının hazırlanmış olması gerekir.

(4) Aynı sermaye artırımını kararı sadece genel kurulda alınabilir. Ortaklıkların esas sözleşmelerinde bu hususa yer verilmesi zorunludur.”

GYO Tebliği'nin "Ortaklık paylarının satışı" başlıklı 10. maddesinde;

“(1) Ortaklık paylarının ihracı ve satışında bu Tebliğde öngörülen özel hükümler dışında Kurulun payların ihracına, satışına, izahnamenin ve ihraç belgesinin onaylanmasına ilişkin düzenleme hükümlerine uyulur.

(2) Ortaklıkların aynı sermaye karşılığı ihraç edilecekleri payların da satışı yapılabilir.”

hükümleri,

TTK'nın 342. maddesinde;

“(1) Üzerlerinde sınırlı aynı bir hak, haciz ve tedbir bulunmayan, nakden değerlendirilebilen ve devrolunabilen, fikri mülkiyet hakları ile sanal ortamlar da dâhil, malvarlığı unsurları aynı sermaye olarak konulabilir. Hizmet edinleri, kişisel emek, ticari itibar ve vadesi gelmemiş alacaklar sermaye olamaz.

(2) 128. madde hükmü saklıdır.”,

TTK'nın 343. maddesinde;

“(1) Konulan aynı sermaye ile kuruluş sırasında devralınacak işletmelere ve aynılara, şirket merkezinin bulunacağı yerdeki asliye ticaret mahkemesince atanan bilirkişilerce değer biçilir. Değerleme raporunda, uygulanan değerlendirme yönteminin somut olayın özellikleri bakımından herkes için en adil ve uygun seçim olduğu; sermaye olarak konulan alacakların gerçekliğinin, geçerliğinin ve 342. maddeye uygunluğunun belirlendiği, tahsil edilebilirlikleri ile tam değerleri; aynı olarak konulan her varlık karşılığında tahsis edilmesi gereken pay miktarı ile Türk Lirası karşılığı, tatmin edici gerekçelerle ve hesap verme ilkesinin icaplarına göre açıklanır. Bu rapora kurucular ve menfaat sahipleri itiraz edebilir. Mahkemenin onayladığı bilirkişi kararı kesindir.”

hükümleri yer almakta olup bu çerçevede;

Şirket'in işbu sermaye artırımını sürecine Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin aynı sermaye koymak suretiyle katılımı hususu, Martı GYO'nun 25.07.2025 tarihli olağan genel kurul gündemine alınıp onaylanmıştır (*). Şirket'in sermaye artırımını sürecinde aynı sermaye olarak konulacak taşınmazla ilişkin hazırlanan Bilirkişi Raporu (**)'nda taşınmaz değeri 419.439.640 TL olarak tespit edilmiş olup işbu sermaye artırımında Martı Otel'in yeni pay alma hakkına isabet eden tutar olan 359.785.360 TL'yi aşan kısım ile Martı Otel'in Martı GYO'ya olan ticari borçlarının ilgili kısım kadarı ödenecektir. 59.654.280 TL tutarındaki fark, işlemin mahiyeti itibarıyla



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

mal veya hizmet satışından kaynaklanmaması nedeniyle ticari alacak niteliği taşınamaması, ortakla olan ilişkiden doğan bir alacak olması sebebiyle "131 – Ortaklardan/İlişkili Taraflardan Alacaklar" hesabında izlenecek olup bu doğrultuda sermaye koyma borcunu aşan 59.654.280 TL tutar, cari hesaba mahsuben "hasılat kira gelirlerinde" mahsup edilecektir.

(*) Şirket'in 25.07.2025 tarihli olağan genel kurul toplantısında konuya ilişkin görüşülen gündem maddesi aşağıdaki gibidir.

- Gündemin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından izin verilmesi kaydıyla, Şirket'in 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.090.980.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %120 oranında artırılarak 2.400.156.000 TL'ye çıkarılması kapsamında; hakim ortak Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından yeni pay alma hakkı kapsamında kendisine tahsis edilen 359.785.360 TL tutarındaki sermaye koyma borcunun, Türk Ticaret Kanunu'nun 343. maddesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak, mülkiyetinde bulunan bir ya da birden fazla taşınmazların aynı sermaye olarak devri suretiyle karşılanması ve bu değer yetersiz kalması halinde eksik tutarın nakden tamamlanarak artırıma iştirak edilmesi suretiyle sermaye artırımının görüşülerek karara bağlanmasına ilişkin 16. maddesine geçildi.
- Şirket Yönetim Kurulu'nun 24.02.2025 tarihli ve artırım oranını revize eden 03.04.2025 tarihli kararları kapsamında, Şirket'in 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.090.980.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 2.400.156.000 TL'ye çıkarılması artırımına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulduğu, Şirket hakim ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından 25.04.2025 tarihli özel durum açıklaması ile yeni pay alma hakkını kullanacağını ve yeni pay alma hakkı kapsamında kendisine tahsis edilen 359.785.360 TL tutarındaki sermaye koyma borcunun, Türk Ticaret Kanunu'nun 343. maddesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak, mülkiyetinde bulunan 929 ada 3 parselde kayıtlı taşınmazın aynı sermaye olarak devri suretiyle karşılanması ve mevzuata uygun olarak tespit edilecek taşınmaz değerinin sermaye koyma borcunu karşılamaya yetmemesi halinde eksik tutarın yine aynı ya da nakden tamamlanarak artırıma iştirak edilmesi suretiyle sermaye artırımı yapılması talebine istinaden, mevcut başvurunun nakdi sermaye artırımı ile eş zamanlı olarak aynı sermaye artırımını da içerecek şekilde güncellenmek suretiyle, Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuş olduğu, Şirket esas sözleşmesinde aynı sermaye artırımını yapılabilmesine ilişkin hüküm bulunduğu, aynı sermaye artırımı yapılmasında yetkili organın genel kurul olduğu hakkında pay sahipleri bilgilendirildi. Emre NARİN söz aldı ve mevzuat uyarınca bilirkişi raporlarının temin edildiği ve her iki rapordaki değerlerin yeni pay alma hakkı kullanım tutarını fazlasıyla karşıladığı ve bu artırımdan gelecek tutar ile Çerkezköy'deki arsaların geliştirilmesinin planlandığını ifade etti.
- Bu çerçevede, gündem maddesi görüşmeye açıldı. Söz alan olmadı. Oya sunuldu. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından izin verilmesi kaydıyla, Şirket'in 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.090.980.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %120 oranında artırılarak 2.400.156.000 TL'ye çıkarılması kapsamında; hakim ortak Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından yeni pay alma hakkı kapsamında kendisine tahsis edilen 359.785.360 TL tutarındaki sermaye koyma borcunun, Türk Ticaret Kanunu'nun 343.

maddesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak, mülkiyetinde bulunan bir ya da birden fazla taşınmazların aynı sermaye olarak devri suretiyle karşılanması ve bu değerini yetersiz kalması halinde eksik tutarın nakden tamamlanarak artırımı iştirak edilmesi suretiyle sermaye artırımı yapılmasına 2.510.388,928 TL olumsuz oya karşılık; 320.180.468,541 TL olumlu oy ile mevcudun oy çokluğuyla karar verildi.

(**) Bilirkişi Raporu'nun "Gerekçeli Sonuç" bölümü aşağıdaki gibidir:

Mahkemenizin görevlendirmesi uyarınca, dava konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemesi, resmî kurum kayıtlarının tetkiki, bölgedeki serbest piyasa araştırmaları ve yukarıda detayları verilen emsal analizleri neticesinde aşağıdaki sonuç ve kanaate varılmıştır:

a. Taşınmazın Niteliği: Dava konusu taşınmaz, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 929 Ada, 3 Parsel sayılı, 24.672,92 m² yüzölçümlü "Arsa" vasıflı taşınmazdır.

b. İmar ve Potansiyel Durumu: Taşınmaz, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Özel Rekreasyon Alanı" (Emsal: 0.05, Yencok: 7.50m) fonksiyonunda kalmaktadır. Her ne kadar konut alanlarına kıyasla inşaat yoğunluğu düşük olsa da; parselin 24 dekarı aşan büyüklüğü, bölgedeki nadir "tek tapu bütüncül proje alanı" niteliği ve Türkan Saylan Caddesi gibi ana bir artere cepheli olması, taşınmaza yüksek bir ticari potansiyel (düğün salonu, spor kompleksi, özel eğitim/sağlık tesisi, kır kahvesi vb. rekreasyonel işletmeler) kazandırmaktadır.

c. Piyasa Analizi ve Değer Takdiri: Bölgedeki konut ve sanayi imarlı arsaların piyasa rayiçleri (Emsal 1, 2 ve 3) incelenmiş ve "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile dava konusu taşınmaza uyarlanmıştır.

i Emsal 1'den türetilen değer: 17.180,00 TL/m²

ii Emsal 2'den türetilen değer: 16.935,00 TL/m²

iii Emsal 3'ten türetilen değer: 17.085,00 TL/m²

Yapılan şerefiye düzeltmeleri (imar farkı iskontosu, korunum ve büyüklük primi ilavesi) neticesinde, emsallerin işaret ettiği ortalama birim değerlerin birbirine yakınsadığı ve 17.000,00 TL/m² seviyesinin piyasa gerçeklerini yansıttığı görülmüştür.

Buna göre; dava konusu taşınmazın dava tarihi itibarıyla nakdi sermaye artırımına esas toplam pazar değeri:

24.672,92 m² X 17.000,00 TL/m² = 419.439.640,00 TL olarak hesaplanmış ve takdir edilmiştir.

İhraç edilecek 26.659.584 TL nominal değerli A grubu nama yazılı payların sermaye artırımını öncesi 1.090.980.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı %2,44 , 39.989.376 TL nominal değerli B grubu nama yazılı payların sermaye artırımını öncesi 1.090.980.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı %3,67, 1.242.527.040 TL nominal değerli C grubu hamiline yazılı payların sermaye artırımını öncesi 1.090.980.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı ise %113,89 olacaktır.

Artırılan sermayeyi temsil eden paylar A grubu nama, B grubu nama ve C grubu hamiline yazılı olacaktır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

147



İnfo Yatırım
Borçlanma Kurumu

İçerik No: 10000000000000000000
Borçlanma Kurumu



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Nakit karşılığı arttırılacak sermaye karşılığı A grubu nama yazılı paylar için TREMRGY00021 ISIN kodlu, B Grubu nama yazılı paylar için TREMRGY00039 ISIN kodlu ve C grubu hamiline yazılı paylar için TREMRGY00013 ISIN kodlu kaydıleştirilmiş paylar verilecektir.

Sermaye artırımından pay alan ortakların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacak olup MKK'nın adresi Reşitpaşa Mahallesi Borsa Caddesi No:4, 34467 Sarıyer/İstanbul'dur.

İç kaynaklardan sermaye artırımını bulunmamaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesine göre; Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerinde 5.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2028 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmanmış olsa dahi, 2028 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket, kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 1.090.980.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerinde 1.090.980.000 adet paya ayrılmıştır.

Şirket'in payları A, B ve C gruplarına ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 22.216.320 adet pay karşılığı 22.216.320 TL nominal değerli; B grubu nama yazılı 33.324.480 adet pay karşılığı 33.324.480 TL nominal değerli; C grubu hamiline yazılı 1.035.439.200 adet pay karşılığı 1.035.439.200 TL nominal değerli paylardan oluşmaktadır.

Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Sermaye Piyasası Kurulu izni olmaksızın gerçekleştirilen pay devirleri ortaklık pay defterine kaydedilmez.

Çıkarılmış sermayenin halka arz edilecek kısmının tamamı C grubu hamiline yazılı paylarından karşılanır. Halka arzdan önce Şirket paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu kapsamdaki pay devirlerinde, Şirket'te pay edinecek yeni ortaklar için de gayrimenkul yatırım ortaklığı kurucularında aranan şartlar aranır.

Sermaye artırımlarında; A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu ve C grubu paylar karşılığında C grubu yeni pay çıkarılır. A grubu ve B grubu pay sahiplerinin rüçhan hakkı kullanımından arta kalan paylar olması durumunda bu pay grupları başkaca bir işleme gerek kalmaksızın C grubu ve hamiline yazılı paya dönüşür. Ancak, Yönetim



Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır. Ayrıca, Yönetim Kurulu sermaye artırımlarında A grubu ve B grubu paylar karşılığında C grubu hamiline pay çıkarmaya da yetkilidir.

Şirket'in sermayesi, gerektiğinde Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde artırılabilir veya azaltılabilir.

Yönetim Kurulu, 2024-2028 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay ihracı konularında karar almaya yetkilidir.

Yeni pay alma kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Kullanılan veya kullanılmayan rüçhan hakları için Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve esas sözleşme hükümlerine uyulur.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Aynı sermaye artırım kararı sadece genel kurulda alınabilir.

Esas Sözleşmenin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesine göre, Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 adedi A grubu pay sahiplerinin ve 2 adedi de Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir.

Bu imtiyazın dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:
Yoktur.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:
Yoktur.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

149



c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

i) Ortakların ödenmiş/çıkarılmış sermayede mevcut paylarına göre bedelsiz pay alma oranı:

Yoktur.

ii) Başvuru şekli:

Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk Hukuku'na tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklık payları kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydı olarak tutulmaktadır.

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

İhraç edilecek paylar, ilgili mevzuat hükümleri uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

Kar Payı Hakkı: Pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.

Halka açık ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Halka açık ortaklıkların sermaye artırımlarında bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Halka açık ortaklıklar tarafından bağış yapılabilmesi veya pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılması için esas sözleşmede hüküm bulunması şarttır. Yapılacak bağışın sınırı halka açık ortaklık genel kurulunca belirlenir. Kurul bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Ortaklıkların ilgili finansal yıl içinde yapmış olduğu bağışlar, dağıtılabılır kar matrahına eklenir. Kar payı, dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.

Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü nakden ve/veya pay senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve katılma, kurucu ve adi intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyeleri ile şirket çalışanlarına, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kar payı dağıtılmasına karar verilemez. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır.

- **İhraççının karından pay alma hakkı ve hakkın doğduğu kesin tarihler ile ödeme zamanı:** Halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. İhraç edilecek paylar, kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurul tarafından karar verilmiş olması halinde ilk kez sona eren finansal yıl karından kar payı alma hakkı elde ederler.
Yatırımcılar kar payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.
- **Kar payı hakkının zamanlaşımına uğradığı tarih ve kimin lehine sonuç doğuracağı:** Zaman aşımına uğrayan kar payı ve kar payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Anılan Kanun'un zamanlaşımına ilişkin hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 tarih ve 2018/136 E. ve 2019/21 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanlaşımı bulunmamaktadır.
- **Kar payı hakkının kullanımına ilişkin sınırlamalar ve dışarıda yerleşik pay sahipleri için prosedür:** Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.
- **Kar payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:** Şirket; TTK, sermaye piyasası mevzuatı, vergi yasaları, ilgili diğer mevzuat hükümleri ile esas sözleşmesini dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve kar dağıtım politikası uyarınca kar dağıtımını yapmaktadır.
- **Kar payı avansı:** Genel kurul, SPKn ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Kar payı avansı dağıtılabilmesi için genel kurul kararı ile, ilgili hesap dönemi ile sınırlı olmak üzere, yönetim kuruluna yetki verilmesi zorunludur.

Oy Hakkı: TTK madde 434 uyarınca her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul Toplantıları, Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 25. maddesinde

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

151

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



düzenlendiği üzere; Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.

TTK madde 432 uyarınca bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması halinde pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 433 uyarınca oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

TTK madde 435 uyarınca oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca pay sahibi kendisi, eşi, aile ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

Şirket Yönetim Kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca, halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Yeni Pay Alma Hakkı: TTK madde 461 uyarınca her pay sahibi mevcut paylarının sermayeye oranına göre, yeni çıkarılan payları alma hakkını haizdir. Ancak Esas Sözleşme'nin 8'inci maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, 2024-2028 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay ihraç konularında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı: TTK madde 507 uyarınca, Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirket'in mal varlığını kullanmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 35'inci maddesi uyarınca; Şirket'in feshi ve tasfiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası



Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Yönetim Kurulu aynı zamanda tasfiye ile görevlendirilmediği takdirde genel kurulca üç tasfiye memuru seçilir.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı: SPKn'nun 14. maddesi ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ile Türk Ticaret Kanunu'nun 437. maddesi uyarınca finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükünü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı: SPKn madde 19 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in bedelsiz sermaye artırımlarında, çıkarılan bedelsiz paylar, artırım tarihindeki mevcut pay sahiplerine payları oranında dağıtılır.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı: SPKn madde 29 ve 30, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, TTK madde 414, 415, 419, 425 ve 1527 uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Esas Sözleşme'nin 25. maddesi uyarınca, Genel Kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya Şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde Yönetim Kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır. Genel Kurul toplantısının Yönetim Kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur. Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik ve Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik ve Tebliğ hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı: TTK madde 407 uyarınca, pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar. Kanuni istisnalar saklıdır. TTK madde 409 uyarınca genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi



MARTI
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Gerekli takdirde, genel kurul olağanüstü toplantıya çağırılır. TTK madde 417 uyarınca, yönetim kurulu, SPKn 13. madde uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi MKK'dan sağlayacağı pay sahipleri çizelgesine göre düzenler.

İptal Davası Açma Hakkı: TTK madde 445-451, SPKn madde 18/6 ve madde 20/2 uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gerçeklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kar payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kar payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar.

Hukuki sorumluluk doğuran hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer mahkemesinde iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı: SPKn madde 24 uyarınca SPKn madde 23'de belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan payların kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Kurul, ayrılma talebine konu payların ortaklık tarafından satın



alınmasından önce diğer pay sahiplerine veya yatırımcılara önerilmesine ilişkin usul ve esasları düzenleyebilir. Pay sahibinin SPKn madde 23'de belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hallerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın birinci fıkra hükmü uygulanır. Kurul ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin bu hususlarda ortaklıkların niteliğine göre farklı usul ve esaslar belirleyebilir. Ayrılma hakkının doğmadığı haller ile bu hakkın kullanımına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satım fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir. İlgili Tebliğ uyarınca önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı: SPKn madde 27 ile II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı Tebliği'nin ilgili hükümleri uyarınca pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere herhangi bir şekilde sahip olunan paylara ilişkin oy haklarının Şirket'in oy haklarının %98'ine ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, Tebliğ'de belirtilen istisnalar hariç olmak üzere, hakim ortak açısından sahip oldukları payların imtiyazlı olup olmadığına dikkate alınmaksızın diğer pay sahiplerinin tamamını ortaklıktan çıkarma hakkı, diğer ortaklar açısından da paylarını hakim ortağa satma hakkı doğar. Şüpheye mahal vermemek adına, yönetim kontrolünün elde edilmesi ile aynı zamanda halka açık şirketten çıkarma ve satma hakkının da doğması durumunda pay alım teklifinde bulunma yükümlülüğü doğmaz. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen süre içerisinde, azınlıkta kalan azınlıkta kalan pay sahiplerinin paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirlerken, azınlıkta kalan pay sahipleri ise sahip oldukları payların Kurul'un düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen bedel üzerinden oy haklarının %98'ine veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişiler ve bunlarla birlikte hareket edenler tarafından satın alınmasını talep edebilirler.

Azınlık Hakları: TTK madde 411, 412, 439, 531 ve 559 uyarınca, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağrılmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon TL olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden özel denetçi atamasını isteyebilir.



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

Özel Denetim İsteme Hakkı: TTK madde 438 ve 439. maddeleri uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemelerinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

İtfa/Geri Satma Hakkı: Pay sahiplerinin itfa/geri satma hakkı söz konusu değildir.

Dönüştürme Hakkı: Şirket'in mevcut esas sözleşme hükümleri uyarınca pay sahiplerine tanınmış bir dönüştürme hakkı mevcut değildir. Esas sözleşmede aksi öngörülmediği durumlarda, payın türü dönüştürme yolu ile değiştirilebilir. Dönüştürme esas sözleşmenin değiştirilmesi ile yapılır.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket'in 28.01.2025 tarih ve 1178 sayılı yönetim kurulu kararı ile;

- Şirket'in özkaynak yapısını güçlendirmek, gayrimenkul portföy yapısını çeşitlendirmek ve daha da güçlendirmek adına yeni gayrimenkul alımı, gayrimenkul geliştirme harcamalarının finansmanı, Şirket portföyünde yer alan turizm tesislerinin modernizasyon çalışmalarının finansmanı, finansal borç ödemeleri ve işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması amacıyla; Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesinin Yönetim Kurulu'na vermiş olduğu yetkiye istinaden; 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 kullanılmasına,
- Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) 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 çıkarılmasına,

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

156



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- 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 (iki) 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,
- İşbu karar kapsamında sermaye artırım işlemleri için yasal izinlerin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına ve bu çerçevede gerçekleştirilecek her türlü iş ve işlemi yapmaya, başvuruyu gerçekleştirmeye ve İzahname ve Tasarruf Sahipleri Satış Duyurusu dahil ilgili evrakları imzalamaya ve bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına karar verilmiştir.

Şirket'in 03.04.2025 tarih ve 1184 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Şirket'in planladığı projelerin mevcut gayrimenkul piyasaları koşulları doğrultusunda etaplandırılarak hayata geçirilmesi amacıyla, 28.01.2025 tarih ve 1178 sayılı yönetim kurulu kararında belirlenen sermaye artırım oranının revize edilmesine karar verilmiştir.

Bu doğrultuda, çıkarılmış sermayenin %200 oranında artırılması yerine, %120 oranında artırılması uygun görülmüş olup sermaye artırım aşağıdaki şekilde güncellenmiştir:

1. Mevcut sermaye: 1.090.980.000 TL
2. Artırılacak sermaye tutarı: 1.309.176.000 TL
3. Yeni toplam sermaye: 2.400.156.000 TL

- Söz konusu revizyon ile Şirket'in finansal kaynaklarının etkin yönetimi sağlanarak, yatırımların kademeli ve kontrollü bir şekilde gerçekleştirilmesi, risklerin minimize edilmesi ve sermaye yapısının güçlendirilmesi amaçlanmaktadır,
- 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 (onbeş) 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,

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

157

Info Yatırım



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- Nakden artırılan 1.309.176.000 TL sermayeyi temsil edecek payların 26.659.584 TL nominal değerli kısmının A grubu nama yazılı, 39.989.376 TL nominal değerli kısmının B grubu nama yazılı ve 1.242.527.040 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 (iki) 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,
- İşbu revize karar kapsamında sermaye artırım işlemleri için yasal izinlerin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına ve bu çerçevede gerçekleştirilecek her türlü iş ve işlemi yapmaya, başvuruyu gerçekleştirmeye ve İzahname ve Tasarruf Sahipleri Satış Duyurusu dahil ilgili evrakları imzalamaya ve bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket'i imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına karar verilmiştir.

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin konuya ilişkin alınan 25.04.2025 tarih ve 1402 sayılı yönetim kurulu kararı aşağıdaki gibidir:

Şirketimizin sermayesine %27,48 oranında iştiraki bulunan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.04.2025 tarihli ve 1184 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile planladığı sermaye artırımına, yeni pay alma haklarının kullanım süresi içinde iştirak edilmek suretiyle, yeni pay haklarının tamamının kullanılmasına, sermaye piyasası mevzuatı ve Şirket esas sözleşmesi hükümleri çerçevesinde yeni pay alma hakkımıza isabet eden 359.785.360 TL sermaye taahhüdü koyma borcumuzun aynı sermaye koymak suretiyle yerine getirilmesine, artırıma iştirak payımız oranında iştirak edilmesine,

Bu kapsamda;

1. Şirketimize ait olan Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, 929 ada 3 parsel numaralı taşınmazların söz konusu sermaye artırımına aynı sermaye olarak konulmasına,
2. Aynı sermayenin değer tespitine yönelik, TTK md. 343 hükmü ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde değer biçilmesine ve hazırlanacak raporlarda ulaşılan tutarlardan düşük olanın aynı sermaye olarak esas alınmasına
3. Aynı sermaye olarak esas alınacak tutarın sermaye koyma borcumuzu karşılamaması halinde kalan bakiyenin nakden ödenmesi suretiyle iştirak payımıza isabet eden tutarın tamamı kullanılmak suretiyle artırıma iştirak edilmesine,
4. Söz konusu taşınmazların aynı sermaye olarak Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devrine ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu, Ticaret Sicil Müdürlüğü, Tapu

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

158



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Müdürlüğü ve diğer ilgili kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli başvuru, tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,

5. Yukarıda belirtilen işlemlerin yürütülmesi amacıyla, Şirketimizi temsile yetkili olan imza sirküleri gereği yetkilendirilmiş kişilerin her türlü başvuruyu yapmaya, belgeleri imzalamaya ve tüm süreci yürütmeye yetkili kılınmasına, katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

Bununla birlikte Şirket'in 25.07.2025 tarihli olağan genel kurul toplantısında konuya ilişkin görüşülen gündem maddesi aşağıdaki gibidir.

- Gündemin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından izin verilmesi kaydıyla, Şirket'in 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.090.980.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %120 oranında artırılarak 2.400.156.000 TL'ye çıkarılması kapsamında; hakim ortak Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından yeni pay alma hakkı kapsamında kendisine tahsis edilen 359.785.360 TL tutarındaki sermaye koyma borcunun, Türk Ticaret Kanunu'nun 343. maddesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak, mülkiyetinde bulunan bir ya da birden fazla taşınmazların aynı sermaye olarak devri suretiyle karşılanması ve bu değer yetersiz kalması halinde eksik tutarın nakden tamamlanarak artırıma iştirak edilmesi suretiyle sermaye artırımının görüşülerek karara bağlanmasına ilişkin 16. maddesine geçildi.
- Şirket Yönetim Kurulu'nun 24.02.2025 tarihli ve artırım oranını revize eden 03.04.2025 tarihli kararları kapsamında, Şirket'in 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.090.980.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 2.400.156.000 TL'ye çıkarılması artırımına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulduğu, Şirket hakim ortağı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından 25.04.2025 tarihli özel durum açıklaması ile yeni pay alma hakkını kullanacağını ve yeni pay alma hakkı kapsamında kendisine tahsis edilen 359.785.360 TL tutarındaki sermaye koyma borcunun, Türk Ticaret Kanunu'nun 343. maddesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak, mülkiyetinde bulunan 929 ada 3 parselde kayıtlı taşınmazın aynı sermaye olarak devri suretiyle karşılanması ve mevzuata uygun olarak tespit edilecek taşınmaz değerinin sermaye koyma borcunu karşılamaya yetmemesi halinde eksik tutarın yine aynı ya da nakden tamamlanarak artırıma iştirak edilmesi suretiyle sermaye artırımı yapılması talebine istinaden, mevcut başvurumun nakdi sermaye artırımı ile eş zamanlı olarak aynı sermaye artırımını da içerecek şekilde güncellenmek suretiyle, Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuş olduğu, Şirket esas sözleşmesinde aynı sermaye artırımı yapılabilmesine ilişkin hüküm bulunduğu, aynı sermaye artırımı yapılmasında yetkili organın genel kurul olduğu hakkında pay sahipleri bilgilendirildi, Emre NARİN söz aldı ve mevzuat uyarınca bilirkişi raporlarının temin edildiği ve her iki rapordaki değerlerin yeni pay alma hakkı kullanım tutarını fazlasıyla karşıladığı ve bu artırımdan gelecek tutar ile Çerkezköy'deki arsaların geliştirilmesinin planlandığını ifade etti.
- Bu çerçevede, gündem maddesi görüşmeye açıldı. Söz alan olmadı. Oya sunuldu. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından izin verilmesi kaydıyla, Şirket'in 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.090.980.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %120 oranında artırılarak 2.400.156.000 TL'ye çıkarılması kapsamında; hakim ortak Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından yeni pay alma hakkı kapsamında kendisine tahsis edilen 359.785.360 TL tutarındaki sermaye koyma borcunun, Türk Ticaret Kanunu'nun 343. maddesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak, mülkiyetinde bulunan 929 ada 3 parselde kayıtlı taşınmazın aynı sermaye olarak devri suretiyle karşılanması ve mevzuata uygun olarak tespit edilecek taşınmaz değerinin sermaye koyma borcunu karşılamaya yetmemesi halinde eksik tutarın yine aynı ya da nakden tamamlanarak artırıma iştirak edilmesi suretiyle sermaye artırımı yapılması talebine istinaden, mevcut başvurumun nakdi sermaye artırımı ile eş zamanlı olarak aynı sermaye artırımını da içerecek şekilde güncellenmek suretiyle, Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuş olduğu, Şirket esas sözleşmesinde aynı sermaye artırımı yapılabilmesine ilişkin hüküm bulunduğu, aynı sermaye artırımı yapılmasında yetkili organın genel kurul olduğu hakkında pay sahipleri bilgilendirildi, Emre NARİN söz aldı ve mevzuat uyarınca bilirkişi raporlarının temin edildiği ve her iki rapordaki değerlerin yeni pay alma hakkı kullanım tutarını fazlasıyla karşıladığı ve bu artırımdan gelecek tutar ile Çerkezköy'deki arsaların geliştirilmesinin planlandığını ifade etti.



İşletmeleri A.Ş. tarafından yeni pay alma hakkı kapsamında kendisine tahsis edilen 359.785.360 TL tutarındaki sermaye koyma borcunun, Türk Ticaret Kanunu'nun 343. maddesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak, mülkiyetinde bulunan bir ya da birden fazla taşınmazların aynı sermaye olarak devri suretiyle karşılanması ve bu değerın yetersiz kalması halinde eksik tutarın nakden tamamlanarak artırıma iştirak edilmesi suretiyle sermaye artırımını yapılmasına 2.510.388,928 TL olumsuz oya karşılık; 320.180.468,541 TL olumlu oy ile mevcudun oy çokluğuyla karar verildi.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Sermaye artırımına ilişkin izahname SPK onayına tabi olup başka bir kurum onayına tabi değildir.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirket'in 1.090.980.000 TL olan çıkarılmış sermayesi bedelli sermaye artırımıyla, 359.785.360 TL'lik (*) kısmı Şirket'in pay sahiplerinden olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından aynı sermaye koymak suretiyle olmak üzere toplam 1.309.176.000 TL (%120,00 oranında) nakden artırılarak 2.400.156.000 TL'ye çıkartılacaktır.

(*) Aynı sermaye olarak konulacak taşınmaza ilişkin hazırlanan Bilirkişi Raporu'nda taşınmaz değeri 419.439.640 TL olarak tespit edilmiş olup işbu sermaye artırımında Martı Otel'in yeni pay alma hakkına isabet eden tutar olan 359.785.360 TL'yi aşan kısım ile Martı Otel'in Martı GYO'ya olan ticari borçlarının ilgili kısım kadarı ödenecektir. 59.654.280 TL tutarındaki fark, işlemin mahiyeti itibarıyla bir mal veya hizmet satışından kaynaklanmaması nedeniyle ticari alacak niteliği taşıması, ortakla olan ilişkiden doğan bir alacak olması sebebiyle "131 – Ortaklardan/İlişkili Taraflardan Alacaklar" hesabında izlenecek olup bu doğrultuda sermaye koyma borcunu aşan 59.654.280 TL tutar, cari hesaba mahsuben "hasılat kira gelirlerinde" mahsup edilecektir.

Ortaklara artırılabilecek sermaye karşılığı A grubu nama yazılı pay sahiplerine 26.659.584 TL nominal değerli A grubu nama yazılı pay, B grubu nama yazılı pay sahiplerine 39.989.376 TL nominal değerli B grubu nama yazılı pay, C grubu hamiline yazılı pay sahiplerine 1.242.527.040 TL nominal değerli C grubu hamiline yazılı pay verilecektir. Şirket %120 oranında sermaye artırımını yapmaktadır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

160



Info Yatırım
Sınır 2026

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi:

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

İzahnamenin ilanını takip eden 10 gün içinde yeni pay alma haklarının kullanımının başlatılması zorunludur. Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olacaktır. Yeni pay alma hakkı kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatile rastlaması durumunda izleyen işgünü akşamı sona erecektir. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri 24.1.10 (d) bölümünde belirtilmiş olup Şirket tarafından KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan B grubu paylar 2 (iki) işgünü süreyle BİAŞ'ta satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Ortaklığın internet sitesi (www.martiigv.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve İfo Yatırım'ın internet sitesinde (www.infoyatirim.com) ilan edilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL nominal değer üzerinden kullanacaklardır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar ise SPK'nın II-5.2 Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi ile nominal değerden aşağı olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle Şirkete ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir. Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi BİAŞ, TSPB ve SPK'nın internet sitelerinde yer almaktadır.

BİST'te işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş.'nin internet sitesi www.borsaistanbul.com "Üyeler" başlıklı bölümünde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0212 298 21 00'dir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Pay bedelleri, Şirket adına açılmış olan özel banka hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kaydi Sistemde yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yetkili kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde Borsa'da rüçhan hakları kupon pazarında satabilirler. Kullanılmayan yeni pay alma hakkı karşılığı pay olması durumunda bu paylar, C grubu pay

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

161



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

olarak iki iş günü süreyle, nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri satış işlemi yürüten borsa üyesi İno Yatırım tarafından tahsil edildikçe Pay bedelleri, Şirket adına açılmış olan özel banka hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra Borsa Birincil Piyasa'da satışı yapılan payların takası T + 2 gün sonra Takasbank / MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

c) Başvuru yerleri:

Yeni pay alma hakları 24.1.10. bölümünde belirtildiği şekilde kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

Borsa'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların adres ve telefonlarına ilişkin bilgi Borsa İstanbul (www.borsaistanbul.com), TSPB (www.tspb.org.tr) ve SPK'nın (www.spk.gov.tr) internet sitelerinde yer almaktadır.

Halka arz edilecek paylara ilişkin aracılık işlemleri İno Yatırım tarafından yapılacaktır.

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	İno Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Barbaros Mah., İhlamur Blv., No:3, Ağaoglu My Newwork, İç Kapı No:188 Ataşehir/İstanbul
Telefon	+90 (0212) 700 35 00
Fax	+90 (0216) 692 12 75
İnternet Adresi	www.inoyatirim.com

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortakların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Halka arzın iptali; halka arzın başlangıcından önce ihraççının acze düşmesi, konkordato teklif etmesi, iflas davası açılması, tasfiyeye girmesi, varlıklarının önemli bir bölümünün elen çıkarması, izahname ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda yer alan bilgilerin gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunu doğuracak değişikliklerin ortaya çıkması hallerinde mümkündür.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



İno Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blv. No:3, Ağaoglu My Newwork, İç Kapı No:188 Ataşehir/İstanbul



Ayrıca SPK'nın II-5.1 sayılı "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği"nin 24. maddesi hükmü gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde bu durum İhraççı veya yetkili kuruluş tarafından yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, İhraççı veya İhraççının uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Satış süreci İhraççı veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi halinde Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn'da yer alan esaslar çerçevesinde SPK tarafından onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısımları yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içerisinde taleplerini geri alma hakkına sahiptir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Birincil Piyasa'da gerçekleşecek satış fiyatı üzerinden satış yapılacağından, yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde bir bedel ödenmesi veya karşılanamayan talep durumu söz konusu olmayacaktır.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Ortaklar, İhraççıda sahip oldukları paylarının %120 oranında bedelli pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan C grubu payların halka arzında yatırımcıların satın alması için bir sınırlama bulunmamaktadır. Talep edilebilecek pay adedi 1 TL nominal değerli paylar ve katları şeklinde olacaktır.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nin 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması halinde durum İhraççı veya halka arz eden kuruluş tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

163



Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8. Payları teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar hak kullanım süresi boyunca hak kullanım işleminin yapıldığı gün içerisinde MKK düzenlemeleri çerçevesinden kayden teslim edilecektir.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Ortakların yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmamıştır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar BİST'de satılacaktır.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla (www.kap.org.tr) duyurulacak olan tarihler arasında, 15 (onbeş) gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1,00 TL olup 1,00 TL'den satışa sunulacaktır. Yeni pay alma hakları Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen tasarruf sahiplerinin, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde paylarının bulunduğu aracı kuruma başvurması gerekmektedir.

e) Ortakların, çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Ortakların yeni pay alma oranı %120'dir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

164

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri, Şirket adına açılmış olan özel banka hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kaydi Sistemde yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yetkili kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaktırlar.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a. Payları dolaşımında olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları dolaşımında olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla

yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaktırlar.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılmayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar iki iş günü süreyle, nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:
Yoktur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket'in kurumsal internet sitesinde, (www.martigyoy.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde (www.foyatirim.com) ilan edilecektir.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

165



Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İsmet Paşa Cad. No: 9
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye



24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Şirket
Nurullah Emre NARİN	Martı GYO
Mine NARİN	Martı GYO
Pakize Oya NARİN	Martı GYO
Hasan Emre TEMELLİ	Martı GYO
Mehmet ERDOĞAN	Martı GYO
Zekeriya Serhan ALTINORDU	Martı GYO
Ersin TARANOĞLU	Martı GYO
Hüseyin Ferit VOLKAN	Martı GYO
Aydın ORHAN	Martı GYO
Sebahattin DURMUŞ	Martı GYO
Elif YALÇIN	Martı GYO
Faruk YAŞAR	Martı GYO
Namık Kemal GÖKALP	İnfo Yatırım
Hüseyin Tarkan AKGÜL	İnfo Yatırım
Engin Emre SEÇEN	İnfo Yatırım
Yusuf Ali ALAN	İnfo Yatırım
Hüseyin GÜLER	İnfo Yatırım
Temur KAYHAN	İnfo Yatırım
Hümeçyra ODABAŞ EROL	İnfo Yatırım
Emirhan BIYIKCI	İnfo Yatırım
Mehmet Nuri GÖKALP	İnfo Yatırım
Beyza KAHRAMAN	İnfo Yatırım
Ali KARAKAŞ	İnfo Yatırım
Kasım Dilşat KISABACAK	İnfo Yatırım
Emir İbrahim TÜRKÖĞLU	İnfo Yatırım
Fatih AYGÖREN	Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Ali ORDULU	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Naci YÜKSEL	Yorum Bağımsız Denetim A.Ş.
Gökhan TIRYAKI	Titanyum Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:
Yoktur.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılarak Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ)'de nominal bedelin altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birinci Piyasa'da oluşacak fiyattan iki iş günü süreyle halka arz edilecektir. Halka arzdan pay almak için talepte bulunan yatırımcılar, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını halka arzdan pay almak için başvurdukları aracı kurumdan öğrenebileceklerdir. Halka arzdan pay almak için başvurdukları aracı kurumdan öğrenebileceklerdir. Halka arzdan pay almak için başvurdukları aracı kurumdan öğrenebileceklerdir.



24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların satışına aracılık edecek kuruluş:

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Barbaros Mah., İhlamur Blv., No:3, Ağaoğlu My Newwork, İç Kapı No:188 Ataşehir/İstanbul
Telefon	+90 (0212) 700 35 00
Fax	+90 (0216) 692 12 75
İnternet Adresi	www.infoyatirim.com

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Payların ihraç ve satış işlemleri Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

İnfo Yatırım, sermaye artırımına aracılık işlemlerini "En İyi Gayret" aracılığı ile gerçekleştirecek olup bu doğrultuda herhangi bir yüklenim söz konusu değildir.

Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Yüklenimde Bulunan Payların		Yüklenimde Bulunmayan Payların	
			Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur.	En İyi Gayret	Yoktur.	Yoktur.	1.309.176.000	100,00

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Yetkili Kuruluş olan İnfo Yatırım ile İhraççı arasında 17.02.2025 tarihinde "Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" imzalanmış, 21.07.2025 tarihinde revize edilmiştir. En iyi gayret aracılığı ile gerçekleştirecek sermaye artırım süresi içerisinde ortaklarca kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan payların Borsa Birincil Piyasa'da satışı İnfo Yatırım tarafından yapılacaktır.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket özkaynak, İnfo Yatırım ise aracılık komisyonu elde edecektir. Aracılık komisyonu 1.500.000 TL + BSMV olmak üzere toplam 1.575.000 TL'dir.

Halka arzdan önemli menfaati olan İnfo Yatırım haricinde danışmanlar bulunmamaktadır. Sermaye artırımının tarafları arasında çatışan herhangi bir menfaat bulunmamaktadır. Yetkili Kuruluşun sermaye artırımını nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye artırımının başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Yetkili

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

168



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Kuruluş ile İhraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle aralarında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMENE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

İhraççının payları (C grubu hamiline yazılı paylar), 24.09.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da MRGYO koduyla işlem görmektedir.

Şirket payları Borsa'da işlem gördüğü için sermaye artırımında ihraç edilen paylar (C grubu hamiline yazılı paylar) yeni pay alma haklarının kullanılmaya başladığı birinci gün itibarıyla MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa'da işlem görmeye başlayacaktır. A ve B grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecektir.

Payları Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri payları, sermaye artırımı sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

İhraççının payları (C grubu hamiline yazılı paylar), 24.09.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da MRGYO koduyla işlem görmektedir.

BİST'te işlem görenler dışında mevcut durumda İhraççının; ihraç ettiği, borsalarda işlem gören herhangi bir sermaye piyasası aracı veya bu hususlarla ilgili bir başvurusu bulunmamaktadır.

Bu izahname kapsamında ihraç edilecek A ve B grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecek olup C grubu hamiline yazılı paylar ise Borsa'da işlem görecektir.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arzı konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.



26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

26.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççıma elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

İhraca ilişkin toplam maliyetin 5.290.640 TL olacağı tahmin edilmektedir. Tamamı nakit karşılığı ihraç ve halka arz edilecek 1,00 TL nominal değerli payların toplamı 1.309.176.000 TL olup bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,00404 TL'dir. 1.309.176.000 TL tutarındaki sermaye artırımında, sermaye artırım sürecine ilişkin tahmini 5.290.640 TL maliyet ve Şirket'in pay sahiplerinden olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 25.04.2025 tarihli 1402 sayılı yönetim kurulu kararı ile işbu bedelli sermaye artırımında yeni pay alma hakkının tamamının kullanılmasına ve bu kapsamda yeni pay alma hakkına isabet eden 359.785.360 (*) TL tutarındaki sermaye koyma borcunun aynı sermaye koymak suretiyle yerine getirilmesine ilişkin kararı çerçevesinde 359.785.360 TL'lik kısmın aynı sermaye olarak karşılanacak olması dikkate alınarak, sermaye artırımı sonucunda 944.100.000 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır.

Sermaye Artırım Maliyeti	(TL)
SPK Ücreti	2.618.352
Borsa Kotasyon Ücreti	412.390
MKK İhraççı Hizmet Bedeli	68.732
Aracılık Komisyonu	1.575.000
Rekabet Kurumu	523.670
Diğer	12.496
Toplam Maliyet	5.290.640
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	1.309.176.000
Pay Başına Maliyet	0,00404

(*) Aynı sermaye olarak konulacak taşınmazla ilişkin hazırlanan Bilirkişi Raporu (*)'nda taşınmaz değer 419.439.640 TL olarak tespit edilmiş olup işbu sermaye artırımında Martı Otel'in yeni pay alma hakkına



isabet eden tutar olan 359.785.360 TL'yi aşan kısım ile Martı Otel'in Martı GYO'ya olan ticari borçlarının ilgili kısım kadari ödenecektir. 59.654.280 TL tutarındaki fark, işlemin mahiyeti itibarıyla bir mal veya hizmet satışından kaynaklanmaması nedeniyle ticari alacak niteliği taşıyamaması, ortakla olan ilişkiden doğan bir alacak olması sebebiyle "131 – Ortaklardan/İlişkili Taraflardan Alacaklar" hesabında izlenecek olup bu doğrultuda sermaye koyma borcunu aşan 59.654.280 TL tutar, cari hesaba mahsuben "hasılat kira gelirlerinde" mahsup edilecektir.

(*) Bilirkişi Raporu'nun "Gerekçeli Sonuç" bölümü aşağıdaki gibidir:

Mahkemenizin görevlendirmesi uyarınca, dava konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemesi, resmi kurum kayıtlarının tetkiki, bölgedeki serbest piyasa araştırmaları ve yukarıda detayları verilen emsal analizleri neticesinde aşağıdaki sonuç ve kanaate varılmıştır:

a. Taşınmazın Niteliği: Dava konusu taşınmaz, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 929 Ada, 3 Parsel sayılı, 24.672,92 m² yüzölçümlü "Arsa" vasıflı taşınmazdır.

b. İmar ve Potansiyel Durumu: Taşınmaz, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Özel Rekreasyon Alanı" (Emsal: 0.05, Yençok: 7.50m) fonksiyonunda kalmaktadır. Her ne kadar konut alanlarına kıyasla inşaat yoğunluğu düşük olsa da; parselin 24 dekarı aşan büyüklüğü, bölgedeki nadir "tek tapu bütüncül proje alanı" niteliği ve Türkan Saylan Caddesi gibi ana bir artere cepheli olması, taşınmaza yüksek bir ticari potansiyel (düğün salonu, spor kompleksi, özel eğitim/sağlık tesisi, kır kahvesi vb. rekreasyonel işletmeler) kazandırmaktadır.

c. Piyasa Analizi ve Değer Takdiri: Bölgedeki konut ve sanayi imarlı arsaların piyasa rayiçleri (Emsal 1, 2 ve 3) incelenmiş ve "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile dava konusu taşınmaza uyarlanmıştır.

i Emsal 1'den türetilen değer: 17.180,00 TL/m²

ii Emsal 2'den türetilen değer: 16.935,00 TL/m²

iii Emsal 3'ten türetilen değer: 17.085,00 TL/m²

Yapılan şerefiye düzeltmeleri (imar farkı iskontosu, konum ve büyüklük primi ilavesi) neticesinde, emsallerin işaret ettiği ortalama birim değerlerin birbirine yakınsadığı ve 17.000,00 TL/m² seviyesinin piyasa gerçeklerini yansıttığı görülmüştür.

Buna göre; dava konusu taşınmazın dava tarihi itibarıyla nakdi sermaye artırımına esas toplam pazar değeri:

24.672,92 m² X 17.000,00 TL/m² = 419.439.640,00 TL olarak hesaplanmış ve takdir edilmiştir.

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket'in özkaynak yapısını güçlendirmek ve gayrimenkul portföy yapısını çeşitlendirmek adına; gayrimenkul yatırımları, gayrimenkul geliştirme ve modernizasyon harcamaları, işletme sermayesi ve finansal yükümlülüklerin yerine getirilmesi amacıyla yapılan işbu sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek 1.309.176.000 TL nominal değerli pay karşılığı minimum 1.309.176.000 TL olması beklenen sermaye artırımını gelirinden 5.290.640 TL olması beklenen masraflar ve Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından sermaye koyma borcuna aynı sermaye koymak suretiyle katılım sağlanacak 359.785.360 TL (*) tutarındaki kısım düşüldükten sonra 944.100.000 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır. Söz konusu kaynağın, Şirketin 21.07.2025 tarih ve 1194 sayılı sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanım yerlerine ilişkin yönetim kurulu kararında belirtildiği üzere aşağıda belirtilen şekilde kullanılacağı planlanmaktadır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

171



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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

(*) Aynı sermaye olarak konulacak taşınmaza ilişkin hazırlanan Bilirkişi Raporu'nda taşınmaz değeri 419.439.640 TL olarak tespit edilmiş olup işbu sermaye artırımında Martı Otel'in yeni pay alma hakkına isabet eden tutar olan 359.785.360 TL'yi aşan kısım ile Martı Otel'in Martı GYO'ya olan ticari borçlarının ilgili kısım kadarki ödenecektir. 59.654.280 TL tutarındaki fark, işlemin mahiyeti itibarıyla bir mal veya hizmet satışından kaynaklanmaması nedeniyle ticari alacak niteliği taşınamaması, ortakla olan ilişkiden doğan bir alacak olması sebebiyle "131 - Ortaklardan/İlişkili Taraflardan Alacaklar" hesabında izlenecek olup bu doğrultuda sermaye koyma borcunu aşan 59.654.280 TL tutar, cari hesaba mahsuben "hasılat kira gelirlerinde" mahsup edilecektir.

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 tarihi 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 ve buna bağlı tahmini 40.000 kişilik nüfus artışı sonucu 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.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



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.

Yaklaşık 144.000 m² proje alanı üzerinde geliştirilmesi planlanan, yaklaşık 240.000 m² satılabilir alan içeren “Çerkezköy İş ve Yaşam Merkezi” projesi kapsamında, konut, ticaret ve ofis alanlarının yanı sıra sosyal donatılar, yeşil alanlar ile eğitim, sağlık ve eğlence fonksiyonlarına yer verilmesi planlanmakta olup proje, yürürlükteki imar planları ve ilgili mevzuata uygun şekilde geliştirilecektir.

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 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 gözetenek 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 Şirketin 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.”



28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Bu bölümde yapılan hesaplamalar %120 oranında bedelli sermaye artırımına tüm yatırımcıların yeni pay alma haklarını kullanacağı varsayımı (Şirket'in pay sahiplerinden olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 25.04.2025 tarihli 1402 sayılı yönetim kurulu kararı ile işbu bedelli sermaye artırımında yeni pay alma hakkının tamamının kullanılmasına ve bu kapsamda yeni pay alma hakkına isabet eden sermaye koyma borcunun aynı sermaye koymak suretiyle yerine getirilmesine karar verilmiştir.) ile yapıldığı için, gerçekleşecek durum sonucu yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilir.

	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		1 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		1.309.176.000
İhraca İlişkin Maliyet		5.290.640 TL
Halka Arz Hasılatı		1.309.176.000 TL
Net Hasılat		1.303.885.360 TL
Özkaynak (30.09.2025)	10.694.855.315 TL	11.998.740.675 TL
Çıkarılmış Sermaye	1.090.980.000 TL	2.400.156.000 TL
Pay Başına Defter Değeri	9,8030 TL	4,9992 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)		4,8038 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		%49,00

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanacakları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin tutarı 4,8038 TL ve yüzdesi ise %49,00 olacaktır.

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Şirket'in pay sahiplerinden olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 25.04.2025 tarihli 1402 sayılı yönetim kurulu kararı ile işbu bedelli sermaye artırımında yeni pay alma hakkının tamamının kullanılmasına ve bu kapsamda yeni pay alma hakkına isabet eden 359.785.360 (*) TL tutarındaki sermaye koyma borcunun aynı sermaye koymak suretiyle yerine getirilmesine karar verilmiştir.

(*) Aynı sermaye olarak konulacak taşınmazla ilişkin hazırlanan Bilirkişi Raporu'nda taşınmaz değeri 419.439.640 TL olarak tespit edilmiş olup işbu sermaye artırımında Martı Otel'in yeni pay alma hakkına isabet eden tutar olan 359.785.360 TL'yi aşan kısım ile Martı Otel'in Martı GYO'ya olan ticari borçlarının ilgili kısım kadarki ödenecektir. 59.654.280 TL tutarındaki fark, işlemin mahiyeti itibarıyla bir mal veya hizmet satışından kaynaklanmaması nedeniyle ticari alacak niteliği taşınamaması, ortakla olan ilişkiden doğan bir alacak olması sebebiyle "131 - Ortaklardan/İlişkili Taraflardan Alacaklar" hesabında izlenecek olup bu doğrultuda sermaye koyma borcunu aşan 59.654.280 TL tutar, cari hesaba mahsuben "hasılat kira gelirlerinde" mahsup edilecektir.


MARTI
Güvenli Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



Bu kapsamda Martı Otel İşletmeleri A.Ş. haricindeki diğer pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını hiç kullanmamaları ve kullanılmayan yeni pay alma hakları sebebiyle kalan payların tamamının Borsa Birincil Piyasa'da satılması durumunda sulanma etkisi;

Şirket'in 12.02.2026 tarihli kapanış fiyatı olan 2,80 TL'ye göre %120 bedelli sermaye artırım sonrası bölünmüş pay fiyatı 1,8182 TL'ye $((2,80+1,2)/(1+1,2)=1,8182)$ karşılık gelmektedir. Martı Otel İşletmeleri A.Ş. dışındaki pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan paylarının tamamının satışın Birincil Piyasa'da 1,8182 TL'den satılması halinde sulanma etkisi, mevcut ve yeni ortaklar için aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır.

	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		1,8182 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		1.309.176.000 TL
İhraca İlişkin Maliyet		6.850.000 TL
Halka Arz Hasılatı		2.085.950.160 TL
Net Hasılat		2.079.100.160 TL
Özkaynak (30.09.2025)	10.694.855.315 TL	12.773.955.475 TL
Çıkarılmış Sermaye	1.090.980.000 TL	2.400.156.000 TL
Pay Başına Defter Değeri	9,8030 TL	5,3221 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)		4,4808 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		%45,71
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (TL) (Pozitif)		3,5040 TL
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%) (Pozitif)		%192,72

Martı Otel İşletmeleri A.Ş. dışındaki pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa'da satılması durumunda sulanma etkisi (12.02.2026 tarihli Borsa fiyatı esas alındığında); ortaklar için %45,71 olup sulanma etkisinin miktarı 4,4808 TL, yeni ortaklar için ise %192,72 (pozitif) karşılığı 3,5040 TL olacaktır.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde İhraççı ile imzalanan sermaye artırımını aracılık sözleşmesi çerçevesinde danışmanlık hizmeti veren yetkili kuruluş Info Yatırım'dır.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Bu izahname; sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel pazar verilerine ve öngörülere yer vermektedir. İzahnamede üçüncü şahıs bilgileri için kullanıldığı yerlerde, o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir. Bu gibi üçüncü şahıs bilgilerinin izahnamede doğru bir biçimde aktarılmış olduğunu teyit ederiz. Bununla birlikte sektör yayınlarında veya diğer herkese açık bilgi kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmektedir.



MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

İhraççı, bildiği ve ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış ve yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

01.04.2022-31.03.2023 hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 01.04.2023-31.03.2024 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 01.04.2024-31.03.2025 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Yorum Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından, 01.04.2025-30.09.2025 hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Titanyum Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş / Sonuç
01.04.2022-31.03.2023	Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Maslak Mah. Saat Sok. Spine Tower Sitesi No: 5 İç Kapı No: 216 Sarıyer/İstanbul	Fatih AYGÖREN	Şartlı
01.04.2023-31.03.2024	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Merkez Mah. Ayazma Cad. Papyrus Plaza No: 37 İç Kapı No: 108 Kağıthane/İstanbul	Ali ORDULU	Şartlı
01.04.2024-31.03.2025	Yorum Bağımsız Denetim A.Ş.	İçerenköy Mah. Eryılmazlar Sok. No: 8 İç Kapı No: 6 Ataşehir/İstanbul	Naci YÜKSEL	Şartlı
01.04.2025-30.09.2025	Titanyum Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Gürsel Mah. İmrâhor Cad. Premier Kampüs Ofis A Blok No: 29a İç Kapı No: 70 Kağıthane/İstanbul	Gökhan TIRYAKI	Sınırlı Olumlu

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 30.09.2025 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespiti için, Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 03.10.2025 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

Bu izahnamede Şirket'in içinde bulunduğu sektöre ilişkin olarak görüşleri sunulan uzman kişi veya kuruluşlar ile finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim kuruluşlarının Şirket ve/veya ilişkili şirketleri ile hiçbir ilişkisi olmadığı gibi Şirket ve/veya ilişkili şirketleri tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere veya bunları elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildirler. Aynı kişiler, Şirket tarafından daha önce istihdam edilmemişler ya da Şirket'ten herhangi bir ücret almamışlardır. Şirket'in yönetim ve denetim organlarından herhangi birinde üye olmamışlardır. Ayrıca bu kişi veya kuruluşların (yetkili kuruluş olan Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş. dışındaki) sermaye artırımına aracılık eden yetkili kuruluş olan Info Yatırım ile de herhangi bir bağlantıları bulunmamaktadır.

Faaliyet gösterilen sektörlere ilişkin veriler ve bilgiler resmi kurum ve kuruluşlar ile meslek örgütlerinin yayınlamış oldukları kamuya açık bilgilerden oluşmaktadır.

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar BİAŞ'ta işlem görecekt payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Vergi mevzuatının yorumlanmasında değişiklikler olabileceğini, ileride değişebileceğini hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin gözönünde bulundurulmasını ve özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiğini hatırlatmak isteriz.

Aşağıda özetlenmekte olan vergilendirmeye ilişkin esaslar, borsada işlem görecekt payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

30.1 Genel Bakış

30.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK) uyarınca,

(i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar

(ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları,

Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler.

Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu;

(i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya

(ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, bilim ve sanat adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye'ye gelen



yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye’de alıkonmuş veya kabınış olanlar Türkiye’de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değeriendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye’de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Paylara sahip olan kişilerin, söz konusu Paylar’ın BİST’te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2026 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralık	Gelir Vergisi Oranı (%)
190.000 TL’ye kadar	15
400.000 TL’nin 190.000 TL’si için 28.500 TL, fazlası	20
1.000.000 TL’nin 400.000 TL’si için 70.500 TL (ücret gelirlerinde 1.500.000 TL’nin 400.000 TL’si için 70.500 TL), fazlası	27
5.300.000 TL’nin 1.000.000 TL’si için 232.500 TL, (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL’nin 1.500.000 TL’si için 367.500 TL), fazlası	35
5.300.000 TL’den fazlasının 5.300.000 TL’si için 1.737.500 TL, (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL’den fazlasının 5.300.000 TL’si için 1.697.500 TL), fazlası	40

30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2025 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %25’dir.

KVK’da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değeriendirilebilmesi için:

- kanuni merkezinin Türkiye’de bulunması veya
- kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye’de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değeriendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye’de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye’de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

178

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye’de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazançını doğuran işin veya muamelenin Türkiye’de ifa edilmesi veya Türkiye’de değerlendirilmesi gerekmektedir. “Türkiye’de değerlendirilmesi” ifadesinden maksat ödemenin Türkiye’de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye’de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

30.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

30.2.1 Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

31.12.2030 tarihine kadar uygulanmak üzere Borsa İstanbul’da işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK’nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK’nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK’nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2030 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dahil edilmemesi durumunda 31.12.2030 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı Payları hariç), Borsa İstanbul’da işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST’te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST’te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Maliye Bakanlığı’na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziksel teslim alınması halinde de yapılır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

179



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı:

(i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0;

(ii) KVK'nun 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve

(iii) (ii) numaralı alt kısımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kısımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalarıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

180



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler;

- (i) sabit getirili menkul kıymetler;
- (ii) (ii) değişken getirili menkul kıymetler;
- (iii) (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve
- (iv) (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir.

Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır.

Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir.

Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki Yeni Türk Lirası karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi



tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamalarını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için;

- (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini,
- (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilcilikince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı

yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eder ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, temsilci olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

182



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



01.01.2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/314) sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyası doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

30.2.2.1 Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın Mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar" vergiye tabi olmayacaktır.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



GVK Geçici Madde 67' de yer alan özel düzenleme uyarınca, Tam Mükellef kurumlara ait olup, BİAŞ'ta işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de GVK'nın Mükerrer 80 inci maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır.

Pay senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere TÜİK tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

GVK'nın 86/1 (c) maddesi uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşmıyor ise (bu tutar 2026 yılı için 400.000 TL'dir) beyan edilmesi gerekir.

30.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

30.2.2.2 Kurumlar

30.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

30.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satış yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin


MART
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.



güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölümler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

30.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %50'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmalarını mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

30.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanununun 35'inci maddesiyle, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

MARTA
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

185



Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye’de bulunan, aktif büyüklüğünün %51’inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

30.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

KVK 15/2 ve 30/3’üncü maddeleri ile GVK’nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’la yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK’nın 94/6-b maddesi ve KVK’nın 15/2 ve 30/3’üncü maddeleri uyarınca, tam mükellef kurumlarda; (i) tam mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) dar mükellef gerçek kişilere; (v) dar mükellef kurumlara (Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf dar mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 21.12.2024 tarih ve 9286 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2024 tarihinden itibaren %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam mükellefler kurumlara; (i) tam mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

30.3.1 Gerçek Kişiler

30.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK’ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’la eklenen 22/2 maddesi uyarınca tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK’nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50’si) dahil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100’ü) üzerinden 22.12.2024 itibarıyla %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi hâlinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK’nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2026 yılı gelirleri için 400.000 TL’yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dahil) mahsup edilecek olan mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmelidir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

186

Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



30.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (22.12.2024 itibarıyla bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannameyi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

30.3.2 Kurumlar

30.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi hâlinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. Maddesi kapsamındaki "safî kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden %25 oranında uygulanır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

30.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (%15) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir.

MARTI
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

187



Dar mükellef kurumların, Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye’de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

31.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süreç hakkında bilgi:

Yoktur.

31.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

31.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabilceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

31.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

31.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

31A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

31A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

31A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibariyle yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

MART
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

188



Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Büyükdere Mahallesi
No: 10 Kat: 10
Etiler, Beşiktaş, İstanbul

QR
Kodu
Alın



Doğrulama Kodu: 3d1f8dbb-c449-42bd-83a1-d651a785e8a7
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

31B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğince dair koyu harflerle yazılmış uyarı:
Yoktur.

32. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu, Beyođlu/İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.martigvo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

- 1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerleme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)
- 2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

33. EKLER

Ek/1 Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonun Kullanım Yeri Raporu

Ek/2 Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşların Beyanları

Ek/3 Gayrimenkul Değerleme Raporları

Ek/4 Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşların Beyanları

Ek/5 İşbu Bedelli Sermaye Artırımında Aynı Sermaye Olarak Konulacak Tekirdağ İli Çerkezköy İlçesinde 929 Ada 3 Parsel'de Yer Alan Taşınmaza İlişkin Bilirkişi Raporu


MARTİGVO
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ő.

189

