



MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLEN FONUN KULLANIM YERLERİNE İLİŞKİN
DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE RAPORU

RAPOR TARİHİ: 12.06.2026

1. Rapor 'un Amacı ve Konusu

İş bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33. Maddesinin birinci fıkrasında yer alan;

"Halka açık olmayan ortaklıkların paylarının sermaye artırımı yoluyla halka arzı ile payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurula yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanması zorunludur. Sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; halka açılan ortaklıkların paylarının borsada işlem görmeye başlamasından, payları borsada işlem gören halka açık ortaklıkların ise sermaye artırımının tamamlanmasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporu ortaklığın internet sitesinde ve KAP 'ta yayımlaması zorunludur. Bu yükümlülük ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilir. Denetimden sorumlu komite kurma zorunluluğu bulunmayan ortaklıklar için bu yükümlülük yönetim kurulu tarafından yerine getirilir." Hükümleri gereğince hazırlanmıştır.

İşbu rapor sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin değerlendirmeleri içerir.

İşbu Rapor, 12.06.2026 tarihi itibarıyla hazırlanmıştır.

2. Genel Bilgiler

Ticaret Unvanı : Marti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Merkez Adresi : Ömer Avni Mah. İnönü Caddesi Dersan Han No:46/3
Gümüşsuyu, Beyoğlu/İstanbul

Kurumsal İnternet Sitesi : www.martigyo.com

Faaliyet Konusu : Şirket'in faaliyet konusu; SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak olup Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, portföy sınırlamaları konularında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.

İşlem Gördüğü Borsa : Borsa İstanbul A.Ş./Ana Pazar

Kayıtlı Sermaye Tavanı : 5.000.000.000 TL

Çıkarılmış Sermayesi : 2.400.156.000 TL

Ticaret Sicil No : İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü/377376

Vergi Dairesi : Beyoğlu Vergi Dairesi

Vergi No : 8400053857

MARTI GYO

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3. Ortaklık Yapısı

Adı Soyadı/Unvanı	Sermaye Miktarı (TL)	Pay Oranı (%)
Martı Otel İşletmeleri A.Ş.	659.606.493,45	27,48
Diğer	1.740.549.506,55	72,52
Toplam	2.400.156.000,00	100,00

4. Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yerleri

Şirketimizin 5.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.090.980.000 TL olan tutarındaki ödenmiş sermayesinin, 359.785.360 TL'lik kısmı Şirketimizin pay sahiplerinden olan Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından aynı sermaye koymak suretiyle olmak üzere toplam 1.309.176.000 TL (%120,00 oranında) artırılarak 2.400.156.000 TL'ye çıkartılmasına ilişkin izahname ve tasarruf sahiplerine satış duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.02.2026 tarihli toplantısında onaylanmış ve 2026/8 sayılı Bülteni ile açıklanmıştır.

SPK tarafından onaylanan izahname 17.02.2026 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan edilmiştir.

Şirketimizin bedelli sermaye artırımına ilişkin “Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu” 21.07.2025 tarihinde KAP 'ta ilan edilmiştir.

Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu'na göre, Şirketimizin sermaye artırımını sonucunda elde edilmesi planlanan toplam 1.309.176.000 TL tutarındaki aynı ve nakdi fonun kullanım alanları; ihtiyaç duyulması halinde belirtilen tahsis oranlarının artırılmasına veya azaltılmasına imkân verilmek suretiyle aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

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

Gayrimenkul Yatırımları, Gayrimenkul Geliştirme ve Modernizasyon Harcamaları

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

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.

5. Sonuç ve Değerlendirme

Şirketimizin bedelli sermaye artırımına ilişkin olarak 09.02.2026 tarihinde başlayan yeni pay alma haklarının kullandırılması süreci 05.03.2026 tarihinde tamamlanmıştır.

Yeni pay alma hakkı kullanımına; pay sahiplerimizden Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından paylarına isabet eden toplam 359.785.360 TL tutar Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, 929 ada 3 parsel numaralı taşınmazın aynı sermaye olarak konulması suretiyle iştirak edilmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla esas sözleşme tadil metnine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu onayı alınmış olup, aynı sermayeye konu taşınmazın Şirket adına tescil ve tapu devir işlemleri devam etmektedir.

Sermaye artırımına iştirak eden diğer pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kullanımı karşılığında toplam 923.981.055 TL gelir elde edilmiştir.

Yeni pay alma haklarının kullanım süresi içerisinde kullanılmayan haklara karşılık gelen toplam 25.409.628,219 TL nominal değerli payların ise Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da satışa sunulması suretiyle, toplam 11.690.639,96 TL tutarında emisyon primi elde edilmiştir.

Sermaye artırımını sonucunda elde edilen toplam nakdi fon tutarı 961.081.323,18 TL'dir.

12.06.2026 tarihi itibarıyla söz konusu fonun tamamı kullanılmış olup, gerçekleşen kullanım dağılımı aşağıda sunulmaktadır:

Sermaye Artırımı Fon Kullanım Yeri	TL	
Brüt Gelir	961.081.323	
Maliyetler	(5.313.765)	
Net Halka Arz Geliri	955.767.558	
Kullanım Yerleri	TL	Oran (%)
Gayrimenkul Yatırımları, Gayrimenkul Geliştirme ve Modernizasyon Harcamaları	908.352.947	95,04
İşletme Sermayesi	45.747.581	4,79
Finansal Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi	1.667.030	0,17
Toplam Harcamalar	955.767.558	100,00

Fon Kullanım Yeri Raporu ile İzahnamenin 27.2 maddesinde, Şirket menfaatleri ve piyasa koşulları doğrultusunda kalemler arasında geçiş yapılabileceği ve fon kullanım oranlarında değişiklik olabileceği hususları belirtilmiştir. Bu kapsamda kalemler arasında geçişler gerçekleştirilmiştir.

12.06.2026 tarihi itibarıyla, sermaye artırımını kapsamında elde edilen nakdi fon gelirinin tamamının, Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu'na uygun şekilde değerlendirilmiştir.

Saygılarımızla,

Mehmet ERDOĞAN
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

Ersin TARANOĞLU
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi