

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

2023 YILI ÖNGÖRÜLEN İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİNE İLİŞKİN RAPOR

Genel Bilgiler

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (Tebliğ) 10. maddesi kapsamında hazırlanmıştır. Anılan madde uyarınca, payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketler ve bu şirketlerin bağlı ortaklıkları ile ilişkili tarafları arasındaki yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin bir hesap dönemi içerisindeki tutarının,

a) Alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının,

b) Satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının,

%10'dan fazla bir orana ulaşacağının öngörülmesi durumunda, halka açık şirketin yönetim kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir rapor hazırlanmalı ve bu raporun tamamı veya sonucu KAP'ta açıklanmalıdır.

Bu Rapor'un amacı, SPK mevzuatı çerçevesinde Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler A.Ş.'nin (Şirketimiz), ilişkili Taraf İşlemlerine ilişkin Türkiye Muhasebe Standardı'nda (TMS 24) tanımlanan ilişkili kişi niteliğinde olan Ark İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Ark İnşaat") ile 2022 yılında gerçekleştirmeyi öngördüğü işlemlerin şartlarının değerlendirilerek, piyasa koşulları ile karşılaştırıldığında Şirketimiz aleyhine bir sonuç doğmasının öngörülmediğinin gösterilmesidir.

2022 yılı içerisinde Şirketimiz tarafından ilişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2022 yılı faaliyetlerimize ilişkin kamuya açıklanan finansal tablolarımızın 21 nolu dipnotunda açıklanmış olup, bu Rapor'da ise 2023 hesap dönemi içerisinde toplam işlem tutarının %10 sınırını aşması öngörülen işlemlerin şartları değerlendirilmiştir.

Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler A.Ş.'ne İlişkin Bilgiler

Şirketimiz 1986 yılında kurulmuş olup, Antalya ticaret siciline kayıtlı ve Türk Ticaret Kanunu altında faaliyet göstermektedir. Şirket'in fiili faaliyet konusu, Antalya'da turistik otel işletmek ve turizm hizmetleri sunmak, Marmaris'te kurulmuş olan turistik tesisi kiraya vermektir. Şirket hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

Şirket'in Marmaris ve Antalya'da birer tane olmak üzere, iki adet oteli bulunmaktadır. Marmaris'teki otelin yatak kapasitesi 1.078 olup otelin üzerine kurulu bulunduğu alan 49 yıllığına Orman Bakanlığı'ndan kiralanmış, "Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda irtifak hakkı

süresi 17 Aralık 2068 tarihine kadar uzatılmıştır. Marmaris'teki otel 17 Ekim 2016 tarihinde MP Hotel Management Turizm İnşaat Yatırım A.Ş.'ye kiralanmış ve kira süresi 2018 yılında yapılan değişiklikle 1 Mayıs 2035 tarihine kadar uzatılmıştır.

Antalya'daki Divan Markası altında hizmet sunmakta olan Talya Otel'i'nin faaliyetleri ise 13 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla durdurulmuştur. Geline aşamada da Talya Otel'i'nin yıkım süreci tamamlanmış olup alınan inşaat ruhsatı çerçevesinde inşaat çalışmalarına başlanmıştır.

Şirketimiz sermayesi 5.515.536 TL olup ortaklık yapısına ilişkin tablo aşağıda yer verilmiştir.

Hissedar	Hisse Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Koç Holding A.Ş.	2.030.326	36,81
Family Danışmanlık Gayrimenkul ve Tic. A.Ş. (*)	1.629.875	29,55
Koç Ailesi üyeleri	215.460	3,91
Geri alınmış paylar (**)	260.798	4,73
Halka Açık Kısım	1.379.077	25,00
Toplam	5.515.536	100,00

(*) 31.12.2021 tarihi itibarıyla Temel Ticaret ve Yatırım A.Ş.'ye ait olan söz konusu paylar, 2022 yılında Temel Ticaret ve Yatırım A.Ş.'nin %100'üne sahip olduğu Family Danışmanlık Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi'ne kısmi bölünme suretiyle devredilmiştir.

(**) Şirket tarafından geri alımı yapılan ve halka açık nitelikte olan hisseleri ifade etmektedir.

Şirketimizin 2020, 2021 ve 2022 yılı özet finansal verileri aşağıda yer almaktadır.

Mares	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Varlık Toplamı	175.650.510	223.378.490	295.058.580
Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar	104.822.425	148.886.367	190.820.209

Mares	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.12.2022
Hasılat	4.915.533	4.878.355	4.798.407
Satışların Maliyeti	3.008.565	2.344.687	2.163.236
Net Dönem Karı	16.693.036	44.057.037	41.925.244

Rapor'a Konu İlişkili Şirket Hakkında Bilgiler

Ark İnşaat ve Ticaret Ltd. Şti. olarak 1965 yılında tescil edilerek faaliyete başlayan Ark İnşaat, 10.08.2000 tarihinde nev'i değiştirmek suretiyle anonim şirket olarak Ark İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanını ("Ark İnşaat") almıştır. Halka kapalı bir şirket olan Ark İnşaat'ın payları, Şirketimizin ana ortağı Koç Holding'in ana ortağı olan Temel Ticaret ve Yatırım A.Ş. ile Koç Ailesi üyelerine aittir.

Ark İnşaat her türlü inşaat ve taahhüt işlerinin gerçekleştirmesi amacıyla kurulmuş olup, fizibiliteden projelendirmeye, detay çözümlerden malzeme seçimine, anahtar teslimi

uygulamalardan işletmeye almaya, bakım ve onarıma kadar her safhada çağdaş teknolojiye dayalı, fen ve sanat kaidelerine uygun müteahhitlik hizmeti verebilmektedir.

İlişkili Kişiler Arasında Gerçekleştirilecek İşlemlerin Şartları ve Piyasa Koşullarına Uygunluğuna İlişkin Bilgiler

Şirketimiz ile Ark İnşaat arasında Haziran 2021’de imzalanmış olan sözleşme, Şirketimize ait Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Gençlik Mahallesinde bulunan Divan Talya Otel ve ek binalarının projesine göre iksa, hafriyat, betonarme ve mimari uygulamalarla ilgili inşaat işleri, altyapı ve çevre düzenlemesi, mekanik ve elektrik tesisat işleri ile birlikte ek binalara ilişkin tadilat işlerinin fen ve sanat kaidelerine uygun biçimde yapılarak, Şirketimize tesliminden ibarettir.

İş, Ark İnşaat tarafından tamamlanarak anahtar teslimi şeklinde Şirketimize teslim edilecektir.

İşin ifası alt yükleniciler vasıtası ile yapılacak olup, alt yüklenicilerin işlemlerinden de Şirketimize karşı Ark İnşaat münhasıran sorumludur.

Ark İnşaat ve/veya Şirketimiz tarafından önerilecek alt yüklenicilerden alınacak teklifler Şirketimiz ile birlikte değerlendirilerek, işin yaptırılacağı alt yükleniciler belirlenecek ve yapılacak işlerin alt yüklenici birim fiyatları Şirketimizin onayı ile karar altına alınacaktır.

Ark İnşaat, seçilen alt yüklenici ile mutabık kalınan birim fiyatlar üzerinden sözleşme yapacaktır.

Ark İnşaat, alt yüklenicilerin koordinasyonundan, alt yüklenicilerin her türlü malzeme ve imalatlarının sözleşme ve eklerine uygunluğundan ve alt yüklenicilere ihale edilen işlerin ön görülen iş programına uygun olarak tamamlanmasından, geçici ve kesin kabulün yapılmasından, Şirketimize karşı sorumlu olacaktır. Alt yükleniciler tarafından yapılan işlere ilişkin teknik sorumluluk Ark İnşaat’a ait olacaktır.

Ark İnşaat’a, bu anlaşmadaki sorumluluklarına (yüklenim ve koordinasyon hizmetleri) karşılık, direkt maliyetler üzerinden işin niteliğine bağlı olarak farklılaşacak oranda % (yüzde) ücret ödenecektir.

Söz konusu sözleşmede uygulanacak fiyat mekanizması için piyasadaki benzer işlemler dikkate alınarak direkt maliyetler üzerinden belirlenen oranlarda ücret ödenmesi suretiyle maliyet artı yönteminin uygulanmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda 2021 ve 2022 yıllarında Ark İnşaat’tan alınan hizmet tutarları sırasıyla 5.888.312 TL ve 105.675.160 TL’dir.

01.01.2023-31.12.2023 hesap döneminde Şirketimizin %10 sınırını aşması beklenen ilişkili taraf işlemleri Ark İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile yapılacak olup, bu işlemlere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda özet olarak verilmektedir.

Şirketimiz Hasılatının/Satılan Malın Maliyetinin %10'unu Aşması Öngörülen İşlemler Hakkında Bilgi

İlişkili Kişi (Adı/Ünvanı)	İşlem Niteliği	Fiyatlama/Kar Paylaşım Yöntemi
Ark İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	Her türlü inşaat, tadilat ve yapım işleri	Maliyet Artı Yöntemi

Sonuç

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (Tebliğ) 10. Maddesi kapsamında, Şirketimizin Ark İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile yaygın ve süreklilik arz eden hizmet alımı işlemlerinin 2023 hesap dönemi içerisindeki tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolar olan 2022 yılı finansal tablolarında yer alan satılan malın maliyeti tutarının %10'undan fazlasına ulaşması beklenmektedir. İşbu raporda; Ark İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 2023 içerisinde benzer koşullarla devam ettirilmesi öngörülen işlemlerin koşulları, fiyat belirleme yöntemi ve bu yöntemin seçilmesindeki gerekçeler açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygunluğu hakkında bilgi sunulmuştur.