

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

2026 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 ulaşacağı 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 Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler A.Ş'nin (Şirketimiz) SPK mevzuatı çerçevesinde ilişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı'nda (TMS 24) tanımlanan ilişkili kişiler ile 2026 yılı içerisinde gerçekleştirmeyi öngördüğü işlemlerin, ticari sır kapsamına girmemek kaydıyla şartlarının açıklanması ve piyasa koşulları ile karşılaştırıldığında Şirketimiz aleyhine bir sonuç doğmasının öngörülmediğinin gösterilmesidir.

2025 yılı içerisinde Şirketimiz tarafından ilişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2025 yılı faaliyetlerimize ilişkin kamuya açıklanan finansal tablolarımızın 18 nolu dipnotunda açıklanmış olup, bu Rapor'da ise 2026 hesap dönemi içerisinde toplam işlem tutarının %10 sınırını aşması öngörülen işlemlerin şartları değerlendirilmiştir.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.'ye İlişkin Bilgiler

Şirketimiz çıkarılmış nominal sermayesi 8.640.048 TL olup ortaklık yapısına ilişkin tabloya aşağıda yer verilmiştir. Çıkarılmış sermayenin 8.640.048 TL olduğunu gösteren esas sözleşmemizin "Sermaye" başlıklı 6. maddesinin yeni şekli 04.02.2026 tarihinde tescil ve TTSG'de ilan edilmiştir.

Hissedar	Hisse Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Oy Hakkı	Oy Hakkı Oranı
Koç Holding A.Ş.	5.191.338,15	%60,08	519.133.815	%60,08
Family Danışmanlık Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	1.593.375,00	%18,44	159.337.500	%18,44

Halka Açık Kısım	1.653.341,10	%19,14	165.334.110	%19,14
Koç Ailesi Üyeleri	201.993,75	%2,34	20.199.375	%2,34
Toplam	8.640.048,00	%100,00	864.004.800	%100,00

Şirketimizin 2024 ve 2025 yılı özet finansal verileri aşağıda yer almaktadır.

	31.12.2024	31.12.2025
Varlık Toplamı	3.830.700.870	5.605.425.307
Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar	3.273.259.510	4.902.943.697

	31.12.2024	31.12.2025
Hasılat	51.930.207	49.895.247
Satışların Maliyeti	(36.402.182)	(28.626.945)
Net Dönem Karı	(156.383.760)	29.644.649

Söz konusu verilere göre, 2026 yılı içerisinde toplam tutarı 2.862.694 TL'yi (2025 Satışların Maliyeti*%10) aşması öngörülen alım işlemleri ile toplam tutarı 4.989.524 TL'yi (2025 Hasılat*%10) aşması öngörülen satış işlemleri için Tebliğ uyarınca yönetim kurulu raporu hazırlanmalıdır.

Rapor'a Konu İlişkili Şirketler Hakkında Bilgiler

Ark İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş

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 gerçekleştirilmesi 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.

Koç Sistem Bilgi ve İletişim Hizmetleri A.Ş ("Koç Sistem")

Koç Sistem, farklı teknoloji ve iş disiplinlerinde uçtan uca çözüm ve hizmet alternatifleri sağlayan ve bilişim teknolojileri alanında ürün ve hizmet sunan bir şirkettir.

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

Ark İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş

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 2024 ve 2025 yıllarında Ark İnşaat'tan alınan hizmet tutarları sırasıyla (31.12.2025 satın alma gücüne göre endekslenmiş) 825.453.505 TL ve 740.411.637 TL'dir.

01.01.2026-31.12.2026 hesap döneminde Şirketimizin %10 sınırını aşması beklenen ilişkili taraf işlemlerinin kimileri 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	İşlem Tutarı (TL) (2025)	İşlem Tutarının Hasılatı/SMM'ye oranı (2025)	Fiyatlama/Kar Paylaşım Yöntemi
Ark İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	Her türlü inşaat, tadilat ve yapım işleri	740.411.637	25,86	Maliyet Artı Yöntemi

Koç Sistem Bilgi ve İletişim Hizmetleri A.Ş ("Koç Sistem")

2024 ve 2025 yıllarında Koç Sistem'den alınan hizmet tutarları sırasıyla (31.12.2025 satın alma gücüne göre endekslenmiş) 29.022.500 TL ve 23.382.853 TL'dir. Koç Sistem'den, Talya Otel yatırımına ilişkin ses, görüntü sistemleri, bilgi teknoloji alt yapı hizmetleri alınmaktadır.

Koç Sistem ile yapılan işlemlere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda özet olarak verilmektedir. Talya otelin faaliyete geçmesiyle birlikte operasyonel hacmin artmasının da sonucu olarak 2026 yılında Koç Sistem ile yapılacak işlemlerin, 2026 finansal tablo rakamları bakımından %10 sınırının altında kalabileceği öngörülmektedir. Bununla birlikte 2026'da yapılacak bilgi teknoloji hizmeti, alt yapı ve teknolojik donanım tedariki vb. işlemlerin kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolarda yer alan rakamlar bakımından %10 sınırını aşması öngörüldüğü için bu raporda ilgili işlemler hakkında da bilgiye yer verilmektedir.

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

İlişkili Kişi (Adı/Ünvanı)	İşlem Niteliği	İşlem Tutarı (TL) (2025)	İşlem Tutarının Hasılatı/SMM'ye oranı (2025)	Fiyatlama/Kar Paylaşım Yöntemi
Koç Sistem Bilgi ve İletişim Hizmetleri A.Ş.	Bilişim hizmetleri	29.022.500	1,014	Maliyet Artı Yöntemi

Sonuç

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (Tebliğ) 10. maddesine istinaden, Şirketimizin Ark İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Koç Sistem Bilgi ve İletişim Hizmetleri A.Ş ile yaygın ve süreklilik arz eden hizmet alım işlemlerinin 2026 hesap dönemi içerisindeki tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolar olan 2025 yılı finansal tablolarında yer alan satışların maliyeti tutarının %10'undan fazlasına ulaşması öngörülmekte olup, işbu raporda; 2026 içerisinde benzer koşullarla devam ettirilmesi öngörülen işlemlerin koşulları, fiyat belirleme yöntemi ve bu yöntemin seçilmesindeki gerekçeler açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygunluğu hakkında bilgi sunulmuştur.