

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.
YAYGIN VE SÜREKLİLİK ARZ EDEN İŞLEMLERE İLİŞKİN RAPOR

1. 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, 16.02.2026 tarihinde kamuya açıklanan yaygın ve süreklilik arz eden ilişkili taraf işlemleri raporunda belirtilen işlemlere ilave olarak, SPK mevzuatı çerçevesinde Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler A.Ş.’nin (“**Şirket**” veya “**Şirketimiz**”) ilişkili taraf işlemlerine ilişkin Türkiye Muhasebe Standardı (TMS 24) uyarınca ilişkili tarafı niteliğinde olan Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. (“**Divan**”) ile 30 Eylül 2026 tarihinde kamuya açıklanan İşletmecilik Sözleşmesi çerçevesinde 2026 yılı ve takip eden yıllar içerisinde gerçekleştirmeyi öngördüğü ve son yıllık finansal tablolara göre Tebliğ’de belirtilen büyüklükleri aşması öngörülen işlemlerin şartlarının değerlendirilerek, ticari sır kapsamına girmemek kaydıyla kamuya açıklanması ve piyasa koşulları ile karşılaştırıldığında Şirketimiz aleyhine bir sonuç doğmasının öngörülmediğinin gösterilmesidir.

2. Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler A.Ş.’ye İlişkin Bilgiler

Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler A.Ş., 17 Şubat 1986 tarihinde kurulmuştur. 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.

Şirketimiz çıkarılmış sermayesi 8.640.048,00 TL olup ortaklık yapısına ilişkin tabloya aşağıda yer verilmiştir.

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. Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.

	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.

3. Rapor'a Konu İlişkili Şirketler Hakkında Bilgiler

Divan, 1956 yılında Vehbi Koç tarafından kurulmuş olup, turizm ve yaşam hizmetleri alanında faaliyet gösteren köklü bir şirkettir. Divan'ın kuruluş amacı; turizme elverişli alanlarda turistik tesisleri ve mevcut otelleri işletmek, Divan zincirine işletmecilik anlaşması ile yeni oteller katmak, belirli yerlerde tesisler kurarak veya kiralayarak gıda ve gıda maddeleri üretimi yapmak, restoranlar açmak, yemek davetleri hizmeti vermektir. Halka kapalı bir şirket olan Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.'nin payları Şirketimizin ana ortağı Koç Holding A.Ş., Temel Ticaret ve Yatırım A.Ş. ile Setur Servis Turistik A.Ş.'ye aittir.

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

Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.

Şirketimiz ile Divan arasında imzalanan 30 Eylül 2026 tarihli İşletmecilik Sözleşmesi uyarınca Divan'a, Tesisin işletilir hale gelmesine kadarki dönemde sunulan marka standartlarının teslimi, mimari ve teknik süreçler, tasarım, Tesis'in dizayn, uygulama, gözden geçirme, inşaat süreci koordinasyonu ve denetimi, standartlara uygunluk denetimi, yasal ve idari süreçler,

malzeme ekipman seçimi ve satın alma kapsamındaki hizmetleri karşılığında ilgili satın alma ve yatırım tutarları üzerinden belirlenecek tutarda hizmet bedeli ödenecektir.

Sözleşme uyarınca Tesis'in işletilmesine yönelik faaliyetler için ise Divan'a Talya Otel'in tüm satış kanallarından müşteri kabulüne geçmesinden itibaren aylık ciro üzerinden Sözleşme hükümleri uyarınca hesaplanacak baz ücret aylık olarak, brüt işletme kârı üzerinden hesaplanacak başarı ücreti ise üçer aylık dönemlerde ödenecektir. Tesis'in tanıtım faaliyetleri için ise Divan'a yine cironun belirli bir oranı üzerinden hesaplanacak tutar aylık olarak pazarlama faaliyetlerine katılım payı olarak ödenecektir.

Yapılan anlaşmanın ticari koşullarının ulusal ve uluslararası otel zincirlerince de uygulanan ve işletmeci tarafından gerek açılış öncesi gerekse açılış sonrası dönemde kapsamlı destek ve hizmet sağlanan anlaşmalarda uygulanan genel yaklaşım ve oranlara uygun olduğu değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda sözleşmenin imzalanmasını takiben Divan ile yapılacak ve Tebliğ'de öngörülen sınırları aşması beklenen ilişkili taraf işlemlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda özet olarak verilmektedir.

İlişkili Kişi (Adı/Unvanı)	İşlem Niteliği	Fiyatlama Yöntemi
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.	Tesis'in işletilir hale gelmesine kadarki dönemdeki marka standartları teslimi, mimari ve teknik süreçler, tasarım, dizayn, uygulama, gözden geçirme, inşaat süreci koordinasyonu ve denetimi, standartlara uygunluk denetimi, yasal ve idari süreçler, malzeme ekipman seçimi ve satın alma kapsamındaki hizmetler	Toplam satın alma ve yatırım tutarları üzerinden belirlenen oranlarda
	Tesis'in Divan Talya markası altında Divan tarafından işletilmesi ile tanıtım faaliyetleri hizmetleri	Tesis'in ciro ve brüt kârı üzerinden belirlenen oranlarda

Sonuç

İşbu Raporda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1. sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. maddesi kapsamında Şirketimizin ilişkili tarafı Divan ile gerçekleştireceği hizmet alımı işlemleri hakkında bilgi verilmiş, söz konusu işlemlerin koşulları, fiyat belirleme yöntemi ve bu yöntemin seçilmesindeki gerekçeler açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygunluğu hakkında bilgi sunulmuştur.