

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK

TESİSLER A.Ş.

1 OCAK-30 HAZİRAN 2025

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ile 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 29 Temmuz 2025 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

İncelemelerimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Selvi Hardal, SMMM
Sorumlu Denetçi

29 Temmuz 2025
İstanbul, Türkiye

1. GENEL BİLGİLER

1.1. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Kayıtlı Sermaye Tavanı : 2.000.000.000 TL

Çıkarılmış Sermaye : 6.967.091 TL

Şirketimizin 50.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanının 2.000.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve geçerlilik süresinin 2029 yılının sonuna kadar uzatılmasına ilişkin esas sözleşme değişikliği 24.03.2025 tarihinde düzenlenen Olağan Genel Kurul'da onaylanmıştır.

PAY SAHİBİ	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
Koç Holding A.Ş.	3.518.381,15	50,50
Family Danışmanlık Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	1.593.375,00	23,39
Koç Ailesi Üyeleri	201.993,75	2,90
Diğer	1.653.341,10	23,73
Toplam	6.967.091,00	100

Bu ara dönemde Koç Holding A.Ş. tarafından, Family Danışmanlık Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.'nin sahibi olduğu Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler A.Ş. sermayesinin yaklaşık %0,52'sine denk gelen 36.500 TL nominal değerli paylar toplam 23.524.250 TL bedel karşılığında nakden ve peşin olarak satın alınmıştır.

Şirketimizin, 2025 yılı Haziran ayı sonu itibarıyla Merkezi Kayıt Kuruluşu AŞ kayıtlarındaki fiili dolaşımdaki pay oranı %23,49'dur.

1.2. YÖNETİM KURULU VE KOMİTELER

1.2.1. YÖNETİM KURULU

Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Türk Ticaret Kanunu ve ilgili düzenlemeler gereğince Şirket esas sözleşmesi çerçevesinde 24.03.2025 tarihinde düzenlenen Olağan Genel Kurul'da bir yıl süre ile seçilmişlerdir.

30.06.2025 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri:

Yönetim Kurulu	Görevi
Semahat Sevim Arsel	Yönetim Kurulu Başkanı
Yıldırım Ali Koç	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Özgür Burak Akkol	Yönetim Kurulu Üyesi
Kenan Yılmaz	Yönetim Kurulu Üyesi
Adil İlter Turan	Bağımsız Yönetim Kurulu
Didem Gordon	Bağımsız Yönetim Kurulu

1.2.2. YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Yönetim Kurulu Komitelerine ilişkin görev ve çalışma esasları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve www.mares.com.tr adresinin yatırımcı ilişkileri bölümünde yayımlanarak kamuya açıklanmıştır.

30.06.2025 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Komiteleri Üyeleri*:

Komite	Komite Üyeleri	Komitedeki Görevi	Niteliği
Denetimden Sorumlu Komite	Didem Gordon	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
	Adil İlter Turan	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi	Didem Gordon	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
	Özgür Burak Akkol	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi
	Ali Kemal Bak	Üye	İcracı
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Adil İlter Turan	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
	Kenan Yılmaz	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi

* Yönetim Kurulumuzun 11.04.2025 tarihli kararı doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde çalışmalarını sürdüren komitelerin üye atamaları gerçekleştirilmiştir.

1.2.3. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

1 Ocak – 30 Haziran 2025 dönemine ilişkin, Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere sağlanan hak, menfaat ve ücret toplamı finansal tablo dipnotlarında 3.404.770 TL olarak yer almakta olup, söz konusu dipnotlar KAP'ta ve Şirket internet sitesinde yayımlanmaktadır.

1.2.4. PERSONEL SAYISI

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirketimiz personel sayısı 14 kişidir (31.12.2024: 13 Kişi). Şirketimizde toplu sözleşme uygulaması olmayıp şirket çalışanlarına sağlanan haklar ilgili mevzuat ve şirket iç düzenlemeleri kapsamındadır.

2. YATIRIMLAR

Divan Antalya Talya Otel'i'nin faaliyetleri 13 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla durdurulmuş olup bu tarih ve sonrası için Divan Antalya Talya Otel'i herhangi bir rezervasyon kabul etmemiştir. Şirket 22 Ocak 2021 tarihinde almış olduğu karar doğrultusunda Talya Otel'i'nin yıkım süreci tamamlanmış olup alınan inşaat ruhsatı çerçevesinde inşaat çalışmalarına başlanmıştır. Kamuya açıklanan finansal tabloların 7 numaralı dipnotunda ve söz konusu kararın alınması ile birlikte muhtelif tarihlerde süreçle ilgili olarak yapılan özel durum açıklamalarında yatırım ile ilgili detaylar açıklanmaktadır. Mares Otel'i ise kiraya verilmiş olup, Otel nezdinde yapılan yatırımlara ilişkin bilgilerin finansal raporumuzun 5 numaralı dipnotundan takip edilmesi mümkündür.

28.02.2025 tarihli Özel Durum Açıklamamızda, Muratpaşa Belediye Başkanlığı tarafından Divan Talya Otelimizin yapı ruhsatının yeniden geçerli hale geldiği Şirketimize bildirildiği açıklanmıştı. Bu gelişmeyi takiben, inşaatın kaldığı yerden devam etmesi için gerekli hazırlıklar tamamlanmış ve şantiyede inşai faaliyetler yeniden başlamıştır.

Yaklaşık yedi ay boyunca duraksayan ve kapsamı itibarıyla oldukça büyük ve detaylı olan projede inşai faaliyetler hâlihazırda devam etmektedir. Proje, eş zamanlı yürütülmesi gereken çok sayıda süreçten ve farklı yüklenicilerle sürdürülen işlerden oluşmaktadır.

Divan Talya Otelinin yeniden yapımı ve Konferans Merkezi'nin yenilenmesi projesi için toplam 80.000.000 ABD Doları + KDV tutara kadar yatırım yapılmasına ilişkin 13.07.2023 tarihli karar, yönetim kurulu tarafından yeniden değerlendirilmiş ve inşaat sürecindeki yaklaşık 7 aylık duruş dolayısıyla, ekonomik konjonktürün etkisiyle hem duruş anında devam etmekte olan hem de duruş anında henüz başlamamış olan işlerdeki bütçelenen maliyetlerin artışının ve projenin geldiği aşamada hedeflenen segment ve kârlılık kriterlerine destek verecek şekilde projede yapılan bazı iyileştirmelerin etkileri nedenleri ile 100.000.000 ABD Doları + KDV tutarına kadar yatırım yapılması şeklinde revize edilmesine karar verilmiştir.

Revize toplam yatırım tutarı doğrultusunda gündeme gelecek 50 milyon ABD Doları tutarındaki finansman ihtiyacının 40 milyon ABD Doları tutarındaki kısmı Koç Holding A.Ş.'ye tahsisli sermaye artırımları yapılması suretiyle finanse edilecektir. Bu kapsamda, sermayenin toplam satış hasılatı yaklaşık 1.600.000.000-TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürünün 7.1 numaralı esası doğrultusunda belirlenecek nominal değerde artırılması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur.

Kalan finansman ihtiyacı için başta borçlanma olmak üzere gündeme gelebilecek diğer kaynakların kullanım şekli, zamanlaması ve tutarları hakkında bu aşamada alınmış bir karar bulunmamakta birlikte, şirketin finansman opsiyonlarının korunabilmesi amacıyla yurtiçinde halka arz edilmeksizin tahsisli satış veya nitelikli yatırımcıya satış yöntemleriyle satılmak ve halka arza yol açmayacak şekilde Borsa İstanbul'un ilgili pazarında işlem görmek üzere 1 yıllık dönem içerisinde çeşitli tertip ve vadelerde bir veya birden fazla seferde gerçekleştirilebilecek toplam 400.000.000-TL tutara kadar Türk Lirası cinsinden tahvil ya da finansman bonusu ihraç edilebilmesi için düzenlenen ihraç belgesinin onaylanması talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur.

Yeni yatırım planı kapsamında otelin turizm sezonunun daha yoğun olduğu 2026 yılının ikinci çeyreğinde faaliyete geçirilmesi hedeflenmektedir.

3. FİNANSAL PERFORMANS

Şirketimizin finansal tabloları SPK'nın Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'ne (II-14.1) göre düzenlenmiştir.

Özet Bilanço (TL)

Varlıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar	391.598.661	551.110.049
Duran Varlıklar	3.058.676.194	2.863.481.139
Toplam Varlıklar	3.450.274.855	3.414.591.188

Kaynaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler	142.614.360	97.180.069
Uzun Vadeli Yükümlülükler	377.745.445	399.709.252
Özkaynaklar	2.929.915.050	2.917.701.867
Toplam Kaynaklar	3.450.274.855	3.414.591.188

Özet Gelir Tablosu

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Brüt Kar (Zarar)	9.426.482	5.304.360
Esas Faaliyet Kar (Zararı)	(5.112.540)	(9.083.842)
Net dönem karı / (zararı)	11.438.249	(123.736.288)
Toplam Varlıklar	3.450.274.855	3.414.591.188

Karlılık Oranları	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Net Dönem Karı (Zararı) / Toplam Aktif	0,003	-0,036
Net Dönem Karı (Zararı) / Özsermaye	0,004	-0,042

4. ŞİRKETİN FAALİYETLERİNİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK DAVALAR

Antalya’da bulunan Talya Otel’inin yeniden yapımı için resmi makamlardan gerekli izinlerin alınması ve ilgili hukuki süreçlerin tamamlanmasına yönelik çalışmalar yürütülmüş, bu çalışmalar esnasında Talya Otel’inin imar izinleri ile ilgili bir kısım davalar açılmıştır. Geçmiş dönemlerde ilgili davalar hakkında Şirket’in faaliyet raporlarında ve özel durum açıklamalarında kapsamlı bilgi verilmiş olup, son dönemdeki gelişmeler aşağıda özet olarak sunulmaktadır.

Talya Otel’in inşaat ruhsatına esas imar planından önceki döneme ait eski davalara ilişkin süreçlerde, henüz devam eden davaların tamamı neticelenmemiş olup bu finansal tablo döneminde de süreci önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir gelişme bulunmamaktadır.

2021 yılında yıkım süreci tamamlanarak alınan inşaat ruhsatına esas 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının iptali talebi ile 2020 yılında açılan ilk davada, davaya Şirketimiz tarafından müdahil olunmamış, bahis konusu davada davanın reddine dair karar verilmiş, karara karşı davacı tarafça istinaf yolu ile itirazda bulunulmuş, Konya BİM tarafından da itiraz reddedilmiş idi. Red kararına karşı davacı tarafça Danıştay nezdinde temyiz talebinde bulunulmuş olup Danıştay nezdinde ileri sürdüğü temyiz talebinin de reddedilerek kararın kesinleşmiş olduğu bilgisi edinilmiştir.

Talya Otel inşaatı ile ilgili olarak çevrede ikamet eden bir şahıs tarafından Şirket aleyhinde taşınmazının değer kaybettiği iddiası ile eski hale iade ve tazminat talepli olarak açılmış olan davanın yargılaması da halen devam etmekte olup dosyaya bilirkişi raporu ibraz edilmiş, taraflarca rapora karşı beyanda bulunulmuştur. Mahkeme tarafından tarafların beyanları değerlendirilmektedir. Başka bir komşu tarafından yine taşınmazının değer kaybettiği iddiası ile tazminat talepli olarak açılan davada bu finansal rapor döneminde davanın reddine karar verilmiştir. Karara karşı davacının istinaf yolu ile itirazda bulunma hakkı vardır. Şirket faaliyetleri ve finansal sonuçları açısından önemli bir etki yaratması beklenmeyen bu davalar Şirket tarafından takip edilmektedir.

Bu hususun yanı sıra çevrede ikamet eden bir şahıs tarafından 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile otel inşaatı için verilen inşaat ruhsatının iptali talebi ile Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Muratpaşa Belediye Başkanlığı aleyhinde açılan ve Şirket tarafından müdahil olunan davada Antalya İdare Mahkemesi tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının iptali talebinin reddine; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile bu plana bağlı inşaat ruhsatının iptal talebinin ise kabulüne oyçokluğu ile karar verilmiş, karara istinaden Muratpaşa Belediye Başkanlığı tarafından 26 Temmuz 2024 tarihi itibarıyla inşaatteki inşai faaliyetler durdurulmuş ve Muratpaşa Belediye Başkanlığı'nın inşaatın durdurulması işleminin iptali için ise Şirketimiz tarafından yürütmenin durdurulması talepli olarak dava açılmış, ayrıca İlk derece mahkemesi tarafından verilen söz konusu karara Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından istinaf yoluna başvurulmuş, Muratpaşa Belediye Başkanlığı ve şirketimiz tarafından da 1 Ağustos 2024 tarihi itibarıyla karara karşı yürütmenin durdurulması talepli olarak istinaf dilekçesi sunulmuştur.

Antalya İdare Mahkemesi tarafından verilen karara karşı Muratpaşa Belediyesi ve Şirketimiz tarafından yapılan yürütmenin durdurulması talepli istinaf başvurusunda; Konya Bölge İdare Mahkemesi tarafından yürütmenin durdurulması talebi reddedilmiş olup bu finansal rapor döneminde 1/1000 ölçekli Uygulama Planı ile bu plana bağlı inşaat ruhsatının iptaline ilişkin kararın istinaf incelemesi neticesinde Konya Bölge İdare Mahkemesi tarafından kararın tebliğinden itibaren 30 gün içerisinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere, davacı tarafın istinaf başvurusunun reddine; Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Muratpaşa Belediye Başkanlığı ve müdahil Şirketimizin istinaf başvurusunun ise kabulüne ve böylece 1/1000 ölçekli Uygulama Planı ile bu plana bağlı inşaat ruhsatının iptaline ilişkin ilk derece mahkemesi kararının kaldırılmasına ve davacı tarafından açılan davanın reddine karar verilmiştir.

Konya Bölge İdare Mahkemesi kararına istinaden, Muratpaşa Belediye Başkanlığı tarafından 28 Şubat 2025 tarihinde Divan Talya Otelimizin yapı ruhsatının tekrar geçerli hale geldiği Şirketimize bildirilmiştir. Bu kapsamda inşaat çalışmalarımız kaldığı yerden devam etmektedir.

Şirketimizce ayrıca davacı tarafın da anılan istinaf kararına karşı yürütmenin durdurulması talepli olarak Danıştay'a temyiz başvurusunda bulunduğu öğrenilmiştir. Bu finansal rapor döneminde Danıştay tarafından davacının yürütmenin durdurulması talebi ile ilgili olarak davalılar ve şirketimiz tarafından temyize cevap dilekçeleri sunulduktan sonra karar verilmesine dair karar verilmiştir.

Muratpaşa Belediye Başkanlığı'nın inşaatın durdurulması işleminin iptali için ise Şirketimiz tarafından yürütmenin durdurulması talepli olarak açılan davada, Antalya 4. İdare Mahkemesi tarafından yürütmenin durdurulması talebi reddedilmiş ve Şirketimizce söz konusu talebin reddine Konya Bölge İdare Mahkemesi nezdinde itiraz edilmiş, itirazımız da Konya Bölge İdare Mahkemesi'nce reddedilmiş idi. Bu finansal rapor döneminde plan iptali davasında Konya Bölge İdare Mahkemesi tarafından verilen karar gereğince açılan davanın kabulüne, inşaatın durdurulması işleminde hukuka uygunluk bulunmadığına ve işlemin iptaline karar verilmiştir. Konya Bölge İdare Mahkemesi'nin istinaf kararı ile hâlihazırda 1/1000 ölçekli Uygulama Planı ile bu plana bağlı inşaat ruhsatının iptaline ilişkin ilk derece mahkemesi kararının kaldırılmasına karar verildiğinden, Antalya İdare Mahkemesi kararının mevcut fiili durum üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

17 Ekim 2016 tarihli Kira Sözleşmesi kapsamında Mares Otel'de kiracı olarak faaliyet göstermekte olan MP Hotel Management Turizm İnşaat Yatırım A.Ş. tarafından konkordato talebinde bulunulmuş ve bu talebe ilişkin olarak Antalya 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2024/441 E. Sayılı dosyası marifetiyle MP Hotel hakkında 13 Haziran 2024 tarihinden başlamak üzere 3 ay süre ile geçici mühlet kararı verilmiştir.

Şirketimiz tarafından da müdahale talebinde bulunan ve müdahillik talebimizin mahkemece kabul edildiği konkordato davasında, 13.06.2024 tarihinden itibaren 3 ay süreyle verilen geçici mühlet süresinin 13.11.2024 tarihine kadar sürmek üzere 2 ay süre ile uzatılmasına karar verilmiştir. Antalya 3. Asliye Ticaret Mahkemesi 13.11.2024 tarihinde MP Hotel için verilen geçici mühlet süresinin 13.11.2025 tarihine kadar sürmek üzere 1 yıl süreyle kesin mühlete çevrilmesine karar vermiştir. Söz konusu durum ile ilgili olarak şirketimizin tüm hak ve menfaatleri yakından takip edilmekte olup Sözleşme gereğince kiracı tarafından sunulması gereken teminat çeki de yenilenerek Şirketimize teslim edilmiştir. Hali hazırda kiracımız MP Hotel'in Mares Otel'deki faaliyetleri devam etmekte olup, kira sözleşmesi çerçevesinde kira bedeli peşin tahsil edilmiştir.

Yukarıda belirtilen davaların yanı sıra Talya Otel ile doğrudan bağlantılı olmayıp deniz kıyısında bulunan ve eskiden Gazino Binası olarak nitelendirilen yapı ve bu yapıya inen asansör için alınan yapı kayıt belgeleri Antalya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından iptal edilmiş olup, iptal kararlarına karşı davalar açılmış ve davaların reddine karar verilmiştir. Kararlara karşı istinaf yolu ile itirazda bulunulmuştur. Bu finansal rapor döneminde işbu davalarda istinaf dilekçesi ile birlikte talep ettiğimiz yürütmenin durdurulması talebimiz reddedilmiş olup istinaf incelemesi halen devam etmektedir. Bu davaların şirket faaliyetlerine önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

5. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

Şirketimizin ilişkili taraf işlemleri finansal tablolarımızın 18 nolu dipnotunda detaylı olarak gösterilmektedir.

6. GENEL KURUL TOPLANTILARI, KÂR DAĞITIM POLİTİKASI VE KÂR DAĞITIMINA İLİŞKİN BİLGİ

Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri, Vergi Düzenlemeleri ve diğer ilgili düzenlemeler ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kâr dağıtımı yapmaktadır. Kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmekte; yıllık kâr dağıtım tutarının belirlenmesinde, uzun vadeli şirket stratejimiz, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınmaktadır.

Bu kapsamda mevcut kar dağıtım politikamız uyarınca yatırım ve finansman politikalarımız gereği oluşan kâr, öncelikle mevcut geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmekte ve yatırım finansmanında kullanmak üzere şirket bünyesinde bırakılarak nakit kar dağıtımı öngörülmemektedir.

Şirketimizin 24 Mart 2025 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında; 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin SPK'nın 7.3.2024 tarihli İlke Kararı uyarınca, VUK kayıtlarına göre hazırlanan mali tablolara göre; Geçmiş Yıl Kârları/(Zararları) hesabının 1.089.607.785,50 TL negatif bakiye verdiği, Şirket'in VUK'a göre hazırlanan finansal tablolarında 1.193.851.894,05 TL tutarındaki azalışı karşılayacak tutarda özkaynak hesaplarına ilişkin enflasyon düzeltme farkları tutarı bulunduğu, VUK'a göre tutulan kayıtlarda vergi düzenlemeleri gereği özkaynakta enflasyon düzeltmesi nedeniyle oluşan kalemler arasında mahsup yapılmayacağı hakkında pay sahiplerine bilgi verilmiştir. Şirketimiz Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak; kâr payı dağıtımı yapılmaması, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre 119.475.415 TL tutarındaki net dönem zararının geçmiş yıl zararlarına aktarılması, VUK kayıtlarına göre 31.12.2024 tarihli bilançonun VUK'a göre enflasyon düzeltmesine tâbi tutulması neticesinde oluşan geçmiş yıl kârları/zararları hesabının alt kırılımında takip edilen cari dönem ticari kârının yine ilgili hesapta alt kırılımında takip edilen 363.267.198 TL tutarındaki geçmiş yıl zararları hesabına aktarılması hususu Genel Kurul'da onaylanmış ve kabul edilmiştir.

7. DÖNEM İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından onaylanan, Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 6. maddesine ilişkin tadil metni 24.03.2025 tarihinde yapılan 2024 yılı Olağan Genel Kurul'unun onayına sunulmuş ve kabul edilmiştir.

8. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM ÇERÇEVESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile SPK II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında, Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu hazırlamakla yükümlü şirketlerin esas alacakları format yeniden belirlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2024 – 31.12.2024 dönemine ilişkin Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması söz konusu formata göre "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF)" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF)" olarak hazırlanmış ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayımlanmıştır.

Söz konusu bildirimlere <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1397676> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1397678> linklerinden ulaşılabilir.

Şirketimiz SPK düzenlemeleri çerçevesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda URF ve KYBF'ye ilişkin gerekli güncellemeleri yayımlamaktadır.

02.10.2020 tarihinde SPK'nın "Kurumsal Yönetim Tebliği (II17.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-17.1.a)" yayımlanmış olup, söz konusu Tebliğ'de yapılan değişiklik nedeniyle SPK tarafından Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi duyurulmuştur. "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi" uyarınca, Şirketimizin 01.01.2024 – 31.12.2024 dönemine ilişkin "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi" raporu hazırlanmış ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanmıştır. Söz konusu bildirim için <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1397679> linkinden ulaşılabilir.

9. KREDİ DERECELENDİRME

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. 22.11.2024 tarihli Kredi Derecelendirme Raporu'nda; şirketimizin Uzun Vadeli Ulusal Notu "AA+(Tr) / (Negatif Görünüm)", Kısa Vadeli Ulusal Notu "J1+(Tr) / (Stabil Görünüm)", Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Notu "BB / (Stabil Görünüm)" ve Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Notu "BB / (Stabil Görünüm)" olarak belirlenmiştir.

10. BİLANÇO DÖNEMİ VE SONRASI GELİŞMELER

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından Divan Talya Otelimizin yeniden yapımı ve Konferans Merkezi'nin yenilenmesi projesi için toplam 80.000.000 ABD Doları + KDV tutara kadar yatırım yapılması kararı yeniden değerlendirilmiş ve inşaat sürecindeki yaklaşık 7 aylık duruş dolayısıyla, ekonomik konjonktürün etkisiyle hem duruş anında devam etmekte olan hem de duruş anında henüz başlamamış olan işlerdeki bütçelenen maliyetlerin artışının ve projenin geldiği aşamada hedeflenen segment ve kârlılık kriterlerine destek verecek şekilde projede yapılan bazı iyileştirmelerin etkileri nedenleri ile 100.000.000 ABD Doları + KDV tutarına kadar yatırım yapılması şeklinde revize edilmesine karar verilmiştir.

Revize toplam yatırım tutarı doğrultusunda gündeme gelecek 50 milyon ABD Doları tutarındaki finansman ihtiyacının 40 milyon ABD Doları tutarındaki kısmı Koç Holding A.Ş.'ye tahsisli sermaye artırımını yapılması suretiyle finanse edilecektir. Bu kapsamda, Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından şirket Esas Sözleşmesi'nin 6. Maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 2.000.000.000 Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 6.967.091 Türk Lirası olan çıkarılmış sermayenin, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 13 üncü maddesinde belirtilen "tahsisli satış" yöntemi ile mevcut ortakların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakit sermaye artırımını yoluyla, toplam satış hasılatı yaklaşık 1.600.000.000-TL olacak şekilde, çıkarılacak paylar için Borsa İstanbul A.Ş 'nin Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürünün 7.1 numaralı esası doğrultusunda belirlenecek nominal değere göre primli satış fiyatına göre hesaplanacak toplam nominal sermaye tutarı kadar artırılmasına karar verilmiş olup 17.07.2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır.

Kalan finansman ihtiyacı için başta borçlanma olmak üzere gündeme gelebilecek diğer kaynakların kullanım şekli, zamanlaması ve tutarları hakkında bu aşamada alınmış bir karar bulunmamakta birlikte, şirketin finansman opsiyonlarının korunabilmesi amacıyla Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından Şirketimiz Esas Sözleşmesinin 7. maddesine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Borçlanma Araçları Tebliği hükümlerine uygun olarak 1 yıllık dönem içerisinde çeşitli tertip ve vadelerde bir veya birden fazla seferde gerçekleştirilecek toplam 400.000.000 Türk Lirası tutarına kadar Türk Lirası cinsinden piyasa koşullarına bağlı olarak belirlenecek esaslar çerçevesinde tahvil ya da finansman bonusu ihracına yönelik alınan karar kapsamında, 23.07.2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır.

11. RİSK YÖNETİMİ, İÇ DENETİM VE İÇ KONTROL SİSTEMİ HAKKINDA YÖNETİM KURULU'NUN DEĞERLENDİRMESİ

Şirketimiz Koç Topluluğu risk politika ve limitleri ile uyumlu olarak çalışmaktadır. Sistemlerimiz ve süreçlerimizin içerisinde otomatik ve manuel kontrol faaliyetleri ile iç kontrol sistemlerimiz oluşturulmuştur. İç denetim, risk ve kontrol faaliyetlerinin etkinliğini değerlendirmekte ve şirketimizin hedeflerine ulaşmasına yardımcı olmaktadır. Şirketimizde muhasebe ve raporlama sistemlerinin ilgili kanun ve düzenlemeler çerçevesinde işleyişinin, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetim ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetiminin sağlanması amacıyla Yönetim Kurulumuzun 16.04.2012 tarihli toplantısında alınan karar ile Denetimden Sorumlu Komite'nin çalışma esasları Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerindeki gelişmelere göre gözden geçirilerek revize edilmiştir. Ayrıca söz konusu çalışma esasları yönetim kurulunun 20.3.2019 ve 26.04.2022 tarihli toplantılarında ilgili SPK tebliğleri kapsamında güncellenerek uygulamaya alınmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kuruluna sunulur. Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri derhal Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirir. Denetimden Sorumlu Komite, bağımsız denetim kuruluşu tarafından Komiteye iletilen bağımsız denetim kapsamında ulaşılan tespitleri, ortaklığın muhasebe politikası ve uygulamalarıyla ilgili önemli hususları, bağımsız denetçi tarafından daha önce Şirket yönetimine iletilen SPK'nın muhasebe standartları ile muhasebe ilkeleri çerçevesinde alternatif uygulama ve kamuya açıklama seçeneklerini, bunların muhtemel sonuçlarını ve uygulama önerisini, ortaklık yönetimiyle arasında gerçekleştirilen önemli yazışmaları değerlendirir. Denetimden Sorumlu Komite 2025 yılının ilk üç aylık döneminde bağımsız denetim kuruluşu seçimine ilişkin önerisi, ilgili hesap dönemine ait finansal tablolara ve faaliyet raporuna ilişkin kararları Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirmiştir.

Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler A.Ş.'nin 11 Temmuz 2012 tarihli yönetim kurulu kararı ile Türk Ticaret Kanunu'nun 378'nci maddesi ile SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum ve yönetim kurulu bünyesindeki komitelerin etkin çalışmasını sağlamak amacıyla, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere Risk Yönetimi Komitesi kurulmuştur. Komite, 2025 yılının ilk altı ayı içerisinde içerisinde 4 adet toplantı gerçekleştirmiş olup, Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler A.Ş. Risk Yönetim Sistemi ve risk raporlaması esaslarını değerlendirmekte, bu kapsamda periyodik olarak hazırlanan Risk Raporlarını incelemekte, Risk Yönetim Sistemi'nde belirlenen limitlere uymayan hususlar için alınması gereken önlemler hakkında görüşlerini sunmakta, Risk Yönetim Sistemi'ni gözden geçirmekte ve risklerin yönetim sorumluluğunu üstlenen ilgili bölümlerdeki uygulamaların, komite kararlarına uygun gerçekleştirilmesinin gözetimini yürütmektedir. Komite ayrıca bilgi güvenliği uygulamalarının değerlendirilmesinin yanı sıra, uyum risklerinin gözetimi ve ilgili çalışmaların takibi ile sürdürülebilirlik risklerinin değerlendirilmesi ile ilgili çalışmalar da yapmaktadır. Raporlama çalışmaları ve komite değerlendirmeleri Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır.