

**MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER
ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler Anonim Şirketi Genel Kuruluna

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Enflasyon muhasebesinin uygulanması	
2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya devam etmektedir. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'a uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltilmesi için uygulanan prensipler, 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'un Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır; - Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşülüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır, - Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir, - TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, - Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektediriz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 9 Şubat 2026 ötü tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Selvi Hardal'dır.

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

Selvi Hardal, SMMM
Sorumlu Denetçi

9 Şubat 2026
İstanbul, Türkiye

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3-4
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	5
NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	6
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR.....	7-47

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

Varlıklar	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2024
		1.325.634.873	618.269.551
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	1.287.265.669	590.671.833
Finansal yatırımlar	3	1.672.957	-
Ticari alacaklar	4	608.927	1.016.244
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	4	608.927	1.016.244
Stoklar		4.103	5.376
Peşin ödenmiş giderler	9	148.547	566.241
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	9,18	132.324	550.377
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	16.223	15.864
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	16	35.933.494	26.009.857
Diğer dönen varlıklar		1.176	-
Duran varlıklar		4.279.790.434	3.212.431.319
Diğer alacaklar		9.611	13.102
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		9.611	13.102
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5	173.027.123	195.371.673
Kullanım hakkı varlıkları	6	170.081.118	174.035.653
Maddi duran varlıklar	7	3.522.587.529	2.480.892.195
Maddi olmayan duran varlıklar	8	327.751	604.141
Peşin ödenmiş giderler	9	359.085.530	317.689.556
-İlişki taraflara peşin ödenmiş giderler	9,18	137.427.831	317.689.556
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	221.657.699	-
Diğer duran varlıklar	9	54.671.772	43.824.999
- İlişkili olmayan taraflardan diğer duran varlıklar	9	54.671.772	43.824.999
Toplam varlıklar		5.605.425.307	3.830.700.870

1 Ocak - 31 Aralık 2025 dönemine ait finansal bilgiler, 9 Şubat 2026 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Finansal tablolar, Genel Kurul'da onaylanması sonucu kesinleşecektir.

Takip eden notlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2024
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler		305.073.884	109.022.648
Ticari borçlar	4	241.790.883	56.289.071
- İlişkili taraflara ticari borçlar	4,18	228.111.624	53.323.156
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4	13.679.259	2.965.915
Diğer borçlar	9	11.236.256	3.925.832
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	11.236.256	3.925.832
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	49.785.978	47.760.033
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	49.785.978	47.760.033
Kısa vadeli karşılıklar		2.260.767	1.047.712
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	10	745.486	433.883
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		1.515.281	613.829
Uzun vadeli yükümlülükler		397.407.726	448.418.712
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	394.641.144	446.030.742
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	394.641.144	446.030.742
Uzun vadeli karşılıklar	10	2.766.582	2.387.970
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	10	2.766.582	2.387.970
Özkaynaklar		4.902.943.697	3.273.259.510
Ödenmiş sermaye	11	6.967.091	6.967.091
Sermaye düzeltme farkları	11	1.918.319.989	1.918.319.989
Pay ihraç primleri	11	2.408.066.334	2.408.066.334
Sermaye avansı	11	1.599.999.345	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		(315.124)	(355.317)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(315.124)	(355.317)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	11	6.980.959	6.980.959
Geçmiş yıllar zararları		(1.066.719.546)	(910.335.786)
Net dönem karı/(zararı)		29.644.649	(156.383.760)
Toplam kaynaklar		5.605.425.307	3.830.700.870
Taahhütler, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	19		

Takip eden notlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT KAR VEYA ZARAR TABLOLARI

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

	Notlar	Bağımsız Denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden geçmiş Geçmiş dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2024
Hasılat	12	49.895.247	51.930.207
Satışların maliyeti (-)	13	(28.626.945)	(36.402.182)
Brüt kar		21.268.302	15.528.025
Genel yönetim giderleri (-)	13, 14	(28.866.126)	(39.965.981)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		277.319	7.481.762
Esas faaliyet zararı		(7.320.505)	(16.956.194)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		158.623	264.910
Finansman geliri öncesi faaliyet zararı		(7.161.882)	(16.691.284)
Finansman gelirleri	15	153.661.212	416.094.445
Finansman giderleri (-)	15	(1.557.235)	(4.595.004)
Net parasal pozisyon kayıpları	21	(115.297.446)	(551.191.917)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		29.644.649	(156.383.760)
Dönem vergi gideri	16	-	-
Net dönem karı/(zararı)		29.644.649	(156.383.760)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp)	17	0,0425	(0,2244)

Takip eden notlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2024
Dönem karı/(zararı)		29.644.649	(156.383.760)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	10	40.193	(386.285)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç (kayıpları) (*)</i>	10	<i>40.193</i>	<i>(386.285)</i>
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	10	40.193	(386.285)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		29.684.842	(156.770.045)

(*) Not 16'da detayları ile açıklandığı üzere Şirket ertelenmiş vergi varlığı kaydetmemiştir. Dolayısıyla diğer kapsamlı gelir içerisinde muhasebeleştirilen tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları hesabının ertelenmiş vergi etkisi ayrıca gösterilmemektedir.

Takip eden notlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Sermaye avansı	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmaya cak birikmiş diğer kapsamlı giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem karı/(zararı)	Toplam öz kaynaklar
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler	11	6.967.091	1.918.319.989	2.408.066.334	-	30.968	6.980.959	(841.879.151)	(68.456.635)	3.430.029.555
Transferler		-	-	-	-	-	-	(68.456.635)	68.456.635	-
Toplam kapsamlı gider	10	-	-	-	-	(386.285)	-	-	-	(386.285)
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	(156.383.760)	(156.383.760)
31 Aralık 2024 itibarıyla bakiyeler	11	6.967.091	1.918.319.989	2.408.066.334	-	(355.317)	6.980.959	(910.335.786)	(156.383.760)	3.273.259.510
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiyeler	11	6.967.091	1.918.319.989	2.408.066.334	-	(355.317)	6.980.959	(910.335.786)	(156.383.760)	3.273.259.510
Transferler		-	-	-	-	-	-	(156.383.760)	156.383.760	-
Sermaye avansı (*)		-	-	-	1.599.999.345	-	-	-	-	1.599.999.345
Toplam kapsamlı gider	10	-	-	-	-	40.193	-	-	-	40.193
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	29.644.649	29.644.649
31 Aralık 2025 itibarıyla bakiyeler	11	6.967.091	1.918.319.989	2.408.066.334	1.599.999.345	(315.124)	6.980.959	(1.066.719.546)	29.644.649	4.902.943.697

(*) Şirket Yönetim Kurulu'nun 8 Temmuz 2025 tarihli sermaye artışı kararına istinaden, toplam satış hasılatı 1.599.999.345 TL olacak şekilde pay ihraçı gerçekleştirilmiş ve söz konusu paylara ilişkin satış işlemleri, gerekli tüm onayların alınmasını takiben 22 Aralık 2025 tarihinde tamamlanmıştır. Ancak 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sermaye artışına ilişkin tescil işlemleri henüz tamamlanmadığından, sermaye ödemesi ve pay satış işlemlerinin gerçekleşmiş olmasına rağmen ilgili tutar sermaye hesabına aktarılmaksızın sermaye avansı olarak sınıflandırılmıştır. 4 Şubat 2026 itibarıyla tescil işlemleri tamamlanmış olup, söz konusu tutarın 1.672.957 TL'lik kısmı ödenmiş sermaye, 1.598.326.388 TL'lik kısmı ise pay ihraç primi olarak muhasebeleştirilecektir.

Takip eden notlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024
	Notlar		
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları:		163.358.734	(118.170.950)
Dönem net zararı/(karı)		29.644.649	(156.383.760)
Dönem net zararı/(karı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	5,6,7,8	30.426.488	35.843.161
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.297.848	1.416.079
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.356.203	1.625.633
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		941.645	(209.554)
Ticari alacaklar değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(275.427)	-
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	15	(119.860.327)	(221.268.176)
Parasal kayıp / kazanç ile ilgili düzeltmeler		138.222.687	688.315.992
Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışı		50.811.269	504.307.056
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		1.199.335	(994.650)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		1.199.335	(994.650)
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		1.273	2.384
Diğer dönen ve duran varlıklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(10.847.949)	(824.730)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		185.501.812	(31.333.799)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(42.053.229)	(58.108.340)
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış		(42.053.229)	(58.108.340)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(40.974.789)	(320.970.409)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış		(40.974.789)	(320.970.409)
Vergi ödemeleri	16	(9.923.637)	(53.864.702)
İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akışı		82.902.816	(466.094.246)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları:			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(1.045.546.347)	(1.064.473.471)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akışı		(1.045.546.347)	(1.064.473.471)
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Alınan faiz	3,15	118.508.340	220.610.300
Finansal yatırımlardaki değişim	3	(1.672.957)	-
Sermaye avanslarından nakit girişleri	11	1.599.999.345	-
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akışı		1.716.834.728	220.610.300
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış (A+B+C)		834.647.115	(962.034.121)
D. Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Parasal Kayıp/Kazanç Etkisi		(138.747.390)	(689.004.241)
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	590.013.957	2.241.052.319
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)	3	1.285.913.682	590.013.957

Takip eden notlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler A.Ş. ("Mares" ya da "Şirket") 1986 yılında kurulmuş olup, Türkiye'de kayıtlıdır 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, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemelerine tabidir ve hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de (eski adıyla, "İstanbul Menkul Kıymetler Borsası") rapor tarihi itibarı ile Ana Pazar'da işlem görmektedir.

Şirket'in Marmaris ve Antalya'da birer tane olmak üzere, iki adet oteli bulunmaktadır. Marmaris'teki otelin yatak kapasitesi 1.078'dir (31 Aralık 2024: 1.078). Marmaris'teki otelin üzerine kurulu bulunduğu alan 49 yıllığına Orman Bakanlığı'ndan kiralanmış olup, kira süresi 2035 yılında dolacakken Şirket Yönetim Kurulu tarafından "Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda Mares Otel Turistik Tesisinin irtifak hakkı süresinin uzatılması için başvuruda bulunulmuştur. İrtifak hakkı süresinin uzatılmasına ilişkin başvuru onaylanmış olup, ilgili düzenlemeler uyarınca hesaplanan yararlanma bedeli 31 Ocak 2020 tarihinde nominal 24.288.658 TL olarak peşin ödenmiş ve irtifak hakkı süresi 17 Aralık 2068 tarihine kadar uzatılmıştır (Not 6). 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 (Not 5). Not 7'de detayı açıklandığı üzere, Antalya'daki Divan Markası altında hizmet sunmakta olan Talya Otel'i'nin faaliyetleri 13 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla durdurulmuştur. 2021 yılında yıkım süreci tamamlanarak alınan inşaat ruhsatı çerçevesinde inşaat çalışmalarına başlanmıştır. Ağustos 2023'te çevrede ikamet eden bir şahıs tarafından 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile otel inşaatı için verilen inşaat ruhsatının iptali talebi ile Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Muratpaşa Belediye Başkanlığı aleyhinde açılan davada; Antalya İdare Mahkemesi tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının iptali talebi reddedilmiş; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile bu plana bağlı inşaat ruhsatının iptal talebi ise oyçokluğu ile kabul edilmiş, bu karara istinaden Muratpaşa Belediye Başkanlığı 26 Temmuz 2024 tarihli kararıyla inşaatteki inşai faaliyetlerin durdurulmasına karar vermiştir. Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından karara karşı istinaf yoluna başvurulmuş, Muratpaşa Belediye Başkanlığı ve Şirket tarafından da 1 Ağustos 2024 tarihi itibarıyla karara karşı istinaf dilekçesi sunulmuştur. İstinaf 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 Şirket'in 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 Otelin yapı ruhsatının tekrar geçerli hale geldiği bildirilmiştir. Antalya İdare Mahkemesi tarafından verilen karara istinaden Muratpaşa Belediye Başkanlığı tarafından 26 Temmuz 2024 tarihi itibarıyla inşaatteki inşai faaliyetlerin durdurulması üzerine Şirket tarafından bu karara karşı da dava açılmış olup, bu davada da plan iptali davasında Konya Bölge İdare Mahkemesi tarafından verilen karar gereğince davanın kabulüne, inşaatın durdurulması işleminde hukuka uygunluk bulunmadığına ve işlemin iptaline karar verilmiştir.

Davacı tarafça anılan istinaf kararına karşı yürütmenin durdurulması talepli olarak Danıştay'a temyiz başvurusunda bulunulduğu öğrenilmiştir. Danıştay tarafından davacının yürütmenin durdurulması talebi ile ilgili olarak davalılar ve Şirket tarafından temyize cevap dilekçeleri sunulduktan sonra karar verilmesine dair karar verilmiş olup davalılar ve Şirket tarafından cevap dilekçeleri sunulmuştur.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Konya Bölge İdare Mahkemesi'nin istinaf kararı ile halihazırda 1/1000 ölçekli Uygulama Planı ile bu plana bağlı inşaat ruhsatının iptaline ilişkin ilk derece mahkemesi kararının kaldırılmasına karar verildiğinden, inşaatın durdurulması işleminin iptaline ilişkin Antalya 4. İdare Mahkemesi kararının mevcut fiili durum üzerinde önemli bir etkisi bulunmamakta olup yalnızca kararda şirket lehine hükmedilen yargılama gideri ve vekalet ücreti bedeli açısından Muratpaşa Belediye Başkanlığı tarafından karara istinaf yolu ile itiraz edilmiş olup, bu yargılamanın sonucunun şirket faaliyetlerine önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Şirket'in Yönetim Kurulu, 24 Haziran 2025 tarihli toplantısında Divan Talya Otel'i'nin yeniden yapımı ve Konferans Merkezi'nin yenilenmesi projesi için daha önce belirlenen 80.000.000 ABD Doları + KDV tutarındaki yatırım kararını, inşaat sürecindeki yaklaşık 7 aylık duraksama ve ekonomik koşullar nedeniyle revize etmiş; artan maliyetler ve projede yapılan iyileştirmeler dikkate alınarak yatırım tutarını 100.000.000 ABD Doları + KDV'ye kadar yükseltmiştir. Projede inşai faaliyetler hâlihazırda devam etmektedir. Şirket'in 24 Haziran 2025 tarihinde yaptığı Özel Durum Açıklamasında da belirtildiği üzere, otelin 2026 yılının ikinci çeyreğinde faaliyete geçirilmesi hedeflenmektedir.

Şirket'in bünyesinde istihdam edilen ortalama personel sayısı 1 Ocak - 31 Aralık 2025 döneminde 14 kişidir (1 Ocak - 31 Aralık 2024: 8). 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı ise 17 kişidir (31 Aralık 2024: 13).

Şirket, ana ortağı Koç Holding A.Ş., Koç Ailesi ve Koç Ailesi'nin sahip olduğu şirketler tarafından kontrol edilmektedir.

Şirket'in kayıtlı olduğu adresi aşağıdaki gibidir:

Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler A.Ş. Fevzi Çakmak Cad. No:30, 07100 Antalya/Türkiye.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan finansal raporlama standartları

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur .

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,00000	% 211
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,88981	%268

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (devamı)

- Finansal durum tablosu'ndaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir (Not 21).

Fonksiyonel ve sunum para birimi

Finansal tablolarda yer alan kalemler, işletmenin faaliyetlerinin önemli kısmını yürüttüğü ekonomik çevrenin para birimi ("fonksiyonel para birimi") kullanılarak ölçülmüştür. Finansal tablolar, Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi olan "Türk Lirası" ("TL") cinsinden sunulmuştur.

İşletmenin sürekliliği

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.2 Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Yeni bir TFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TFRS'nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in, cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGG, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGG, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi:* Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- *TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar:* TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı:* Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem bedeli"ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- *TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi:* TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- *TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi:* Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılmasını durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

Söz konusu standart şirket için geçerli değildir.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

2.5.1 İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, önemli yönetim personeli ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmiştir (Not 18).

2.5.2 Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Nakit ve nakit benzerleri, nakit ve vadeleri 3 aydan kısa banka mevduatlarından oluşmaktadır (Not 3).

2.5.3 Ticari alacaklar

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları için "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir.

Şirket, ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde bir karşılık matrisi kullanmaktadır. İlgili matriste ticari alacakların vadelerinin aşıldığı gün sayısına bağlı olarak belirli karşılık oranları hesaplanmakta ve söz konusu oranlar her raporlama döneminde gözden geçirilerek, gerektiği durumlarda, revize edilmektedir. Beklenen kredi zarar karşılıklarındaki değişim gelir tablosunda "esas faaliyetlerden diğer gelirler / giderler" hesabında muhasebeleştirilmektedir.

2.5.4 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, endekslenmiş maliyet bedelleri üzerinden, birikmiş amortisman ve mevcutsa kalıcı değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan değerleri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır. Amortisman, maddi duran varlıkların düzeltilmiş değerleri üzerinden faydalı ömürleri süresince doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Yeraltı ve yerüstü düzenleri	29 yıl
Binalar	8-40 yıl
Makina ve teçhizat	5-15 yıl
Motorlu araçlar	4 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	3-15 yıl

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.5.4 Maddi duran varlıklar (devamı)

Maddi duran varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir (Not 7). Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

2.5.5 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş hakları, bilgi sistemlerini ve bilgisayar yazılımlarını içermektedir. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten sonra 5 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismanına tabi tutulur. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir (Not 8).

2.5.6 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanması amacıyla veya her ikisi için elde tutulan binalar ve diğer kıymetler "yatırım amaçlı gayrimenkuller" olarak sınıflandırılır. Şirket, Marmaris'te bulunan otelini ve içerisinde yer alan tüm ekipmanları bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller endekslenmiş elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmekte olup, makul değerleri notlarda açıklanmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller doğrusal amortisman metoduyla 1-50 yıl arasında değişen faydalı ömürleri üzerinden amortismanına tabi tutulmaktadır (Not 5). Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü ile ilgili bir belirti olması halinde olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili yatırım amaçlı gayrimenkulün mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile satış maliyeti düşülmüş makul değerinden yüksek olanı olarak kabul edilir.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.5.7 Kiralamalar ve kullanım hakkı varlıkları

Şirket – kiracı olarak

Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda bu sözleşme, bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- Sözleşmenin tanımlanan bir varlık içermesi (bir varlığın sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanması),
- Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi (tedarikçinin kullanım süresi boyunca varlığı ikame etme yönünde aslı bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir),
- Şirket'in tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması,
- Şirket'in tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Şirket, varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlardan herhangi birinin varlığı halinde sahip olmaktadır:
 - a) Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağını yönetme ve değiştirebilme hakkına sahip olması veya
 - b) Varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması:
 - i. Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığı işletme (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) hakkına sahip olması ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya
 - ii. Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Şirket, yukarıda yer alan söz konusu değerlendirmeler sonrasında, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.5.7 Kiralamalar ve kullanım hakkı varlıkları (devamı)

Kullanım hakkı varlığı

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını maliyeti üzerinden ölçer. Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Grup tarafından katlanılan başlangıçtaki tüm doğrudan maliyetler ve
- Dayanak varlığın, kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak Şirket tarafından katlanılan maliyetler (stok üretimi için katlanılan maliyetler hariç).

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
- Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortisman tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardındayer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı uygulanır.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı (kontrat tarihindeki yeni borçlanma faiz oranı) kullanılarak iskonto edilir.

Şirket'in kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.5.7 Kiralamalar ve kullanım hakkı varlıkları (devamı)

Kira yükümlülüğü (devamı)

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- DeFTER değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- DeFTER değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- DeFTER değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Şirket ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Şirket kiralama süresini, söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları ilgili sözleşmeye göre Şirket'in inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse kiralama süresine dâhil ederek belirlemektedir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Şirket tarafından gözden geçirilmektedir.

Değişken kira ödemeleri

Şirket'in kiralama sözleşmelerinin bir kısmından kaynaklanan kira ödemeleri değişken kira ödemelerinden oluşmaktadır. TFRS 16 standardı kapsamında yer almayan söz konusu değişken kira ödemeleri, ilgili dönemde gelir tablosuna kira gideri olarak kaydedilmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulamalar

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Şirket tarafından düşük değerli olarak belirlenen bilgi teknolojileri ekipman kiralamalarına (ağırlıklı olarak yazıcı, dizüstü bilgisayar, mobil telefon vb.) ilişkin sözleşmeler, TFRS 16 Kiralamalar Standardının tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

Şirket - kiralayan olarak

Şirket'in kiralayan olarak kiralamalarının tamamı faaliyet kiralamasıdır. Faaliyet kiralamalarında, kiralanan varlıklar, bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar veya diğer dönen varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda gelir tablosuna yansıtılır. Kira gelirleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.5.8 Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bilanço tarihinde maddi ve maddi olmayan duran varlıklarının, maliyet değerinden birikmiş amortismanlar düşülerek bulunan defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır. Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili varlığın net satış fiyatı ya da kullanımdaki değerinin yüksek olanıdır. Net satış fiyatı, varlığın makul değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetlerin düşülmesi suretiyle tespit edilir.

Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden daha az olması durumunda varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarar tablosuna kayıt edilir.

2.5.9 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Vergi karşılığı, dönem karı veya zararı hesaplanmasında dikkate alınan cari dönem ve ertelenmiş vergi karşılıklarının tamamıdır.

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal raporlarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Önemli geçici farklar, maddi duran varlıkların ve kıdem tazminatı yükümlülüğünün kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki farklardan oluşmaktadır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Şirket, geçmiş dönemlerdeki mali kar elde etme performansını dikkate alarak, gelecek dönemlerde vergilendirilebilir kar oluşmasına yönelik yeterli kanıt oluşmadığını değerlendirmiş ve ihtiyatlılık ilkesi gereği ertelenmiş vergi varlığı kaydetmemiştir (Not 16).

Cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.5.10 Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, personelin Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bilanço tarihindeki değerini ifade eder. (Not 10)

2.5.11 Yabancı para cinsinden işlemler

Dönem içinde gerçekleşen yabancı para cinsinden olan işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, yıl sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

2.5.12 Gelirlerin kaydedilmesi

Şirket, aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.5.12 Gelirlerin kaydedilmesi (devamı)

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur. Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

2.5.13 Karşılıklar

Şirket'in, geçmişteki işlemlerinin sonucunda mevcut hukuki veya geçerli bir yükümlülüğünün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için kaynakların dışa akmasının gerekli olabileceği ve tutar için güvenilir bir tahminin yapılabileceği durumlarda karşılıklar oluşturulur.

2.5.14 Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyid edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir (Not 19).

2.5.15 Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir (Not 11).

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.5.16 Netleştirme

Finansal varlık ve yükümlülükler, netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması ve söz konusu varlık ve yükümlülükleri net bazda tahsil etme/ödeme veya eş zamanlı sonuçlandırma niyetinin olması durumunda bilançoda netleştirilerek gösterilmektedir.

2.5.17 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Şirket tüm faaliyetlerini Türkiye'de yürütmektedir. Şirket yöneticilerine sunulan herhangi bir bölüm raporlaması bulunmamaktadır.

2.5.18 Hisse başına kazanç

Hisse başına kazanç, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Hisse başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse, ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.5.19 Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket'in bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve bilanço tarihindeki durumunu etkileyebilecek olaylar, (düzeltme gerektiren olaylar) finansal tablolara yansıtılmaktadır. Düzeltme gerektirmeyen olaylar belli bir önem arz ettikleri takdirde notlarda açıklanmaktadır.

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir.

Muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları, geçmiş tecrübe, diğer faktörler ile o günün koşullarıyla gelecekteki olaylar hakkında makul beklentiler dikkate alınarak sürekli olarak değerlendirilir. Bu tahmin ve varsayımlar, yöntemlerin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar, varsayımlardan farklılık gösterebilir. Önemli muhasebe, tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Ertelenmiş vergi varlıkları

Ertelenmiş vergi varlıkları sadece gelecek dönemlerde yeterli vergilendirilebilir karın oluşmasının kuvvetle muhtemel olması durumunda muhasebeleştirilebilir. Vergi avantajının, kuvvetle muhtemel olduğu durumda, mahsup edilebilir mali zararlardan ertelenmiş vergi varlığı hesaplanır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket yakın geçmişteki mali performansı dikkate alarak gelecek dönemlerde oluşabilecek vergilendirilebilir karlara ilişkin kuvvetli ihtimal oluşturacak yeterli kanıt oluşmadığını değerlendirmiş ve bu değerlendirmeye dayanarak ihtiyatlılık ilkesi gereği ertelenmiş vergi varlığı kaydetmemiştir.

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Banka	1.287.265.669	590.671.833
- Yabancı para vadeli mevduat	4.186.759	184.581.362
- TL vadeli mevduat	1.283.078.910	406.090.471
	1.287.265.669	590.671.833

Şirket'in TL vadeli mevduatının ağırlıklı ortalama faiz oranı yıllık % 37,95'tir ve vadesi 2 Ocak 2026'dır (31 Aralık 2024: ağırlıklı ortalama faiz oranı yıllık %48,6; vadesi 2 Ocak 2025). Şirket'in ABD Doları vadeli mevduatının ağırlıklı ortalama faiz oranı yıllık % 2,05 olup vadesi 2 Ocak 2026'dır (31 Aralık 2024: ağırlıklı ortalama faiz oranı yıllık %2,68; vadeleri 2 Ocak 2025 ve 24 Ocak 2025).

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla nakit akış tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri değerler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzeri değerler	1.287.265.669	590.671.833
Eksi: faiz tahakkukları	(1.351.987)	(657.876)
Nakit ve nakit benzeri değerler	1.285.913.682	590.013.957

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli finansal yatırımlar (*)	1.672.957	-
Kısa vadeli finansal yatırımlar	1.672.957	-

(*) 31 Aralık 2025 itibarıyla Şirket'in 1.672.957 TL tutarında kullanımı kısıtlı banka bakiyesi bulunmaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır). İlgili bakiye, Şirket'in sermaye artırımına ilişkin Şirket'e 2025 yılı içerisinde transfer edilmiş tutardır. Ancak sermaye 31 Aralık 2025 itibarıyla henüz tescil edilmediği için, ilgili tutar Şirket'in banka hesabında blokeli olarak bulunmaktadır.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 4 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Ticari alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	608.927	1.016.244
Şüpheli ticari alacaklar	620.423	1.172.596
	1.229.350	2.188.840
Eksi: şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(620.423)	(1.172.596)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	608.927	1.016.244

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacakları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Ticari borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 18)	228.111.624	53.323.156
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	13.679.259	2.965.915
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	241.790.883	56.289.071

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Faydalı ömür (yıl)	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Maliyet					
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	2 – 29	32.244.655	-	-	32.244.655
Binalar	1 – 40	741.489.656	-	-	741.489.656
Makina ve teçhizat	5 – 25	495.184.359	-	-	495.184.359
Motorlu araçlar	9	237.613	-	-	237.613
Döşeme ve demirbaşlar	1 – 50	421.213.245	-	-	421.213.245
Yapılmakta olan yatırımlar	-	65.798	-	-	65.798
		1.690.435.326	-	-	1.690.435.326
Birikmiş amortisman (-)					
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	2 – 29	(28.072.639)	(509.449)	-	(28.582.088)
Binalar	1 – 40	(553.300.768)	(21.213.804)	-	(574.514.572)
Makina ve teçhizat	5 – 25	(493.388.885)	(471.513)	-	(493.860.398)
Motorlu araçlar	4	(237.613)	-	-	(237.613)
Döşeme ve demirbaşlar	1 – 50	(420.063.748)	(149.784)	-	(420.213.532)
		(1.495.063.653)	(22.344.550)	-	(1.517.408.203)
Net defter değeri		195.371.673	(22.344.550)		173.027.123

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	Faydalı ömür (yıl)	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Maliyet					
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	2 – 29	32.244.655	-	-	32.244.655
Binalar	1 – 40	741.489.656	-	-	741.489.656
Makina ve teçhizat	5 – 25	495.184.359	-	-	495.184.359
Motorlu araçlar	4	237.613	-	-	237.613
Döşeme ve demirbaşlar	1 – 50	421.213.245	-	-	421.213.245
Yapılmakta olan yatırımlar	-	65.798	-	-	65.798
		1.690.435.326	-	-	1.690.435.326
Birikmiş amortisman (-)					
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	2 – 29	(27.440.128)	(632.511)	-	(28.072.639)
Binalar	1 – 40	(527.086.671)	(26.214.097)	-	(553.300.768)
Makina ve teçhizat	5 – 25	(492.630.440)	(758.445)	-	(493.388.885)
Motorlu araçlar	4	(237.613)	-	-	(237.613)
Döşeme ve demirbaşlar	1 – 50	(419.908.353)	(155.396)	-	(420.063.748)
		(1.467.303.205)	(27.760.449)	-	(1.495.063.653)
Net defter değeri		223.132.121	(27.760.449)		195.371.673

Şirket yönetimi, Orman Bakanlığı'nın Taahhüt Senedi ile kendisine tahsis edilmiş olan Marmaris'teki sahada Şirket tarafından yapılan ve işletilmekte olan Mares Otel'i'nin (Not 1) Şirket çıkarları açısından en uygun şekilde değerlendirilmesi amacıyla yürütülen çalışmalar neticesinde, 17 Ekim 2016 tarihinde Mares Otel'in 10 yıllık süre için MP Hotel Management Turizm İnşaat Yatırım A.Ş.'ye ("MP Hotel") kiralanmasına karar vermiştir. Şirket Yönetim Kurulu'nun 20 Şubat 2018 tarihli kararı ile MP Hotel ile 17 Kasım 2026 tarihine kadar geçerli olan kira sözleşmesinin 1 Mayıs 2035 tarihine kadar uzatılmasına karar verilmiştir. Sözleşmede öngörülen değişiklik ile 17 Kasım 2017 tarihinden kira süresi sonu olan 1 Mayıs 2035 tarihine kadarki dönem için toplam kira bedeli 20.000.000 ABD Doları + KDV olarak belirlenmiş ve tutarın tamamı 2018 yılı içerisinde tahsil edilmiştir. Söz konusu Yönetim Kurulu kararı 20 Mart 2018 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında kabul edilmiştir.

Mares Otel turistik tesisinin irtifak hakkı süresi; ilgili düzenlemeler uyarınca hesaplanan yararlanma bedelinin 31 Ocak 2020 tarihinde 24.622.173 TL (nominal bedel) olarak ödenmesine bağlı olarak 17 Aralık 2068 tarihine kadar uzatılmıştır (Not 6).

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. Şirket tarafından da müdahale talebinde bulunan ve Şirket'in müdahillik talebinin mahkemece kabul edildiği konkordato davasında, 13 Haziran 2024 tarihinden itibaren 3 ay süreyle verilen geçici mühlet süresinin 13 Kasım 2024 tarihine kadar sürmek üzere 2 ay süre ile uzatılmasına karar verilmiştir. Antalya 3. Asliye Ticaret Mahkemesi 13 Kasım 2024 tarihinde MP Hotel için verilen geçici mühlet süresinin 13 Kasım 2025 tarihine kadar sürmek üzere 1 yıl süreyle kesin mühlete çevrilmesine karar vermiştir. Geline aşamada ise davadan feragat sebebiyle Antalya 3. Asliye Ticaret Mahkemesi tarafından MP Hotel hakkında 1 yıl süreyle verilen kesin mühlet kararının ve konkordato taleplerinin kaldırılmasına, ayrıca MP Hotel borca batık olmadığından iflas kararı verilmesine yer olmadığına dair karar verilmiştir.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Hali hazırda MP Hotel'in Mares Otel'deki faaliyetleri devam etmekte olup, kira sözleşmesi çerçevesinde kira bedeli peşin tahsil edilmiştir. Sözleşme gereğince kiracı tarafından sunulması gereken teminat çeki de yenilenerek Şirket'e teslim edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, Şirket yönetimi tarafından indirgenmiş nakit akım yöntemine göre ve bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan irtifak hakkı ve kira sözleşmesi şartları uyarınca 1.454.401.649 TL olarak tespit edilmiştir (31 Aralık 2024: 1.449.143.843 TL). Gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan hiyerarşi seviyesi "Seviye 3" tür (Seviye 3 : Gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan). Gerçeğe uygun değer hesaplanırken, mevcut kiracıyla yürürlükte olan sözleşmeye ilişkin dönem (1 Mayıs 2035 tarihine kadar) için ABD Doları bazında indirgeme faiz oranı yıllık % 7,93 ve masraf artış oranı yıllık %2 olarak kullanılmıştır. Uzatılan yeni irtifak hakkı dönemi (1 Mayıs 2035 - 17 Aralık 2068 arası) için ise ABD Doları bazında indirgeme faiz oranı risk primi dahil yıllık % 8,43 olarak kullanılmıştır.

Şirket, 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği 49.895.247 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2024: 51.930.207 TL) tutarındaki kira gelirini satış gelirleri hesabında muhasebeleştirmiştir. İlgili kira geliri sabit olup herhangi bir koşula bağlı bulunmamaktadır. Cari dönem amortisman giderleri kar veya zarar tablosunda "satışların maliyeti" içerisinde sınıflandırılmıştır.

1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin yatırım amaçlı gayrimenkuller için katılan amortisman giderleri hariç doğrudan faaliyet giderleri (sigorta, ecrimisil, orman bakanlığı kira, emlak vergisi, dava takip ve müşavirlik hizmetleri ve diğer giderler) toplamı 2.327.860 TL'dir (1 Ocak - 31 Aralık 2024: 1.198.427 TL).

NOT 6 - KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

	Faydalı ömür (yıl)	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Maliyet					
Arsa kullanım hakkı (*)	48	211.709.158	-	-	211.709.158
		211.709.158	-	-	211.709.158
Birikmiş amortisman (-)					
Arsa kullanım hakkı	48	(37.673.505)	(3.954.535)	-	(41.628.040)
		(37.673.505)	(3.954.535)	-	(41.628.040)
Net defter değeri		174.035.653	(3.954.535)		170.081.118

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 6 - KULLANIM HAKKI VARLIKLARI (Devamı)

	Faydalı Ömür (yıl)	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Maliyet					
Arsa kullanım hakkı	48	211.709.158	-	-	211.709.158
		211.709.158	-	-	211.709.158
Birikmiş amortisman					
Arsa kullanım hakkı	48	(33.853.470)	(3.820.035)	-	(37.673.505)
		(33.853.470)	(3.820.035)	-	(37.673.505)
Net defter değeri		177.855.688			174.035.653

(*) İlgili tutar Mares Otel turistik tesisinin, irtifak hakkı süresinin 17 Aralık 2068 tarihine kadar uzatılmasına ilişkin ödenen yararlanma bedelinden oluşmaktadır (Not 5).

NOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Faydalı ömür (yıl)	1 Ocak 2025	İlaveler (1)	Transfer	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Maliyet						
Arsalar, yeraltı ve yerüstü düzenleri	29	41.615.466	-	-	-	41.615.466
Binalar	8 – 49	140.741.051	-	-	-	140.741.051
Makina ve teçhizat	5 – 15	12.913.150	-	-	-	12.913.150
Motorlu araçlar	4	1.844.052	-	-	-	1.844.052
Döşeme ve demirbaşlar	3 -15	84.901.100	-	-	-	84.901.100
Yapılmakta olan yatırımlar	-	2.391.574.061	1.045.546.347	-	-	3.437.120.408
		2.673.588.880	1.045.546.347	-	-	3.719.135.227
Birikmiş amortisman(-)						
Arsalar, yeraltı ve yerüstü düzenleri	29	(89.191)	(3.736)	-	-	(92.927)
Binalar	8 - 49	(93.265.012)	(3.825.711)	-	-	(97.090.723)
Makina ve teçhizat	5 - 15	(12.913.151)	-	-	-	(12.913.151)
Motorlu araçlar	4	(1.844.051)	-	-	-	(1.844.051)
Döşeme ve demirbaşlar	3 – 15	(84.585.280)	(21.566)	-	-	(84.606.846)
		(192.696.685)	(3.851.013)	-	-	(196.547.698)
Net defter değeri		2.480.892.195				3.522.587.529

(1) Cari yıl girişleri; Talya Otel yatırım süreci ile ilgili harcamalardan oluşmaktadır.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Faydalı ömür (yıl)	1 Ocak 2024	İlaveler (1)	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Maliyet					
Arsalar, yeraltı ve yerüstü düzenleri	29	41.615.466	-	-	41.615.466
Binalar	8 – 49	140.741.051	-	-	140.741.051
Makina ve teçhizat	5 – 15	12.913.150	-	-	12.913.150
Motorlu araçlar	4	1.844.052	-	-	1.844.052
Döşeme ve demirbaşlar	3 – 15	84.808.977	92.123	-	84.901.100
Yapılmakta olan yatırımlar	-	1.327.995.959	1.064.381.348	(803.246)	2.391.574.061
		1.609.918.655	1.064.473.471	(803.246)	2.673.588.880
Birikmiş amortisman (-)					
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	29	(85.454)	(3.737)	-	(89.191)
Binalar	8 – 49	(89.438.933)	(3.826.079)	-	(93.265.012)
Makina ve teçhizat	5 – 15	(12.913.148)	(3)	-	(12.913.151)
Motorlu araçlar	4	(1.844.051)	-	-	(1.844.051)
Döşeme ve demirbaşlar	3 – 15	(84.564.163)	(21.117)	-	(84.585.280)
		(188.845.749)	(3.850.936)	-	(192.696.685)
Net defter değeri		1.421.072.906			2.480.892.195

(1) İlaveler; Talya Otel yatırım süreci ile ilgili harcamalarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki ipotekler 48.708 TL (31 Aralık 2024: 58.902 TL) tutarındadır. Cari dönem amortisman giderleri kar veya zarar tablosunda “genel yönetim giderleri” ve “satışların maliyeti” içerisinde sınıflandırılmıştır.

Şirket'in maddi duran varlıkları Antalya'da bulunan Talya Otel'i'ne aittir. Şirket 2 Nisan 2013 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Talya Otel'i'nin mevcut yapısı yeterli kalite ve karlılık ile faaliyetlerinin devamına imkan vermediğinden, yeniden yapım için resmi makamlardan gerekli izinlerin alınması ve ilgili hukuki süreçlerin tamamlanmasına yönelik çalışmaların devam ettirilmesine ve otelin yeniden yapımı tamamlanıncaya kadar tesisin geçici süreliğine kapatılmasına karar vermiştir. Geline aşamada 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. Talya Otel'in inşaat ruhsatına esas imar planından önceki döneme ait izin ve eski davalara ilişkin süreçlerde davaların tamamı neticelenmiş olup süreci etkileyecek nitelikte bir sonuç 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 Şirket tarafından müdahil olunmamış, bahis konusu davada davanın reddine dair karar verilmiş, karara karşı davacı tarafça istinaf yolu ile itirazda bulunulmuş, Konya Bölge İdare Mahkemesi tarafından da itiraz reddedilmiştir. Red kararına karşı davacı tarafça Danıştay nezdinde temyiz talebinde bulunulmuş olup 2025 yılında davacının Danıştay nezdinde ileri sürdüğü temyiz talebinin de reddedilerek kararın kesinleşmiş olduğu bilgisi edinilmiştir.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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 değerlendirilmiş ve Antalya İdare Mahkemesinde açılmış olan dava dosyasının kesinleşmesinin beklenmesine karar verilmiştir. Ayrıca başka bir şahıs tarafından yine taşınmazının değer kaybettiği iddiası ile tazminat talepli olarak açılan davada bu finansal rapor döneminde davanın reddine karar verilmiştir. Karara karşı davacı tarafça istinaf yolu ile itirazda bulunulmuş olup Şirket tarafından istinaf talebine karşı cevap dilekçesi sunulmuştur. Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları açısından önemli bir etki yaratması beklenmeyen bu davalar Şirket tarafından takip edilmektedir.

Bu hususun yanı sıra 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 verilmiştir. İlk derece mahkemesi tarafından verilen söz konusu karara karşı Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup Muratpaşa Belediye Başkanlığı ve Şirket tarafından da 1 Ağustos 2024 tarihi itibarıyla karara karşı yürütmenin durdurulması talepli olarak istinaf dilekçesi sunulmuştur. Konya Bölge İdare Mahkemesi tarafından yürütmenin durdurulması talebi reddedilmiş, esasa ilişkin yapılan inceleme neticesinde de 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 Şirket'in 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. Davacı tarafça anılan istinaf kararına karşı yürütmenin durdurulması talepli olarak Danıştay'a temyiz başvurusunda bulunulduğu öğrenilmiştir.

Danıştay tarafından davacının yürütmenin durdurulması talebi ile ilgili olarak davalılar ve Şirket tarafından temyize cevap dilekçeleri sunulduktan sonra karar verilmesine dair karar verilmiş olup Taraflarca cevap dilekçeleri sunulmuştur.

Konya Bölge İdare Mahkemesi kararına istinaden, Muratpaşa Belediye Başkanlığı tarafından 28 Şubat 2025 tarihinde Divan Talya Otelin yapı ruhsatının tekrar geçerli hale geldiği bildirilmiştir.

Yönetim Kurulu, Divan Talya Otel'i'nin yeniden yapımı ve Konferans Merkezi'nin yenilenmesi projesi için daha önce belirlenen 80.000.000 ABD Doları + KDV tutarındaki yatırım kararını, inşaat sürecindeki yaklaşık 7 aylık duraksama ve ekonomik koşullar nedeniyle revize etmiş; artan maliyetler ve projede yapılan iyileştirmeler dikkate alınarak yatırım tutarını 100.000.000 ABD Doları + KDV'ye kadar yükseltmiştir. Divan Talya Otel'indeki inşai faaliyetler hâlihazırda devam etmektedir. 24 Haziran 2025 tarihli özel durum açıklamasında belirtildiği üzere, otelin 2026 yılının ikinci çeyreğinde faaliyete geçirilmesi hedeflenmektedir.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Antalya İdare Mahkemesi tarafından verilen karara istinaden Muratpaşa Belediye Başkanlığı tarafından 26 Temmuz 2024 tarihi itibarıyla inşaattaki inşai faaliyetlerin durdurulması üzerine Şirket tarafından bu karara karşı da dava açılmıştır. Bu davada da plan iptali davasında Konya Bölge İdare Mahkemesi tarafından verilen karar gereğince davanın kabulüne karar verilmiştir. Konya Bölge İdare Mahkemesi'nin istinaf kararı ile halihazırda 1/1000 ölçekli Uygulama Planı ile bu plana bağlı inşaat ruhsatının iptaline ilişkin ilk derece mahkemesi kararının kaldırılmasına karar verildiğinden, inşai faaliyetlerin durdurulması işleminin iptaline ilişkin olan Antalya 4. İdare Mahkemesi kararının mevcut fiili durum üzerinde önemli bir etkisi bulunmamakta olup yalnızca kararda şirket lehine hükmedilen yargılama gideri ve vekalet ücreti bedeli açısından Muratpaşa Belediye Başkanlığı tarafından karara istinaf yolu ile itiraz edilmiş olup, bu yargılamanın sonucunun şirket faaliyetlerine önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

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 ve bu iptal kararlarına karşı davalar açılmış olup davaların reddine karar verilmiştir. Kararlara karşı istinaf yolu ile itirazda bulunulmuştur. Bu finansal rapor döneminde işbu davalarda istinaf dilekçesi ile birlikte Şirket tarafından talep edilen yürütmenin durdurulması talebi reddedilmiş olup istinaf incelemesi de reddedilerek kararlar kesinleşmiştir. Bu davaların şirket faaliyetlerine önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

NOT 8 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Haklar	3.274.403	-	-	3.274.403
Birikmiş itfa payları (-)	(2.670.262)	(276.390)	-	(2.946.652)
Net defter değeri	604.141	(276.390)	-	327.751
	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Haklar	2.471.157	803.246	-	3.274.403
Birikmiş itfa payları (-)	(2.258.521)	(411.741)	-	(2.670.262)
Net defter değeri	212.636	391.505	-	604.141

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 9 - DİĞER ALACAKLAR, BORÇLAR VE KARŞILIKLAR İLE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Peşin ödenmiş giderler-kısa vadeli

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflar ile ilgili gelecek aylara ait giderler (Not 18)	132.324	550.377
İlişkili olmayan taraflar ile ilgili gelecek aylara ait giderler	16.223	15.864
	148.547	566.241

b) Peşin ödenmiş giderler-uzun vadeli(*)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflar ile ilgili gelecek yıllara ait giderler (Not 18)	137.427.831	317.689.556
İlişkili olmayan taraflar ile ilgili gelecek yıllara ait giderler	221.657.699	-
	359.085.530	317.689.556

(*) Verilen avanslardan oluşmaktadır.

c) Diğer duran varlıklar – uzun vadeli

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	50.970.386	43.824.999
Diğer duran varlıklar	3.701.386	-
	54.671.772	43.824.999

d) Diğer borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	5.806.853	1.537.376
Personele borçlar	3.505.441	1.391.285
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.248.451	862.879
Ödenecek diğer yükümlülükler	673.517	102.556
Alınan depozito ve teminatlar	1.994	31.736
	11.236.256	3.925.832

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 9 - DİĞER ALACAKLAR, BORÇLAR VE KARŞILIKLAR İLE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

d) Ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait gelirler - kısa vadeli	49.785.978	47.760.033
Gelecek yıllara ait gelirler - uzun vadeli	394.641.144	446.030.742
	444.427.122	493.790.775

Gelecek aylara ve yıllara ait gelirler, Mares Otel'in MP Hotel Management Turizm İnşaat Yatırım A.Ş.'ye 2035 yılına kadar kiraya verilmesi sonrası peşin tahsil edilmiş olan kira bedelini içermektedir (Not 5).

NOT 10 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı (uzun vadeli)	2.766.582	2.387.970
İzin yükümlülüğü karşılığı (kısa vadeli)	745.486	433.883
	3.512.068	2.821.853

Bu notta belirtilen yasal yükümlülüklerin dışında, Şirket'e çalışanların emeklilikleri ile ilgili yükümlülük doğuran herhangi bir sözleşme yoktur. Türk İş Kanunu'na göre, Şirket bir senesini doldurmuş olan ve Şirket ile ilişkisi kesilen veya emekli olan, 25 hizmet (kadınlarda 20) yılını dolduran ve emekliliğini kazanan (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 53.919,68 TL (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL) ile sınırlandırılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve yasal olarak herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bilanço tarihindeki değerinin tahmin edilmesi ile hesaplanır. Toplam yükümlülüğün hesaplanmasında şu aktüer öngörüler kullanılmıştır;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Net yıllık iskonto oranı (%)	4,99	2,55
Emekli olma olasılığı (%)	92,68	91,67

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı, her altı ayda bir revize olan kıdem tazminatı tavanı uyarınca, 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL (1 Ocak 2025: 46.655,43 TL) üzerinden hesaplanmıştır.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 10 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	2.387.970	2.238.587
Cari yıl hizmet gideri	429.814	668.299
Faiz gideri	552.578	607.776
Ödemeler	-	(824.730)
Enflasyon etkisi	(563.587)	(688.247)
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	(40.193)	386.285
31 Aralık itibarıyla	2.766.582	2.387.970

NOT 11 - ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları, tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	TL	Pay (%)	TL	Pay (%)
Koç Holding A.Ş. (*)	3.518.381	50,5	3.481.881	49,98
Family Danışmanlık Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	1.593.375	22,87	1.629.875	23,39
Halka açık kısım	1.653.341	23,73	1.639.875	23,54
Koç Ailesi üyeleri	201.994	2,9	215.460	3,09
	6.967.091	100,00	6.967.091	100,00
Sermaye düzeltme farkları	1.918.319.989		1.918.319.989	
Toplam	1.925.287.080		1.925.287.080	

(*) Koç Holding tarafından, Family Danışmanlık Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.'nin sahibi olduğu Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler A.Ş. ("Şirket") sermayesinin yaklaşık %0,52'sine denk gelen 36.500 TL nominal değerli Şirket payı toplam 23.524.250 TL bedel karşılığında nakden ve peşin olarak 26 Haziran 2025 tarihinde satın alınmıştır.

8 Temmuz 2025 tarihinde 6.967.091 TL tutarındaki Şirket'in sermayesinin, "tahsisli satış" yöntemi ile, mevcut ortakların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden artırılmasına karar verilmiş olup, konuya ilişkin başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Koç Holding A.Ş.'nin tahsisli sermaye artırımından edinilecek payların Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. nezdindeki hesabına geçtiği tarihten itibaren 1 yıl süreyle Borsa'da satılmaması taahhüdü çerçevesinde 4 Aralık 2025 tarihinde olumlu karşılanmıştır.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 11 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Sermaye (Devamı)

Bu kapsamda, sermaye artırım işlemlerinin, Borsa İstanbul Toptan Satış Pazarı düzenlemelerine göre belirlenen 956,39 TL baz fiyat üzerinden 1.672.957 TL nominal artırım ile toplam 1.599.999.345 TL sermaye artırım bedelinin Koç Holding A.Ş. tarafından Şirkete ödenmesi şeklinde sonuçlandırılabilmesi amacıyla hazırlanan ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmış ve sermaye ödemesi 22 Aralık 2025 tarihinde yapılmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sermaye artışına ilişkin tescil işlemleri henüz tamamlanmadığından, sermaye ödemesi ve pay satış işlemlerinin gerçekleşmiş olmasına rağmen ilgili tutar finansal tablolarda sermaye avansı olarak sınıflandırılmıştır. 4 Şubat 2026 itibarıyla tescil işlemleri tamamlanmış olup, söz konusu tutarın 1.672.957 TL'lik kısmı ödenmiş sermaye, 1.598.326.388 TL'lik kısmı ise pay ihraç primi olarak muhasebeleştirilecektir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. Bu tutarların Türkiye Finansal Raporlama Standartları uyarınca ("TFRS") "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" içerisinde sınıflandırılması gerekmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, 2018 ile 2019 yılı karından yasal yedeklere transfer edilen 6.980.959 TL'lik tutar dışında kardan ayrılan kısıtlanmış yedeği bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: 6.980.959 TL).

Şirket'in sermayesi beheri 1 Kr olan 696.709.100 adet hisseden oluşmaktadır.

Özkaynaklar hesaplarında yer alan aşağıdaki kalemlerin nominal değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri TFRS uyarınca 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2025 (TFRS Uyarınca)	Nominal Değer	Enflasyon Düzeltme Etkisi	Endekslenmiş Değer
Sermaye	6.967.091	1.918.319.989	1.925.287.080
Pay ihraç primleri	1.198.548.964	1.209.517.370	2.408.066.334
Yasal yedekler	840.870	6.140.089	6.980.959
	1.206.356.925	3.133.977.448	4.340.334.373

Sermaye avansı

Şirket'in Yönetim Kurulu tarafından 8 Temmuz 2025 tarihli toplantısında 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 verilmiştir.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 11 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Sermaye avansı (devamı)

Şirket Yönetim Kurulu'nun 8 Temmuz 2025 tarihli sermaye artışı kararına istinaden, toplam satış hasılatı 1.599.999.345 TL olacak şekilde pay ihracı gerçekleştirilmiş ve söz konusu paylara ilişkin satış işlemleri, gerekli tüm onayların alınmasını takiben 22 Aralık 2025 tarihinde tamamlanmıştır.

Ancak 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sermaye artışına ilişkin tescil işlemleri henüz tamamlanmadığından, sermaye ödemesi ve pay satış işlemlerinin gerçekleşmiş olmasına rağmen ilgili tutar sermaye avansı olarak sınıflandırılmıştır. 4 Şubat 2026 itibarıyla tescil işlemleri tamamlanmış olup, söz konusu tutarın 1.672.957 TL'lik kısmı ödenmiş sermaye, 1.598.326.388 TL'lik kısmı ise pay ihraç primi olarak muhasebeleştirilecektir.

Sermaye düzeltme farkları

Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder. Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

NOT 12 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Yurtiçi satışlar	49.895.247	51.930.207
Satış gelirleri	49.895.247	51.930.207
Satışların maliyeti (-)	(28.626.945)	(36.402.182)
Brüt kar	21.268.302	15.528.025

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 13 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Satışların maliyeti	(28.626.945)	(36.402.182)
Genel yönetim giderleri	(28.866.126)	(39.965.981)
	(57.493.071)	(76.368.163)

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Amortisman ve itfa payı giderleri (Not 5, 6, 7, 8)	(30.426.488)	(35.843.161)
Danışmanlık, denetim ve müşavirlik giderleri	(8.539.969)	(9.296.794)
Personel giderleri	(7.548.285)	(21.888.107)
Ecrimisil ve kira giderleri	(2.327.860)	(1.299.559)
Vergi, resim ve harçlar	(2.253.273)	(3.540.143)
Sigorta giderleri	(1.295.025)	(987.436)
Bilgi teknolojileri giderleri	(807.721)	(619.946)
Seyahat, ulaşım ve nakliye giderleri	(785.920)	(872.369)
Genel Kurul Giderleri	(718.598)	(537.426)
Enerji giderleri	(594.296)	(757.425)
Tamir, bakım ve onarım giderleri	(313.973)	(76.868)
Diğer	(1.881.663)	(648.929)
Toplam giderler	(57.493.071)	(76.368.163)

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin 31 Aralık 2025 alım gücü esasına göre hesaplanmış ücretlerine ilişkin açıklama aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.430.000	895.792
	1.430.000	895.792

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 14 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Danışmanlık, denetim ve müşavirlik giderleri	(8.539.969)	(9.296.794)
Personel giderleri	(7.548.285)	(21.888.107)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(4.127.403)	(639.401)
Vergi, resim ve harçlar	(2.253.273)	(3.540.143)
Sigorta giderleri	(1.295.025)	(987.436)
Bilgi teknolojileri giderleri	(807.721)	(619.946)
Seyahat, ulaşım ve nakliye giderleri	(785.920)	(872.369)
Genel kurul giderleri	(718.598)	(537.426)
Enerji giderleri	(594.296)	(757.425)
Tamir, bakım ve onarım giderleri	(313.973)	(76.868)
Diğer	(1.881.663)	(750.066)
Genel yönetim giderleri	(28.866.126)	(39.965.981)

NOT 15 - FİNANSMAN GELİRLERİ/(GİDERLERİ)

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Banka mevduatları faiz geliri	119.860.327	221.268.176
Kur farkı gelirleri	33.800.885	194.826.269
Finansman gelirleri	153.661.212	416.094.445
Kur farkı giderleri	(179.571)	(3.884.441)
Komisyon giderleri	(1.377.664)	(710.563)
Finansman giderleri	(1.557.235)	(4.595.004)

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 16 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem karı vergi yükümlülükleri	-	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(35.933.494)	(26.009.857)
Dönem karı (varlıkları)/ yükümlülükleri	(35.933.494)	(26.009.857)

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Vergi Öncesi Kar/(Zarar)	29.644.649	(156.383.760)
Vergi oranı	%25	%25
Vergi oranı üzerinden hesaplanan vergi	(7.411.162)	39.095.940
İlaveler	(849.754)	247.225
Üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmamış cari yıl zararları	(3.727.613)	(119.899.748)
Üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan düzeltmelerin etkisi	38.797.882	71.593.776
Parasal kayıp (kayıp)/kazanç	(26.809.353)	8.962.807
Toplam vergi geliri/(gideri)	-	-

Devlet Teşvik ve Yardımları

Şirket'in T.C. Ekonomi Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü'ne yapmış olduğu teşvik belgesi başvurusu sonucunda, Divan Talya Otel yatırımı ile ilgili teşvik başvurusu kabul edilmiş ve 15 Haziran 2012 tarihli 3305 sayılı kararnameye istinaden, 544316 numaralı ve 22 Kasım 2022 tarihli yatırım teşvik belgesi Şirket'e verilmiştir. Teşvik belgesinin destekleme sınıfı bölgesel olup, başlangıç tarihi 28 Ekim 2022, bitiş tarihi ise 29 Nisan 2027'dir. Teşviğe konu yatırım tutarı yapılan revizeler sonrasında 2.130.000.000 TL'ye ulaşmış olup, yatırımın yararlandığı teşvik unsurları aşağıdadır:

- Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği
- Vergi İndirimi (%50 oranında indirimli kurumlar vergisi, %15 oranında yatırıma katkı tutarı)
- KDV istisnası
- Gümrük vergisi muafiyeti

Şirket'in bu yatırımla ilgili sonraki dönemlerde kullanılmak üzere, 31 Aralık 2025 itibarıyla 188.661.125 TL (31 Aralık 2024: 153.810.033 TL) vergi indirim hakkı bulunmaktadır. Şirket, ertelenmiş vergi varlıklarının geri kazanılabilirliği konusunda, yeterli kanıt oluşmadığını değerlendirdiği için yatırım indiriminden doğan ertelenmiş vergi varlığını kaydetmemiştir.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 16 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergiler

Şirket, vergiye esas finansal tabloları ile Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğünü hesaplamaktadır. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket genel bir değerlendirme yaparak gelecek dönemlerde oluşabilecek vergilendirilebilir karlara ilişkin yeterli kanıt oluşmadığını değerlendirmiş ve bu değerlendirmeye dayanarak ihtiyatlılık ilkesi gereği ertelenmiş vergi varlığı kaydetmemiştir.

	Vergilendirilebilir birikmiş geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kullanım hakkı varlıkları, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller	579.167.682	(335.625.130)	(144.791.920)	83.906.283
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	963.232	(2.821.854)	(240.808)	705.464
Yatırım teşviki	(1.509.289.003)	(1.014.540.500)	188.661.125	153.810.033
Kullanılmamış geçmiş yıl zararları	(493.137.344)	(478.226.892)	123.284.336	119.556.723
Diğer	19.322.059	52.071.881	(4.830.515)	(13.017.970)
Hesaplanan ancak kayıtlara alınmayan ertelenmiş vergi varlıkları			162.082.218	344.960.533

Üzerinden ertelenmiş vergi varlığı yaratılmayan mali zararların son kullanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
2029	(478.226.892)	(478.226.892)
2030	(14.910.452)	-
	(493.137.344)	(478.226.892)

NOT 17 - PAY BAŞINA KAYIP / KAZANÇ

Pay başına kazanç hissedarlara ait net karın çıkarılmış adi hisselerin söz konusu dönemdeki ağırlıklı ortalama adetine bölünmesi ile hesaplanır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Hissedarlara ait net dönem karı/(zararı)	29.644.649	(156.383.760)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adeti (beheri 1 kuruş)	696.709.100	696.709.100
Hisse başına kazanç/(kayıp) (Kr)	0,0425	(0,2244)

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 18 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

i) İlişkili taraflardan alacaklar ve ilişkili taraflara borçlar

Banka ve diğer finansal kuruluşlardaki mevduatlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ("Yapı Kredi") (1)		
-Vadeli mevduatlar	-	161.365.686
- Finansal yatırımlar	1.672.957	-
	1.672.957	161.365.686
İlişkili taraflara borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ark İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Ark İnşaat") (3) (*)	215.414.213	42.693.524
Koç Sistem Bil. ve İlt. Hiz. A.Ş. ("Koç Sistem") (1)	4.344.821	4.595.792
Koç Holding A.Ş. ("Koç Holding") (2) (**)	2.545.425	2.228.690
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. ("Divan")(1)	2.493.648	538.618
Zer Merkezi Hizmetler ve Ticaret A.Ş. ("Zer A.Ş.") (1)	1.170.056	1.367.509
Arçelik Pazarlama A.Ş. ("Arçelik") (1)	1.030.635	1.349.019
Setur Servis Turistik A.Ş. ("Setur") (1)	278.276	9.679
Ram Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. ("Ram Sigorta") (3)	82.742	501.585
Diğer	751.808	38.740
	228.111.624	53.323.156

ii) İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler - kısa vadeli

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ram Sigorta (3)	83.246	221.465
Koç Holding (2)	49.078	53.778
Divan (1)	-	275.134
	132.324	550.377

(1) Ana ortak Koç Holding tarafından kontrol edilen şirketler.

(2) Şirket'in ana ortağı.

(3) Şirket ana ortağının ilişkili tarafları

iii) İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler - uzun vadeli

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ark İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Ark İnşaat")	137.427.831	317.689.556
	137.427.831	317.689.556

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 18 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

iv) İlişkili taraflar ile ilgili finansman gelir ve giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Finansman gelirleri		
Yapı Kredi (1)	4.492.745	33.279.586
Finansman giderleri		
Yapı Kredi (1)	(9.539)	(16.487)
Yapı Kredi Yatırım (1)	(1.259.999)	(51.318)
	3.223.207	33.211.781

v) İlişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Ürün ve hizmet alımları		
Ark İnşaat (3)(*)	740.411.637	825.453.505
Koç Sistem (1)	29.022.500	23.382.853
Divan (1)	5.115.881	3.255.203
Koç Holding (2)(**)	4.579.886	4.788.597
Zer A.Ş. (1)	4.495.507	2.334.494
Ingage Dijital Pazarlama (1)	2.190.221	2.160
Yapı Kredi Yatırım (1)	2.021.661	101.686
Ram Sigorta (3)(***)	1.243.447	2.070.566
Setur (1)	463.927	119.960
Arçelik Pazarlama (1)	12.487	42.913.461
Diğer	248.074	805.412
	789.805.228	905.227.897

(*) 2 Haziran 2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı çerçevesinde Ark İnşaat ile Divan Talya Otel ve ek binalarının projesine göre inşaatının anahtar teslimi yöntemi ile inşasına ilişkin bir sözleşme imzalanmıştır. 2 Haziran 2021 tarihli özel durum açıklamasında belirtildiği üzere, sözleşme uyarınca, Ark İnşaat'a direkt maliyetler üzerinden işin niteliğine bağlı olarak sözleşmede farklılaştırılmak suretiyle belirlenen yüzdeler oranında ücret ödenmektedir. İlgili tutarlar, söz konusu sözleşme kapsamında Ark İnşaat'tan alınan ürün ve hizmet alımları için tahakkuk eden ücret bedellerini içermektedir.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 18 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

(**) Ana ortak Koç Holding A.Ş.'nin bünyesindeki şirketlere finans, hukuk, planlama, vergi, üst yönetim gibi konularda sunduğu hizmetlerin karşılığı olarak, personel ve üst yönetim giderleri dahil olmak üzere Koç Holding A.Ş. nezdinde hizmet sunulan şirketlerle ilgili olarak oluşan giderlerin, Transfer Fiyatlaması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtım Hakkında 1 Seri No.lu Genel Tebliğin "11- Grup İçi Hizmetler" düzenlemesi çerçevesinde dağıtım sonucunda Şirkete fatura edilen hizmet bedelini içermektedir.

(***) Sigorta acentesi olarak faaliyet gösteren Ram Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. aracılığı ile ilişkili taraf olmayan sigorta şirketleri ile imzalanan poliçeler kapsamında, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ödenen ve tahakkuk eden prim tutarını içermektedir.

(1) Ana Ortak Koç Holding tarafından kontrol edilen şirketler.

(2) Şirket'in ana ortağı.

(3) Ana Ortak Koç Holding'in nihai ortakları tarafından kontrol edilen şirketler.

v) Şirket'in üst düzey yöneticilerine sağlanan faydalar

Şirket, üst düzey yönetim kadrosunu yönetim kurulu üyeleri ile otel müdürü olarak belirlemiştir. Şirket üst düzey yönetime sağlanan faydalar toplamı 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemi için 31 Aralık 2025 tarihindeki alım gücü ile 9.224.280 TL olup, tutarın tamamı kısa vadeli faydalardan oluşmaktadır (1 Ocak - 31 Aralık 2024 : 3.209.087 TL).

NOT 19 - TAAHHÜTLER, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in tamamı "TL" cinsinden olan teminat/rehin/ipotek/kefalet ("TRİK") pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

Verilen garantilerin tamamı Türk Lirası cinsindendir.

Şirket tarafından verilen TRİK'ler (TL)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	48.708	63.754
B. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortaklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. Diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. Maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
	48.708	63.754

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 19 - TAAHHÜTLER, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

b) 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla verilen garantiler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen ipotekler	45.000	58.901
Banka teminat mektupları	3.708	4.853
	48.708	63.754

c) 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla alınan garantiler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminat çeki (*)	42.862.300	46.104.482
Banka teminat mektupları (**)	153.992.547	309.738.351
	196.854.847	355.842.833

(*) MP Hotel'den kira bedellerinin sözleşmeden ve mevzuattan doğan her türlü borç ve yükümlülüğünün teminatı olarak alınan 1.000.000 ABD Doları bedelli teminat çekini ifade etmektedir.

(**) Otel inşaatı kapsamında tedarikçilerden alınan teminat mektuplarından oluşmaktadır.

NOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi riski

Şirket kira alacaklarını peşin tahsil etmektedir. Şirket Talya Otel'i'nin faal olduğu dönemde; acentalar üzerinde bir kontrol sistemi kurmuş olup acentalarla olan işlemlerden doğan kredi riski yönetimce takip edilmektedir ve her bir borçlu için bu riskler sınırlandırılmıştır. Acentelere açılan kredi limitleri, yönetim tarafından onaylanmakta ve tahsilat performansları güncel olarak takip edilmektedir.

Likidite riski

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

Döviz kuru riski

Bu riskin yönetiminde ana prensip, sıfıra yakın yabancı para pozisyonu seviyesi sağlanarak kur dalgalanmalarının etkisini en aza indirmek olmakla birlikte Şirket'in finansal aktiflerinde bulunan yabancı para cinsinden mevduat nedeniyle kur riski bulunmaktadır. Diğer risk kalemlerinde olduğu gibi, kur riskinin yönetiminde de mümkün olduğunca bilanço içi yöntemler tercih edilmekle birlikte cari dönem itibarı ile döviz riskinden korunma amacıyla kullanılan herhangi bir finansal enstrüman bulunmamaktadır.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Yabancı para pozisyonu

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu döviz bazlı varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
Varlıklar	4.186.759		184.581.362	
Yükümlülükler	5.694.468		-	
Net döviz varlık pozisyonu	(1.507.709)		184.581.362	

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	TL karşılığı	ABD Doları	TL karşılığı	ABD Doları
Varlıklar				
Nakit ve nakit benzeri değerler	4.186.759	97.679	184.581.362	4.000.956
Toplam varlıklar	4.186.759	97.679	184.581.362	4.000.956
Yükümlülükler				
Ticari borçlar	5.694.468	132.855	-	-
Toplam yükümlülükler	5.694.468	132.855	-	-
Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu	(1.507.709)	(35.176)	184.581.362	4.000.956

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibari ile elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

	31 Aralık 2025			
	Kar/ (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/(değer kaybetmesi) halinde	-	-	-	-
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/ (zarar)	(150.771)	150.771	-	-
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	(150.771)	150.771	-	-
	(150.771)	150.771	-	-

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

	31 Aralık 2024			
	Kar/ (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/ (değer kaybetmesi) halinde	-	-	-	-
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/ (zarar)	18.458.136	(18.458.136)	-	-
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	18.458.136	(18.458.136)	-	-
	18.458.136	(18.458.136)	-	-

Sermaye riski yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenen temettü tutarını değiştirebilir, sermayeyi hissedarlara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

Şirket sermayeyi finansal yükümlülük/özkaynak oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam özkaynaklara bölünmesiyle bulunur.

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 itibarıyla herhangi bir finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Faiz oranı riski

Şirket yönetimi, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerinin vadelerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetme prensibi çerçevesinde, faiz doğuran varlıklarını kısa vadeli yatırım araçlarında değerlendirmektedir. 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kullandığı kredi bulunmamaktadır.

Fonlama riski

Var olan ve muhtemel borç yükümlülüklerini fonlama riski, fonlama imkanı yüksek borç verenlerden yeterli fonlama taahhütlerinin sağlanması yoluyla yönetilmektedir.

MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 21 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal olmayan kalemler	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri	(95.921.726)	(445.314.527)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	46.110.427	68.601.245
Kullanım hakkı varlıkları	41.074.829	54.722.757
Maddi duran varlıklar	697.085.050	603.423.676
Maddi olmayan duran varlıklar	142.586	23.770
Ertelenmiş gelirler	(107.976.925)	(117.534.562)
Sermaye düzeltme farkları	(454.394.465)	(591.923.241)
Pay ihraç primleri	(568.337.068)	(740.352.150)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak		
birikmiş diğer kapsamlı giderler	91.169	(9.521)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(1.647.603)	(2.146.273)
Geçmiş yıllar zararları	251.930.274	279.879.772
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(19.375.720)	(105.877.390)
Hasılat	(9.032.630)	(18.032.447)
Satışların maliyeti	1.273.113	94.547
Genel yönetim giderleri	6.038.946	3.908.075
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(43.491)	(792.423)
Finansman gelirleri	(17.642.548)	(91.489.372)
Finansman giderleri	30.890	434.230
Net parasal pozisyon kayıpları	(115.297.446)	(551.191.917)

NOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in tahsisli sermaye artırımında payların satışının tamamlanması sonucunda esas sözleşmenin değiştirilmesine ilişkin SPK başvurusu 6 Ocak 2026 tarihinde yapılmış olup 28 Ocak 2026 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır. 4 Şubat 2026 tarihinde Antalya Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiş, sermaye artırımını tamamlanmıştır. Bu kapsamda 4 Şubat 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi 8.640.048 TL'ye ulaşmış olup, sermaye artırımından tahsil edilen tutarın kalan 1.598.326.388 TL'lik kısmı ise pay ihraç primi olarak muhasebeleştirilmiştir.