

**SERİ:II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



**TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.**

**1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022**

**YILLIK FAALİYET RAPORU**



1. Genel Bilgiler .....
2. Yönetim Organı Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Tanınan Maddi Haklar  
3. Şirketin Araştırma Ve Geliştirme Çalışmaları .....
4. Şirket Faaliyetleri Ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler.....
5. Finansal Durum.....
6. Riskler İç Kontrol Ve Yönetim Organının Değerlendirmesi.....
7. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu.....
8. Diğer Hususlar



## 1.GENEL BİLGİLER

**Seri: II-14.01, 'Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği' uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2022 – 31.12.2022 dönemi itibari ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.**

**Ortaklığın Unvanı:**

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SAN. VE YATIRIMLAR A.Ş.

**Şirket Merkez Adresi:**

Halkalı Cad. No:245 SEFAKÖY, KÜÇÜKÇEKMECE/ST.

**Ticaret Sicil Numarası:**

İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü, No: 237750-185318

**Sürelili Olarak Kuruldu ise Süresi:**

Süresiz

**Tabii Olduğu Yasal Mevzuat**

T.C. Kanunları ve SPK Mevzuatı

**Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi:**

01.01.2022 – 31.12.2022

**İnternet Sitesinin Adresi:**

www.tek-artinsaat.com

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi (Şirket) 1987 yılında Yattur Turizm Marina ve Yat İşletmeciliği Anonim Şirketi ünvanıyla İstanbul'da kurulmuştur.

Şirketin unvanı 26 Aralık 1990 tarihinde Tek-Art Turizm Anonim Şirketi olarak, 31 Ağustos 2005 tarihinde Tek-Art Turizm Zigana Anonim Şirketi olarak, 12 Mayıs 2010 tarihinde ise Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi olarak tescil edilmiştir.

Şirketin esas faaliyet konusu, yurt içinde ve yurt dışında oteller, tatil köyleri, golf tesisleri, lokanta, kafeterya, gazino ve eğlence yerleri, plajlar, lunaparklar, marinalar, yat çekek yerleri, turistik eşya satış yerleri, tanzim okulları ve benzeri tesislerin yatırımını yapmak, bu tesisleri inşa etmek ve işletmek, seyahat acentalığı, turizm taşımacılığı ve kiralık araba işletmeciliği yapmak, limanlarda ve serbest bölgelerde mağazalar, teşhir yerleri ve depolar açmak ve bu yerleri işletmektir.

Şirket, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, faaliyetlerini İstanbul'da bulunan merkezine bağlı olarak İzmir ili Çeşme İlçesi Alaçatı beldesinde bulunan Resort Zigana Otel'de sürdürmektedir.

Şirket önceki dönemlerde Toplu Konut Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Toptem) ve Tek-Art İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi ("Tek-Art İnşaat") ile Türk Ticaret Kanunu'nun 451 ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18,19 ve 20. Maddeleri uyarınca birleşmiştir. Birleşme işlemi 24 Şubat 2010 tarihinde Tek-Art Turizm Zigana Anonim Şirketi bünyesinde gerçekleşmiştir. Bu tarih itibarıyla Toptem ve Tek-Art İnşaat'ın tüzel kişiliği kalmamıştır. Bu birleşme işlemi ile Grup faaliyet alanına inşaat faaliyetlerini de eklemiştir.

Grup Yönetimi gerek birleşme suretiyle elde edilen gayrimenkuller üzerinde, gerekse muhtelif ilişkili şirketlere ait gayrimenkuller üzerinde gayrimenkul geliştirme ve inşaat faaliyetleri gerçekleştirmeyi planlamaktadır.



**Sirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı:**

Ortak	Hisse Adedi	Hisse Tutarı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
MEHMET ALI YILMAZ	4.580.761.776	45.807.616,76	15,27
SONER YILMAZ	4.965.637.672	49.656.376,72	16,55
Diğer	20.453.604.452	204.536.007,52	68,18
<b>TOPLAM</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>300.000.000,00</b>	<b>100,00</b>

**İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler**

Şirketimizde imtiyazlı paylar bulunmamaktadır.

**BAĞLI ORTAKLIKLAR**

Şirketin finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde önemli etkiye sahip olmayan ve değer düşüş karşılığı ayırdığı finansal varlıklardaki pay oranlarına ilişkin bilgiler aşağıda açıklanmıştır.

<u>Şirket Adı</u>	<u>Pay Oranı (%)</u>
Zigana Radyo ve Televizyon A.Ş.(Zigana Radyo)	20,00

Şirket'in kontrolünün tamamını elinde bulundurmak suretiyle sahip olduğu Mayboya Kimyevi Maddeler Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile bu bağlı ortaklığın yine paylarının tamamına sahip olduğu Karadeniz Gazetesi ve Matbaacılık Limited Şirketi tam konsolidasyon kapsamındadır.

Tam konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıklardaki pay oranlarına ilişkin bilgiler aşağıda açıklanmıştır.

<u>Şirket Adı</u>	<u>Pay Oran (%)</u>
Mayboya Kimyevi Maddeler Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Mayboya)	100,00
Karadeniz Gazetesi ve Matbaacılık Limited Şirketi (Karadeniz Gazetesi)	100,00



**Yönetim Kurulu Üyeleri:**

Ortaklığın Yönetim Kurulu; ikisi bağımsız, toplam altı üyeden oluşmaktadır.

ADI-SOYADI	GÖREVİ	GÖREV SÜRESİ
Soner YILMAZ	Yönetim Kurulu Başkanı	05.11.2021 tarihinde üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir.
Türkay YILMAZ	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	05.11.2021 tarihinde üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir.
Zeynep YILMAZ DEMİRCİ	Yönetim Kurulu Üyesi	05.11.2021 tarihinde üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir.
Müjdat AYBAR**	Yönetim Kurulu Üyesi	01.02.2022 tarihinde üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir.
Lemi ÇELİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	05.11.2021 tarihinde üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir.
Güneş BİBER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	05.11.2021 tarihinde üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir.

**\*\*TTK ve ilgili Yönetmelik hükümleri ile Şirket Esas Sözleşmesi'nde yer alan hükümler dikkate alınarak Şirket Yönetim Kurulu'nun 01.02.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısı sonucunda Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifasını isteyen Fatma Yılmaz'ın istifasının kabulüne, Müjdat AYBAR' ın ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere T.T.K 363 maddesi uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir. İlgili karar Genel Kurul onayına sunulmuş ve kabul edilmiştir.**

Yönetim Kurulu ilgili dönem içerisinde 19 toplantı gerçekleştirmiştir.



**Komiteler:**

Şirketimizde Denetimden sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi bulunmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi aynı zamanda Aday Gösterme ve Ücret Komitelerinin görevlerini de yerine getirmektedir.

Komite Başkanlığı icracı olmayan Yönetim Kurulu üyelerince yürütülmektedir.

**Denetimden Sorumlu Komite Üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdadır.**

Adı Soyadı	Komitedeki Ünvanı	Yönetim Kurulu Ünvanı
Güneş BİBER	Başkan	Bağımsız Üye
Lemi ÇELİK	Üye	Bağımsız Üye

**Kurumsal Yönetim Komitesi Üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdadır.**

Adı Soyadı	Komitedeki Ünvanı	Yönetim Kurulu Ünvanı
Lemi ÇELİK	Başkan	Bağımsız Üye
Güneş BİBER	Üye	Bağımsız Üye
Muhsin DANIŞMAN	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	Üye

**Riskin erken Saptanması Komitesi Üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdadır.**

Adı Soyadı	Komitedeki Ünvanı	Yönetim Kurulu Ünvanı
Güneş BİBER	Başkan	Bağımsız Üye
Lemi ÇELİK	Üye	Bağımsız Üye



## **Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketle ve Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler İle Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler**

Şirket Esas Sözleşmesi'nde Şirketle işlem yapmama ve rekabet yasağını ihlal etmemeye ilişkin bir hüküm bulunmamakla birlikte, Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, Üst Düzey Yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri yakınlarına; Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde Genel Kurul'dan onay alınmaktadır. Dönem içinde Yönetim Kurulu Üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri yakınlarının, Şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlemleri olmamıştır.

### **2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR**

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirketin üst düzey yöneticilere sağladığı fayda ve Hizmetlerin toplam tutarı 125.524 TL'dir.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde çalışan ortalama personel sayısı 138'dir, tüm Personel sendikasızdır. (1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde çalışan ortalama personel sayısı 148 olup tüm personeller sendikasızdır).

Grup halka açık olup pay senetleri **TEKTU** koduyla Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

### **3. ŞİRKET'İN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI**

. Şirketin, ilgili faaliyet döneminde; araştırma geliştirme çalışması olmamıştır.

### **ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER**

#### **Turizm Sektöründe Yaşanan Sektörel Gelişmeler**

Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %22,2 artarak 11 milyar 374 milyon 206 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %15,3'ü ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 8 milyar 274 milyon 401 bin dolarını kişisel harcamalar, 3 milyar 99 milyon 806 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.



Turizm geliri 2022 yılında bir önceki yıla göre %53,4 artarak 46 milyar 284 milyon 907 bin dolar oldu. Bu yılki gelirin 34 milyar 477 milyon 12 bin dolarını kişisel harcamalar, 11 milyar 807 milyon 895 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

#### Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %32,4 arttı

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2022 yılı IV. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %32,4 artarak 11 milyon 978 bin 111 kişi oldu. Ziyaretçilerin %13,3'ünü 1 milyon 588 bin 624 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre %75 artarak 51 milyon 369 bin 26 kişi oldu. Bunların %13,7'sini 7 milyon 27 bin 504 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Bu çeyrekte ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 86 dolar oldu. Geceleme yapan yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 58 dolar oldu.

Yıllık olarak değerlendirildiğinde; geceleme yapanların gecelik ortalama harcaması 89 dolar, yurtdışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 60 dolar oldu.

#### Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2022

	Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)					
	2021	2022	Değişim oranı <sup>(1)</sup> (%)	2021	2022	Değişim oranı <sup>(1)</sup> (%)
	IV	IV		Yıllık	Yıllık	
Turizm geliri (Bin ABD \$)	9 306 804	11 374 206	22,2	30 173 587	46 284 907	53,4
Kişi sayısı	9 050 112	11 978 111	32,4	29 357 463	51 369 026	75,0
Kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	1 028	950	-7,7	1 028	901	-12,3
Gecelik ortalama harcama (ABD \$)	77	86	11,1	81	89	9,8

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

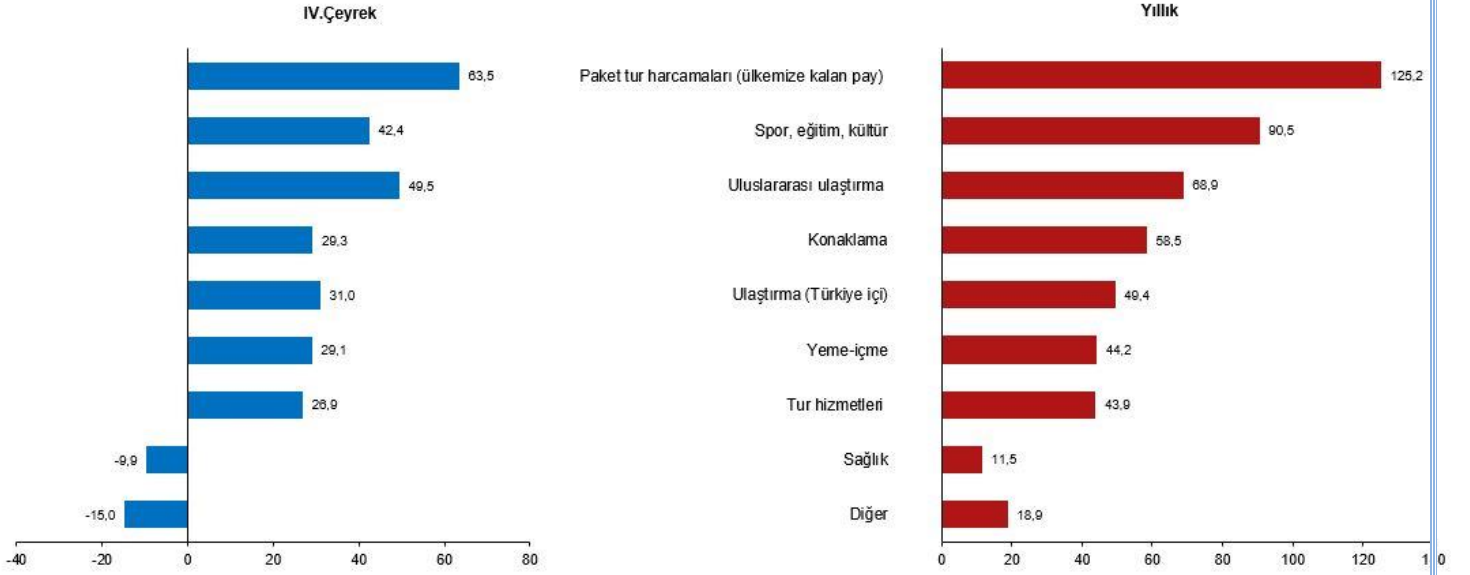
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Bu çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre paket tur harcamaları (ülkemize kalan pay) %63,5, yerli uluslararası ulaştırma harcaması %49,5 ve spor, eğitim, kültür harcaması %42,4 arttı. Yıllık olarak değerlendirildiğinde ise paket tur harcamaları (ülkemize kalan pay) %125,2, spor, eğitim, kültür harcaması %90,5 ve uluslararası ulaştırma %68,9 arttı.





## Harcama türlerinin bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim oranları (%), IV. Çeyrek ve Yıllık, 2022

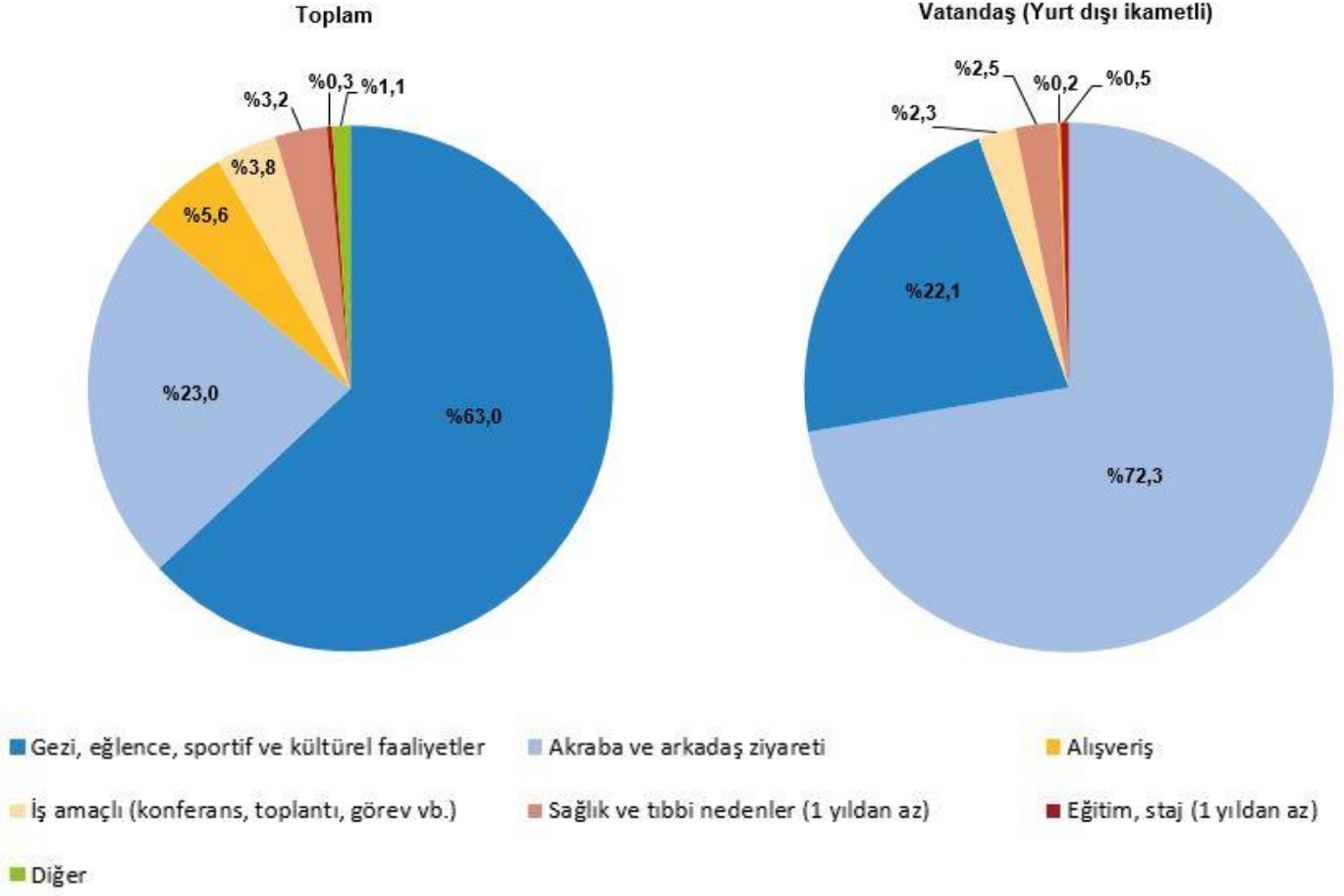


**Bu çeyrekte ziyaretçiler ülkemizi %63 ile en çok "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" amacıyla ziyaret etti.**

İkinci sırada %23 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %5,6 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %72,3 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.



### Geliş amaçlarına göre ziyaretçiler, IV. Çeyrek, 2022

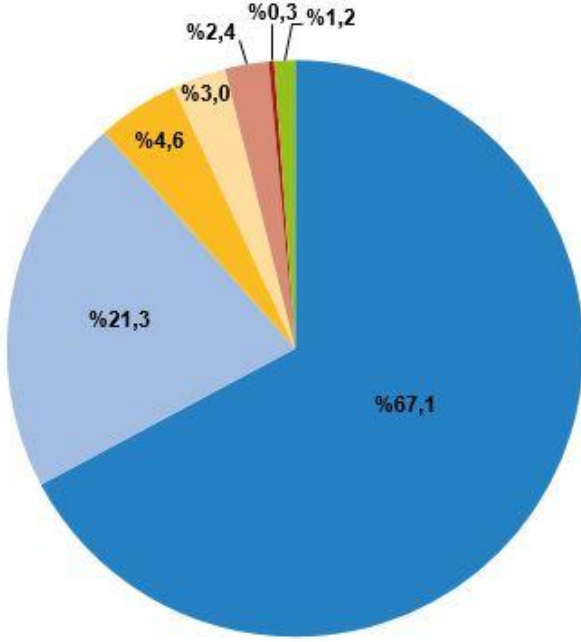


Yıllık olarak değerlendirildiğinde ziyaretçilerin geliş amaçlarında birinci sırada %67,1 ile "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" yer alırken yurt dışı ikametli vatandaşlar ülkemize %64,4 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

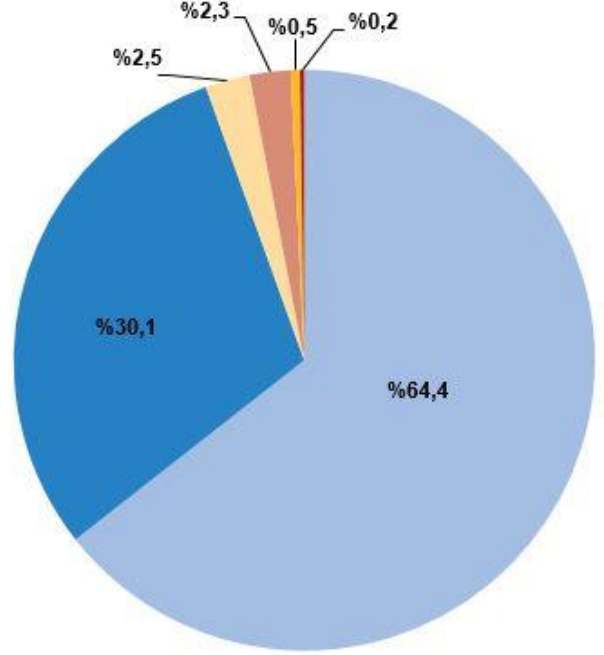


## Geliş amaçlarına göre ziyaretçiler, 2022

Toplam



Vatandaş (Yurt dışı ikametli)



- Gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler
- Akraba ve arkadaş ziyareti
- Alışveriş
- İş amaçlı (konferans, toplantı, görev vb.)
- Sağlık ve tıbbi nedenler (1 yıldan az)
- Eğitim, staj (1 yıldan az)
- Diğer

### Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %107,9 artmıştır.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %107,9 artarak 1 milyar 447 milyon 471 bin dolar oldu. Bunun 1 milyar 211 milyon 150 bin dolarını kişisel, 236 milyon 321 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Yıllık olarak değerlendirildiğinde; turizm gideri, geçen yıla göre %130,9 artarak 4 milyar 276 milyon 533 bin dolar oldu. Bunun 3 milyar 753 milyon 403 bin dolarını kişisel, 523 milyon 130 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.



### Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2022

	Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)					
	2021		Değişim oranı <sup>(1)</sup> (%)	2022		Değişim oranı <sup>(1)</sup> (%)
	IV	IV		Yıllık	Yıllık	
Turizm gideri (Bin ABD \$)	696 183	1 447 471	107,9	1 851 922	4 276 533	130,9
Kişi sayısı	1 188 803	2 488 855	109,4	2 738 340	7 266 773	165,4
Kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	586	582	-0,7	676	589	-13,0

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

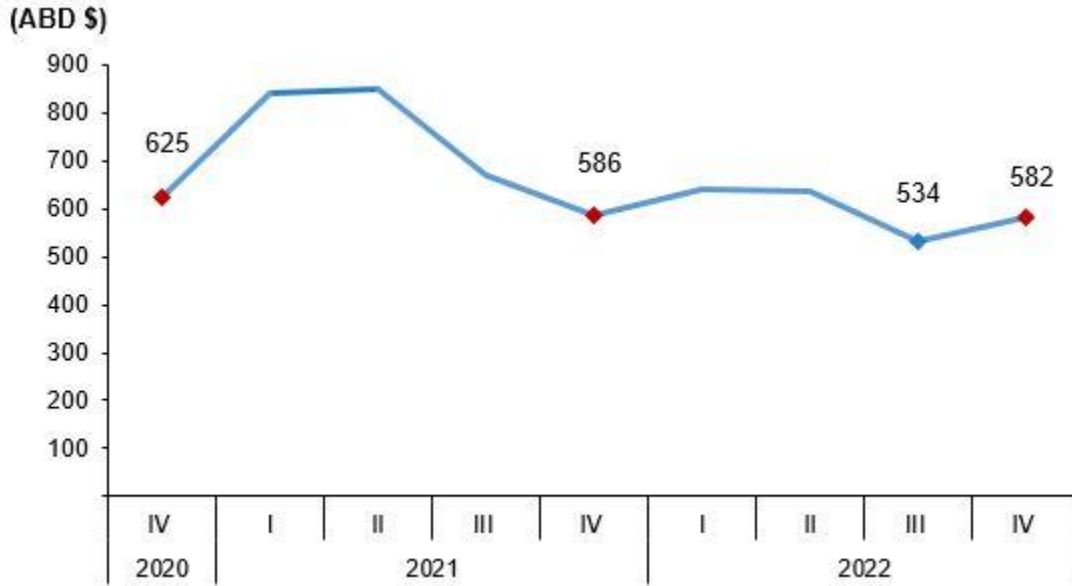
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

#### Yurt dışını ziyaret eden vatandaşlar 2021 yılı IV. çeyreğine göre %109,4 artmıştır.

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %109,4 artarak 2 milyon 488 bin 855 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 582 dolar olarak gerçekleşti.

Yıllık olarak değerlendirildiğinde; yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yıla göre %165,4 artarak 7 milyon 266 bin 773 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 589 dolar olarak gerçekleşti.

#### Kişi başı ortalama harcama, IV. Çeyrek, 2022



KAYNAK: TÜİK



### **I- Şirketin İşletmekte Olduğu Tesisler**

İzmir Alaçatı' da bulunan ve Alaçatı Resort Zigana Hotel adı altında yatırımı tamamlanan 5 yıldızlı otelimiz ve günü birlik tesislerimiz bu dönemde faaliyet göstermektedir. Otelimiz 94 Oda (2Y)+ 26 Suit Oda (4Y) + 45 Apart Ünite (4Y) + 2 Bedensel Engelli Odası (2Y) olmak üzere toplam 167 Oda ve 464 kişi kapasitelidir. Gününbirlik tesislerimizde muhteşem sahil şeridi, mavi bayrak taşıyan plajı, son teknoloji ses ve ışık sistemleri ile hizmet veren gece kulübü restoranı barları ve plaja kadar inen engelli yolları ile dünya standartlarında bir tesis olarak Türk turizmine hizmet etmektedir.

Beş yıldızlı otelin satış ve pazarlamasını kendi bünyesinde yapmakta olup her yıl Eylül ayından başlamak üzere bir sonraki yılın satış ve pazarlamasını yaparak 31 Aralık öncesi tüm sözleşmeler tamamlanır.

1996 yılından 2022 yılı Şubat ayına kadar uhdemizde bulunan 304 oda 620 kişi konaklama kapasiteli Antalya ilinde Beldibi mevkiinde bulunan otelimiz Clup Zigana'nın satışı 21 Şubat2022 tarihinde KAP sistemi üzerinden duyurulmuştur.

### **3.2.Dönem İçinde Yapılan Yatırımlar**

Şirketimizin aktifine kayıtlı İzmir Çeşme Alaçatı'daki 5 yıldızlı otelimizde hazırlıklar tamamlanmış olup tesisimiz faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimizin söz konusu tesisin işletilmesi için yapılan harcamalar dışında bir yatırım harcamamız olmamıştır. Resort Zigana Otel hali hazırda şirketimiz tarafından işletilmektedir.

### **3.3.Şirket Paylarının İktisabı**

Yoktur.

### **3.4.Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar**

Şirketin 01.01.2022 – 31.12.2022 Hesap Dönemi hesap ve işlemlerinin gerek Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat gerekse Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde denetimi için **GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.** 'nin bağımsız denetçi olarak seçilmiş Olağan Genel Kurul Toplantısı sonucunda onaylanmıştır. Kamu denetimini gerektirecek bir husus oluşmamıştır.



**3.5.Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler**

Yoktur.

**3.6.Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Müdür/Müdürler Kurulu Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar**

Yoktur.

**3.7.Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşamadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılammışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler**

Yapılan Yönetim Kurulu toplantıları esnasında, şirket hedefleri ile gerçekleşen faaliyetleri arasındaki izleme; geçmiş yıllardaki performansı da kapsayacak şekilde takip edilmekte ve ilgili birimler tarafından raporlanmaktadır.

**3.8.Yıl İçerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Yapılmışsa, Toplantının Tarihi, Toplantıda Alınan Kararlar ve Buna İlişkin Yapılan İşlemlerde Dâhil Olmak Üzere Genel Kurula İlişkin Bilgiler**  
Olağanüstü Genel kurul Toplantısı yapılmamıştır.

**3.9. Faaliyet Dönemi İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler**

Şirketin faaliyet dönemi içerisinde gerçekleştirmiş olduğu bağış ve yardım bulunmamaktadır.

**a. FİNANSAL DURUM**

**Finansal Duruma ve Faaliyet Sonuçlarına İlişkin Yönetim Organının Analizi Ve Değerlendirmesi, Planlanan Faaliyetlerin Gerçekleşme Derecesi, Belirlenen Stratejik Hedefler Karşısında Şirketin Durumu**

Şirketimizin 01.01.2022-31.12.2022 faaliyet döneminde faaliyet gösteren tüm şirketlerde konsolide olarak toplamda **435.351.757 TL** kar oluşmuştur.

Aktif toplamı **3.085.634.450 TL.** olup **2.207.118.154 TL.** tutarında özkaynak bulunmaktadır.

Şirketin Maddi Duran Varlıkları, Maddi Olmayan Duran Varlıkları ve Yatırım Amaçlı

Gayrimenkulleri toplamı **2.705.426.003 TL.** dir.



**Geçmiş Yıllarla Karşılaştırmalı Olarak Şirketin Yıl İçindeki Satışları, Verimliliği, Gelir Oluşturma Kapasitesi, Kârlılığı, Borç/Öz Kaynak Oranı ile Şirket Faaliyetlerinin Sonuçları Hakkında Fikir Verecek Diğer Hususlara İlişkin Bilgiler ve İleriye Dönük Beklentiler**

**Satış hasılatı:** 2021 yılı 4.çeyreğinde **22.566.041 TL.**, 2022 yılı 4.çeyrek dönemi için **47.136.020TL.** olmuştur.

**Karlılık:** Karşılaştırmalı gelir tablosuna göre 2021 yılı 4. çeyreğinde **-95.193.999 TL.** zarar, 2022 yılı 4.çeyrek dönemi için **435.351.757 TL.** net kar olmuştur.

**Özkaynak:**2021 yılı 31.12.2021 döneminde **1.174.409.402 TL.**,2022 yılı 4.çeyrek dönemi için **2.207.118.154 TL** olmuştur.

**Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri**

Şirketimizin ödenmiş sermayesi **300.000.000 TL.** dir. Yasal yedekleri **1.155.078 TL** dir.

Özvarlıkları toplamı **2.207118.154 TL**, olup, TTK 376 çerçevesinde borca batıklık veya sermaye kaybı söz konusu değildir.

**Şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler**

Şirket 2023 yılı hedeflerini gerçekleştirmek için çalışmalarına devam edecektir.



#### i. Kâr Payı Dağıtım Politikasına İlişkin Bilgiler

Şirketimizin “Kar Dağıtım Politikası”; Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi mevzuatı ve ilgili diğer yasal mevzuat ile Şirketimiz esas sözleşme hükümleri uyarınca Yönetim Kurulu’nun teklifi ve Genel Kurul’da alınan karar doğrultusunda belirlenmektedir.

Şirket Türk Ticaret Kanunu hükümleri Vergi uygulamaları ve diğer ilgili düzenlemeler ile esas sözleşmemizin kar dağıtımını ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır.

#### 6. RİSKLER İÇ KONTROL VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

Şirketimiz sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir. Sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Şirket düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir.

Şirket finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket’in faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini içerir), kredi riski, likidite riski ile nakit akım faiz oranı riskini kapsar.

Şirket bu risklerin etkilerini azaltmak ve bunlara karşı finansal riskten korunmak amacıyla türev ürün niteliğindeki finansal araçlarından vadeli döviz işlem sözleşmelerini kullanmamaktadır. Şirket’in spekülasyon amaçlı finansal aracı yoktur ve bu tür araçların alım- satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

##### 6.1. Şirketin Öngörülen Risklere Karşı Uygulayacağı Risk Yönetimi Politikasına İlişkin Bilgiler Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirilmesi

Şirketimiz için riskler, **Finansal olan** ve **Finansal olmayan riskler** şeklinde bölümlendirmiştir. Riskin Erken Saptanması Komitesi, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatında yer alan ve bu Komitenin görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlarda çalışmalarını sürdürmektedir. Şirketimiz sağlam bir finansal yapıya sahiptir. Şirket karşı karşıya kalacağı finansal ve finansal olmayan risklerin zamanında belirlenmesi için Riskin Erken Saptanması komitesi oluşturulmuştur.

##### Şirketin Finansal ve Finansal Olmayan Risklerinin Durumu

Şirket'in finansal enstrümanlarından kaynaklanan ana riskleri; Kredi riski, faiz oranı riski, döviz kuru riski ve likidite riskidir.





**-Kredi Riski:** Şirketin kredi riski mali kontrol birimi tarafından yönetilmektedir.

**-Faiz Oranı Riski:** Şirket, sabit faizli finansal araçları nedeniyle faiz riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in sabit faizli finansal varlıkları ile ilgili bilgilere not 6'da yer verilmiştir.

**-Döviz Kuru Riski:** Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur. Kur riski ileride oluşacak ticari işlemler, kayda alınan aktif ve pasifler arasındaki fark sebebiyle ortaya çıkmaktadır. Grup, USD cinsinden net döviz açığı nedeniyle kur değişimlerinden değişimin yönüne bağlı olarak kur riskine maruz kalmaktadır.

**-Likidite Riski:** İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit 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.

**Operasyon ve Yasalara Uyum Riski:** Şirket bu dönemde düzenleyici kurumlardan bir uyarı veya ceza almamıştır, Kap bildirimleri zamanında ve eksiksiz yapılmıştır.

**Hisse Senedi Pazar Riski:** Mevcut ve potansiyel yatırımcıların firmaya güveninin sürekliliği önem arz etmektedir. Sermaye piyasalarındaki dalgalanmalar nedeniyle hisse fiyatı da dalgalanma göstermektedir. Hisse senedine yapılan ve yapılacak olan yatırımlar için yatırımcılardan gelen telefon ve mailler yatırımcı ilişkileri birimi tarafından cevaplandırılmalıdır.



## 7. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM

Şirketimiz paydaşlarına karşı taşıdığı sorumlulukların bilinci içerisinde, faaliyetlerinde kurumsal yönetimin temelini oluşturan “eşitlik”, “şeffaflık”, “hesap verebilirlik” ve “sorumluluk” kavramlarını benimsemiş olup, Sermaye Piyasası Kanunu’na ve Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”)’nun düzenlemeleri ile kararlarına uyuma azami özen ve gayreti göstermektedir.

Şirketimiz 31.12 2022 tarihinde sona eren faaliyet döneminde de, Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan ve ilgili mevzuat ile uygulanması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkeleri aynen benimsenerek uygulanmıştır.

İlgili mevzuat ile zorunlu olmayan kurumsal yönetim ilkelerine de tam uyum amaçlanmakla birlikte bunlardan; yönetim kurulu üye sayısı itibarıyla komitelerdeki üye dağılımı, yönetim kurulu üye sayısı, yönetim kurulu üyeleri için sorumluluk sigortası yapılması, üst düzey yönetici mali haklarının kişi bazında açıklanmasına ilişkin uygulamada yaşanan zorluklar, bazı ilkelerin piyasanın ve Şirket’in mevcut yapısı ile tam olarak örtüşmemesi gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanmamış olup, tam olarak uyum sağlanamayan kurumsal yönetim ilkeleri ile ilgili olarak mevcut durum itibarıyla bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Gelecekte ortaklığın kurumsal yönetim uygulamalarında söz konusu ilkeler çerçevesinde mekanizmaların daha iyi işletilmesi ve sınırlı sayıda uygulamaya konulamamış olan gönüllü ilkeler dahil kurumsal yönetim uygulamalarımızı geliştirmeye yönelik çalışmalara devam edilecektir.

## 8. DİĞER HUSUSLAR

### FAALİYET DÖNEMİNDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR

\*\*Şirket Yönetim Kurulu'nun 01.02.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısı sonucunda Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifasını isteyen Fatma Yılmaz'ın istifasının kabulüne, Müjdat AYBAR'ın ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere T.T.K 363 maddesi uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir. (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/998470>)

\*\*Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 08.01.2022 tarihli kararı çerçevesinde yapılan çalışmalar sonucunda; Şirketimizin sahip olduğu tapuda Antalya İli, Kemer İlçesi, Beldibi Mah. 591 parselde (Yenihali 113 Ada 4 parsel) kayıtlı, müstakil ve daimi nitelikte 23.12.1988 tarihinde başlayan 49 yıl + 30 yıl 25 gün süre uzatımı ile 21.12.2067 tarihinde sona erecek olan İrtifak Hakkı (Daimi ve müstakil Üst (İnşaat) hakkı ) tescilli tahsisli 60.676,00 m2 alan ve irtifak hakkının ve bu tahsisli alana özgülenmiş mevcutta var olan tüm yapıların, yapıların kullanım hakları ile envanter ve demirbaşları, makine, teçhizat ve ekipmanların devredilmesi konusu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirilmiş ve aşağıdaki tespitler yapılmıştır.



A) Şirketimiz Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca iş bu değerlendirmenin yapıldığı tarihte Üçüncü Grupta yer almaktadır ve fiili dolaşımdaki pay oranı % 65,17'dir.

**SPK (II-23.3) Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği (Önemli Nitelikteki İşlemler Tebliği) Çerçevesinde Değerlendirme**

Önemli Nitelikte İşlemler Tebliği'nin, "Önemli Nitelikli İşlemler" başlıklı 4. Maddesinin 1.fıkrasının (c) bendi ve "Önemlilik Ölçütü" başlıklı 6. Maddesinin 1. ve 6.fıkrası kapsamında yapılan değerlendirme neticesinde yönetim kurulu karar tarihi itibarıyla;

a) Ortaklığın Kamuya Açıklanmış Son Konsolide Finansal Tablolarına Göre İşleme Konu Mal Varlığının Kayıtlı Değerinin Varlık (Aktif) Toplamına Oranının:

31.12.2021 itibarıyla;

351.100.000 TL / 1.970.826.259 TL = **%17,81** olduğu,

b) İşlem Tutarının Son 6 Aylık Dönem İçinde Oluşan Günlük Düzeltilmiş Ağırlıklı Ortalama Borsa Fiyatlarının Aritmetik Ortalaması Dikkate Alınarak Hesaplanan Ortaklık Değerine Oranının:

454.242.233 TL /413.215.500,00TL = **% 109,93** olduğu,

c) Ortaklığın Kamuya Açıklanmış Son Konsolide Yıllık Finansal Tablolarına Göre Önemli Nitelikteki İşleme Konu Mal Varlığından Elde Edilen Gelirin, Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/Zararına Etki Eden Tüm Gelir Kalemlerinin Toplamına Oranının:

31.12.2021 itibarıyla;

65.266.215 TL / 240.295.892 TL = 27,16% olduğu tespit edilmiştir.

Hesaplanan oranlardan "*İşlem Tutarının Son 6 Aylık Dönem İçinde Oluşan Günlük Düzeltilmiş Ağırlıklı Ortalama Borsa Fiyatlarının Aritmetik Ortalaması Dikkate Alınarak Hesaplanan Ortaklık Değerine Oranının*" %50'den fazla olması nedeniyle Önemli Nitelikte İşlemler Tebliği'ndeki önemlilik ölçütünün sağladığı, dolayısıyla işlemin önemli nitelikte işlem sayıldığı tespit edilmiştir.

Satın alan tarafın Şirketimizin ilişkili tarafı olmaması sebebiyle yapılması değerlendirilen işlem bir ilişkili taraf işlemi değildir.

İşlem öncesinde SPK'nca belirlenen yetkili kuruluşlar listesinde yer alan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye değerlendirme yaptırılmıştır. Değerleme raporunda, İkame Maliyet Yaklaşımına göre söz konusu varlığın 17.01.2022 tarihi itibarıyla değeri 351.100.000 TL (KDV dahil 414.298.000 TL) olarak tespit etmiştir.

Satın alma talebinde bulunan Aydın Ünlüer Turizm Gıda Tic. Ve San. A.Ş.'nin teklifinin varlığın net defter değeri ve değerlendirme raporunda tespit edilen 351.100.000 TL değerinden yüksek olduğu, bahsi geçen varlık satış tutarından elde edilebilecek getirinin, Şirket mali yapısında önemli bir düzeltme yaratacağı göz önünde bulundurularak, Taraflarca belirlenen şartlar çerçevesinde, söz konusu varlığın değerlendirme raporunda tespit edilen değerinin üzerinde bir rakam olan 29.354.293 EURO (Kdv dahil 29.520.000 EURO) (Devir konusunda belirtilenlerin tamamını ve tapu harcı, Milli Emlak Müdürlüğü ve Belediye'ye ödenmesi gereken bedelleri kapsamaktadır) (Fatura ödeme günündekimerkez bankası döviz alış kuru üzerinden hesaplanacaktır.) karşılığında Aydın Ünlüer Turizm Gıda Tic. Ve San. A.Ş.'ne satılmasına;

B) İşleme ilişkin değerlendirme raporun KAP'da yayımlanmasına,



C) Varlık satışı işleminin Önemli Nitelikte İşlemler Tebliği'nin, "Önemli Nitelikli İşlemler" başlıklı 4. Maddesinin 1.fıkrasının (c) bendi ve "Önemlilik Ölçütü" başlıklı 6. Maddesinin 1. ve 6.fıkrası uyarınca, önemli nitelikteki işlem olması nedeniyle, Önemli Nitelikte İşlemler

Tebliğinin 16.maddesinin 1.fıkrasının (c) bendi çerçevesinde, finansal güçlükten kurtulmak amacıyla yapılan işlemin, ayrılma hakkının kullanılabilmesi yükümlülüğünden muafiyet tanınabilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına, buna bağlı olarak, Önemli Nitelikte İşlemler Tebliğinin 16.maddesinin 3.fıkrası uyarınca bağımsız güvence raporunun hazırlanmasını teminen gerekli işlemlere başlanılmasına,

D) SPK'dan muafiyet başvurusunun olumsuz sonuçlanması durumunda;

i. Varlık satışı işlem sürecinin tamamlanabilmesi için Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23.ve 24. maddeleri ile **Önemli Nitelikteki İşlemler Tebliği** hükümlerine uygun olarak genel kurulun onayına gerek bulunduğundan, söz konusu işlemin en kısa süre içinde genel kurulun onayına sunulması için gerekli işlemlerin başlatılmasına,

ii. İşbu Yönetim kurulu kararının kamuya açıklanma tarihinde pay sahibi olan yatırımcıların, anıltarih itibarıyla sahip oldukları paylarına ilişkin ayrılma hakkına sahip olabilmeleri için söz konusu işlemin onaylanacağı genel kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullanmaları ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işletmeleri gerektiği konusunda Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda bilgilendirilmelerine (İlgili mevzuat uyarınca, ayrılma hakkına konu olacak pay tutarları , yönetim kurulu kararının kamuya açıklanma tarihi itibarıyla sahip olunan paylardan genel kurul tarihine kadar varsa yapılan satışların son giren ilk çıkar esasına göre ve gün sonu net bakiyeler üzerinden düşülmesi suretiyle hesaplanacak olup, kamuya açıklama tarihi itibarıyla Şirketimizde pay sahibi olanlar ile pay tutarlarının belirlenmesinde takasın tamamlanmasına bakılmaksızın eşleşmiş emirlerin dikkate alınacaktır. Ayrılma hakkına sahip olan pay sahipleri ile bu kişilerin ayrılma hakkı kullanımına konu edilebilecek pay tutarlarını gösteren liste MKK tarafından genel kurul toplantısından bir önceki işgünü Şirketimize verilecektir),

iii. Sermaye Piyasası Kanununun 24. maddesi ile Önemli Nitelikteki İşlemler Tebliği'nin 14. maddesi kapsamında, Şirketimizin 1 Türk Lirası itibari değerli beher payı için "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatının" söz konusu işlemin ilk defa iş bu yönetim kurulu karar tarihi itibarıyla kamuya açıklanacağı dikkate alınarak, bu tarihten önceki son altı aylık dönem içinde borsada oluşan günlük düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması alınarak, 1,377385TL olarak hesaplandığı hususunda Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda bilgilendirilmelerine,

E) Bu sürece ilişkin olarak 08.01.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile varlık satışına ilişkin içsel bilginin, sürecin gizli ve değerlendirmeye tabi bir süreç olması, yapılacak çalışmalar sonucunda karşı tarafın bir teklifte bulunmama/bulunulması halinde kabul edilmeme gibi farklı sonuçlarının bulunması göz önünde tutularak yatırımcıların yanıltılmasına yol açmamak adına bu bilginin yalnızca Şirketimiz içsel bilgilerine erişenler listesindeki kişilerden konuyla ilgili kişiler arasında kalmak üzere gizli tutulmasını



sağlamak kaydıyla SPK Özel Durumlar Tebliği'nin (II-15.1) 6. Maddesi çerçevesinde kamuya açıklanmasının ertelenmesine karar verilmişti. İş bu Yönetim Kurulu kararı ile ertelemeye ilişkin sebeplerin ortadan kalktığı hususunun Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda açıklanmasına, katılanların oy birliği ile karar verilmiştir. (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1003037>)

\*\*Şirketimiz tarafından 21.02.2022 tarihinde duyurusu yapılan açıklamalarımız doğrultusunda, Şirketimizin 20.02.2022 tarih,2022/05 numaralı kararıyla finansal güçlükten kurtulmak amacıyla gerçekleştirilen mal varlığının devrinden doğan "Ayrılma Hakkı"nın kullanılması yükümlülüğünden muafiyet tanınmasını teminen Sermaye Piyasası Kurulu'na 01 Mart 2022 (bugün) tarihinde başvuruda bulunulmuştur. (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1006045>)

Şirketimizin 2021 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı 06.06.2022 tarihinde, saat 14:00 da, Halkalı Cd.No.245/12 Sefaköy/Küçükçekmece/İSTANBUL adresinde yapılmıştır. Özetle aşağıdaki kararlar alınmıştır.

#### GÜNDEM 1:

Yapılan oylama sonucu mevcudun oy birliğiyle Sn .Müjdat Aybar toplantı başkanı olarak seçildi. Toplantı Başkanı, ilgili mevzuat uyarınca, Tutanak Yazmanı olarak Sn. Nalan Özkan ve Oy Toplama Memuru Sn. Mehmet Göçmen'igörevlendirdi.

Toplantı tutanaklarının Genel Kurul adına imzası hususu oya sunuldu, mevcudun oy birliğiyle kabul edildi. Toplantı Başkanlığı'na toplantı tutanaklarının Genel Kurul adına imzası hususunda yetki verildi.

#### GÜNDEM 2:

Toplantı tutanaklarının Genel Kurul adına imzası hususu oya sunuldu, mevcudun oy birliğiyle kabul edildi. Toplantı Başkanlığı'na toplantı tutanaklarının Genel Kurul adına imzası hususunda yetki verildi.

#### GÜNDEM 3:

2021 yılı ile ilgili Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması oy birliği ile kabul edildi. Şirketin 2021 yılı ile ilgili Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu görüşmeye açıldı. Söz alan olmadı, oylamaya sunuldu. Yapılan oylama sonucunda 2021 yılı Faaliyet Raporu oy birliği ile kabul edildi.

#### GÜNDEM 4:

Şirketin 01.01.2021-31.12.2021 tarihli hesap dönemini kapsayan 2021 faaliyet yılına ilişkin Bağımsız Denetim Şirketi rapor özeti GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.'ni temsilen katılanSn. Gamze Sözer tarafından okundu.

#### GÜNDEM 5:

Şirketin 01.01.2021 - 31.12.2021 tarihli hesap dönemini kapsayan 2021 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tablolarının kabulüne mevcudun oy birliğiyle karar verildi.



**GÜNDEM 6:**

Şirketin bağımsız denetimden geçmiş 01.01.2021-31.12.2021 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarının 2021 yılı kârına ilişkin Yönetim Kurulu'nun Şirket Yönetim Kurulu'nun 05.05.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısı sonucunda 2021 yılı faaliyetleri sonucu elde edilen zararın "Geçmiş Yıl zararları" hesabında bırakılmasına ilişkin Yönetim Kurulu teklifinin kabulüne mevcudun oy birliğiyle karar verildi.

**GÜNDEM 7:**

Şirketimizin 01.01.2021-31.12.2021 tarihli hesap dönemini kapsayan 2021 yılı hesap dönemine ilişkin olarak görevde buldukları dönem itibariyle; **Sn.Soner Yılmaz, Sn.Zeynep Yılmaz Demirci, Sn. Türkay Yılmaz, Sn.Fatma Yılmaz, Sn.Lemi Çelik, Sn.Güneş Biber'in 2021 yılındaki faaliyet ve icraatları sebebiyle ayrı ayrı ibra edilmelerine** mevcudun oy birliğiyle karar verildi.

**GÜNDEM 8:**

01.02.2022 tarihli Yönetim Kurulunda, Müjdat AYBAR'ın ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere T.T.K 363 maddesi uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir. TTK'nın 363. Maddesi uyarınca Müjdat Aybar'ın 05.11.2021 tarihli genel kurulda belirtilen 3 yıllık süreyi tamamlamak üzere seçilmesinin onayına mevcudun oy birliğiyle karar verildi.

**GÜNDEM 9:**

Yönetim kurulu üyelerine ücret ödenmemesine, Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine aylık net 2000 (ikibin)TL huzur hakkı ücreti ödenmesi önerildi, oya sunuldu, mevcudun oy birliğiyle kabulüne karar verildi.

**GÜNDEM 10:**

**GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.'nin 01.01.2022 – 31.12.2022 hesap dönemi için Şirket Bağımsız Denetçisi olarak seçilmesine** mevcudun oy birliğiyle karar verildi.

**GÜNDEM 11:**

2021 yılı hesap döneminde herhangi bir bağış ve yardımda bulunulmadığına ilişkin bilgi verildi. 01.01.2022-31.12.2022 faaliyet yılında yapılacak bağışların üst sınırının 100.000 TL olarak tespitini içeren teklif oya sunuldu, mevcudun oy birliğiyle kabulüne karar verildi.

**GÜNDEM 12:**

Club Zigana Tatil Köyü'nün değerlemesi için SPK'ca belirlenen yetkili kuruluşlar listesinde yer alan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporu hakkında özet bilgi verildi.

**GÜNDEM 13:**

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırılan 17.01.2022 tarihli değerlendirme raporu hakkında özet bilgi verildi.



**GÜNDEM 14:**

Şirketimiz malvarlığının önemli bir bölümünün devredilmesi nedeniyle, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23. ve 24. Maddeleri ile Önemli Nitelikteki İşlemler Tebliği'nin, "Önemli Nitelikli İşlemler" başlıklı 4. Maddesinin 1. fıkrasının (c) bendi ve "Önemlilik Ölçütü" başlıklı maddesinin 1. ve 6. fıkrası kapsamında yapılan değerlendirme neticesinde, "İşlem Tutarının Son 6 Aylık Dönem İçinde Oluşan Günlük Düzeltilmiş Ağırlıklı Ortalama Borsa Fiyatlarının

Aritmetik Ortalaması Dikkate Alınarak Hesaplanan Ortaklık Değerine Oranının" %50'den fazla olması nedeniyle Önemli Nitelikte İşlemler Tebliği'ndeki önemlilik ölçütünün sağladığı, dolayısıyla işlem önemli nitelikte işlem olarak değerlendirildiğinden, Ayrılma Hakkının kullanımına ilişkin detayların yer aldığı bilgilendirme dokümanında yer alan maddeler hakkında genel kurula bilgi verildi.

**GÜNDEM 15:**

Şirketimizin sahip olduğu tapuda Antalya İli, Kemer İlçesi, Beldibi Mah. 591 parselde (Yeni hali 113 Ada 4 parsel) kayıtlı, müstakil ve daimi nitelikte 23.12.1988 tarihinde başlayan 49 yıl+ 30 yıl 25 gün süre uzatımı ile 21.12.2067 tarihinde sona erecek olan İrtifak Hakkı (Daimi ve müstakil Üst (İnşaat) hakkı ) tescilli tahsisli 60.676,00 m2 alan ve irtifak hakkının ve bu tahsisli alana özgülenmiş mevcutta var olan tüm yapıların, yapıların kullanım hakları ile envanter ve demirbaşları, makine, teçhizat ve ekipmanların (Club Zigana Tatil Köyü), taraflarca belirlenen şartlar çerçevesinde, söz konusu varlığın Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda tespit edilen değerinin üzerinde bir rakam olan 29.354.293 EURO (Kdv dahil 29.520.000 EURO) (Devir konusunda belirtilenlerin tamamını ve tapu harcı, Millî Emlak Müdürlüğü ve Belediye'ye ödenmesi gereken bedelleri kapsamaktadır) (Fatura ödeme günündeki bankası döviz alış kuru üzerinden hesaplanmıştır) karşılığında Aydın Ünlüer Turizm Gıda Tic. Ve San. A.Ş.'ne satılması hususu, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23. ve 24. maddeleri ile II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (Önemli Nitelikteki İşlemler Tebliği), hükümlerine uygun olarak yapılan satış işlemi onaya sunuldu, satış işleminin kabulüne mevcudun oy birliğiyle karar verildi. Ayrılma hakkını kullanmak için olumsuz oy veren ve muhalefet şerhi yazdıran pay sahibimiz olmamıştır.

**GÜNDEM 16:**

TTK 395 ve 396. Maddeleri ile ilgili 2021 yılı içerisinde, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında bilgilendirme gerektiren önemli bir işlem olmamıştır.

**GÜNDEM 17:**

Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. Maddeleri gereğince izin verilmesi hususu onaya sunuldu, mevcudun oy birliğiyle karar verildi.

**GÜNDEM 18:**

Şirketimiz tarafından 3. kişiler lehine 01.01.2021-31.12.2021 tarihli hesap dönemini kapsayan 2021 yılı faaliyet döneminde verilmiş olan herhangi bir teminat, rehin ve ipotek bulunmadığı, hakkında genel kurula bilgi verildi.

**GÜNDEM 19:**

Ücretlendirme Politikası hakkında Genel Kurula bilgi verildi.



#### GÜNDEM 20:

Toplantı Başkanınca; Türk Ticaret Kanunu'nca aranan toplantı nisabının toplantı süresince var olduğunun tespitini takiben, gündemde görüşülecek başka bir husus kalmadığından toplantıya son verildi.

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1034963>

10.05.2022 tarihli özel durum açıklamamızda özetle, Bankalar nezdinde muaccel hale gelen borçları sebebi ile hesapların kat edilmesi ve yasal takibe geçilmesi ihtimaline karşı, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından 15.08.2018 tarih ve 30510 sayılı Resmi Gazetede yayınlanmış olan "Finansal Sektöre Olan Borçların Yeniden Yapılandırılması Hakkında Yönetmelik" uyarınca Türkiye Bankalar Birliği tarafından hazırlanmış olan Finansal Yeniden Yapılandırma Çerçeve Anlaşması kapsamında (FYY), Odeabank A.Ş., Vakıflarbankası T.A.O. ve Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye olan kredi borçlarının yeniden yapılandırılması amacıyla Lider Banka olarak Odeabank A.Ş.'ne başvuruya ilişkin bilgiye yer verilmişti.

Lider Banka Odeabank A.Ş.'nden 11.08.2022 tarihinde alınan e-posta ile, mevzuatta belirlenen süreler içerisinde ortak bir çözüm üzerinde mutabakat sağlanamaması, yine mevzuat uyarınca müzakerelere devam için ilave süre uzatımının mümkün olmaması nedenleriyle, FYY sürecinin sonlandırıldığı bildirilmiştir. Şirketimizin ve bağlı şirketlerimizin bankalara borçlarını erken kapatma ve yeniden yapılandırma konularındaki görüşmeleri FYY süreci dışında münferiden devam etmektedir.

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1054741>

11.08.2022 tarihli özel durum açıklamamızda özetle, "Finansal Sektöre Olan Borçların Yeniden Yapılandırılması Hakkında Yönetmelik" uyarınca Türkiye Bankalar Birliği tarafından hazırlanmış olan Finansal Yeniden Yapılandırma Çerçeve Anlaşması kapsamında yürütülen Finansal Yeniden Yapılandırma sürecinin sonlandırıldığı, Şirketimizin ve bağlı ortaklıklarımızın bankalara borçlarını erken kapatma ve yeniden yapılandırma konularındaki görüşmelerinin ise münferiden devam ettiği bildirilmiştir.

Yapılan görüşmeler çerçevesinde, Şirketimizin Türkiye İş Bankası A.Ş.ve Vakıflar Bankası T.A.O'ne olan kredi borçlarının tamamı ile %100 bağlı ortaklarımız May Boya Kimyevi Maddeler Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Karadeniz Gazetesi ve Matbaacılık Ltd.Şti. 'nin de Vakıflar Bankası T.A.O'ne olan Kredi borçlarının tamamı 12.08.2022 tarihi itibariyle kapatılmış olup, Odeabank A.Ş.'ne olan Şirketimiz kredi borcunun yeniden yapılandırma çalışmaları devam etmektedir. Süreç ile ilgili gelişmeler kamuoyu ile paylaşılacaktır.

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1054917>

%100 Bağlı ortaklığımız May Boya Kimyevi Maddeler Sanayi ve Ticaret A.Ş., 26.08.2022 tarihli 2022/04 numaralı yönetim kurulu kararı ile 252.694 TL olan mevcut sermayesini 87.687.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin Sermaye Artırım kararı almış olup, Şirketimizce yeni pay alma hakkının kullanılmasına, bedelin, Şirketimiz alacaklarından mahsup edilmesi suretiyle ödenmesine karar verilmiştir. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1058673>

#### FAALİYET DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR

Yoktur.





Bu rapor; Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan ‘‘Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik’’ ve SPK(II-141) Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Madde8 hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Şirket’in yönetim kurulu yeleri tarafından imzalanarak onaylanmıştır.

Saygılarımızla,

**Yönetim Kurulu Başkanı**

**SONER YILMAZ**

**Yönetim Kurulu Başkan Yrd.**

**TÜRKAY YILMAZ**