

**TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş**  
**01.01.2025-30.06.2025 Faaliyet Raporu**

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



**SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN**

**II-14.1 “SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ**

**01.01.2025 – 30.06.2025 DÖNEMİNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU 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**

**TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş**  
**01.01.2025-30.06.2025 Faaliyet Raporu**

**1. GENEL BİLGİLER**

Seri: II-14.01, 'Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği' uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2025 – 30.06.2025 dönemi itibari ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

|                                            |                                                                           |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ortaklığın Unvanı:</b>                  | TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.                   |
| <b>Şirket Merkez Adresi:</b>               | Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No: 46 İç Kapı No:6 BEYOĞLU/İSTANBUL |
| <b>Ticaret Sicil Numarası:</b>             | İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü, No: 237750-185318                       |
| <b>Sürelili Olarak Kuruldu ise Süresi:</b> | Süresiz                                                                   |
| <b>Tabi Olduğu Yasal Mevzuat</b>           | T.C. Kanunları ve SPK Mevzuatı                                            |
| <b>Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi:</b> | 01.01.2025 – 30.06.2025                                                   |
| <b>İnternet Sitesinin Adresi:</b>          | 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 ünvanı 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.

Şirketimiz , 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, faaliyetlerini İstanbul'da bulunan merkezine bağlı olarak İzmir ili Çeşme İlçesi Alaçatı beldesinde bulunan Resort Zigana Otel'de sürdürmektedir.

Şirketimiz 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. Bu birleşme işlemi ile Grup faaliyet alanına inşaat faaliyetlerini de eklemiştir. Şirket Yönetimi gerek birleşme suretiyle elde edilen gayrimenkuller üzerinde, gerekse muhtelif ilişkili şirketlere ait gayrimenkuller üzerinde gayrimenkul geliştirme ve inşaat faaliyetleri gerçekleştirmeyi planlamaktadır.

**TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş**  
**01.01.2025-30.06.2025 Faaliyet Raporu**

Şirketin pay senetleri BIST TÜM / BIST ANA / BIST TÜM-100 / BIST TURİZM / BIST ANTALYA / BIST 500 / BIST HİZMETLER endekslerinde TEKTU koduyla Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

**1.1. Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı:**

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi' nin 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla itibarıyla hissedarları ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

| <b>ORTAKLIK YAPISI</b>                            |                                      |                                       |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Ortağın Adı-Soyadı veya<br/>Ticaret Unvanı</b> | <b>Sermayedeki Pay<br/>Oranı (%)</b> | <b>Sermayedeki<br/>PayTutarı (TL)</b> |
| <b>Soner Yılmaz</b>                               | <b>6,964%</b>                        | <b>20.893.453</b>                     |
| <b>Türkay Yılmaz</b>                              | <b>6,964%</b>                        | <b>20.893.453</b>                     |
| <b>Fatma Yılmaz</b>                               | <b>6,964%</b>                        | <b>20.893.453</b>                     |
| <b>Zeynep Yılmaz Demirci</b>                      | <b>6,964%</b>                        | <b>20.893.453</b>                     |
| <b>Serpil Yılmaz Güney</b>                        | <b>6,964%</b>                        | <b>20.893.453</b>                     |
| <b>Halka Açık Kısım</b>                           | <b>65,17%</b>                        | <b>195.509.584</b>                    |
| <b>Diğer &lt; % 5</b>                             | <b>0,01%</b>                         | <b>(*)23.151</b>                      |
| <b>TOPLAM</b>                                     | <b>100</b>                           | <b>300.000.000</b>                    |

(\*) 23.033 TL'si Şirketin iktisap ettiği kendi paylarından oluşmaktadır.

Şirket kayıtlı sermaye tavanı sistemine tabidir. Kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL'dir.

**1.2. Hisse adedi ve hisse grupları ve imtiyazlar:**

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sermaye nominal değeri 1 kuruş olan 30.000.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

**1.3. İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler**

Şirketimizde imtiyazlı paylar bulunmamaktadır.

**1.4. Bağlı Ortaklıklar**

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş.'nin kontrolünün tamamını elinde bulundurmak suretiyle sahip olduğu Güçlü Dekorasyon Mimarlık, Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, 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.

**TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş**  
**01.01.2025-30.06.2025 Faaliyet Raporu**

| Şirket Adı                                                                   | Pay Oran (%) |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Mayboya Kimyevi Maddeler Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Mayboya)          | 100,00       |
| Karadeniz Gazetesi ve Matbaacılık Limited Şirketi (Karadeniz Gazetesi)       | 100,00       |
| Güçlü Dekorasyon Mimarlık, Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Güçlü Dekorasyon) | 100,00       |

### 1.5. Yönetim Kurulu Üyeleri:

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

| ADI-SOYADI            | GÖREVİ                           | GÖREV SÜRESİ                                                         |
|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Türkay YILMAZ         | Yönetim Kurulu Başkanı           | 01.11.2024 tarihinde üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. |
| Soner YILMAZ          | Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı | 01.11.2024 tarihinde üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. |
| Zeynep YILMAZ DEMİRCİ | Yönetim Kurulu Üyesi             | 01.11.2024 tarihinde üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. |
| Müjdat AYBAR          | Yönetim Kurulu Üyesi             | 01.11.2024 tarihinde üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. |
| Lemi ÇELİK            | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi    | 01.11.2024 tarihinde üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. |
| Güneş BİBER           | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi    | 01.11.2024 tarihinde üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. |

### BAĞIMSIZLIK BEYANI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" ve ekinde yer alan Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri, Sermaye Piyasası Kurulu, 4.3.6 no'lu Kurumsal Yönetim İlkesi gereği;

**"4.3.6-** Aşağıdaki kriterlerin tamamını taşıyan yönetim kurulu üyesi "bağımsız üye" olarak nitelendirilir.  
a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede (Kontrolün bulunup bulunmadığının tespitinde TFRS 10, önemli derecede etkinin bulunup bulunmadığının tespitinde ise TMS 28 hükümlerinden faydalanılmalıdır) etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hısımları arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmaması, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmaması ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin (Bu bent kapsamındaki ortaklıkların son 3 hesap döneminde gayri faal olmaları halinde, bağımsızlık kriterlerine aykırılık söz konusu olmayacaktır. Bu bent kapsamında, bağımsız üye adayı veya ortaklıktan herhangi birisi için, önemli nitelikteki ticari

ilişkiden elde edilen ciro/vergi öncesi kar tutarının, aynı nitelikteki işlerden elde edilen ciro/vergi öncesi kar toplamına olan oranının %20 veya üzerinde olması halinde, bağımsızlığın zedelendiği kabul edilir) kurulmamış olması.

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmaması.

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olması.

ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olması.

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK)' na göre Türkiye'de yerleşmiş sayılması.

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olması.

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması.

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olması.

ğ) Aynı kişinin, şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olması.

h) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olması.

Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Esas Sözleşmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" in ekinde yer alan Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerini okuyup, anladığını ve ilgili mevzuat çerçevesinde, işbu beyanın ekinde de yer alan 4.3.6 no'lu ilkede tahdidi sayılan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği kriterlerinin tamamını taşıdığını kabul, taahhüt ve beyan ederim.

## **LEMİ ÇELİK**

### **BAĞIMSIZLIK BEYANI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" ve ekinde yer alan Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri, Sermaye Piyasası Kurulu, 4.3.6 no'lu Kurumsal Yönetim İlkesi gereği;

**"4.3.6-** Aşağıdaki kriterlerin tamamını taşıyan yönetim kurulu üyesi "bağımsız üye" olarak nitelendirilir.

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede (Kontrolün bulunup bulunmadığının tespitinde TFRS 10, önemli derecede etkinin bulunup bulunmadığının tespitinde ise TMS 28 hükümlerinden faydalanılmalıdır) etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmaması, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmaması ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin (Bu bent kapsamındaki ortaklıkların son 3 hesap döneminde gayri faal olmaları halinde, bağımsızlık kriterlerine aykırılık söz konusu olmayacaktır. Bu bent kapsamında, bağımsız üye adayı veya ortaklıktan herhangi birisi için, önemli nitelikteki ticari ilişkiden elde edilen ciro/vergi öncesi kar tutarının, aynı nitelikteki işlerden elde edilen ciro/vergi öncesi

kar toplamına olan oranının %20 veya üzerinde olması halinde, bağımsızlığın zedelendiği kabul edilir) kurulmamış olması.

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmaması.

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olması.

ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olması.

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK)' na göre Türkiye'de yerleşmiş sayılması.

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olması.

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması.

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olması.

ğ) Aynı kişinin, şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olması.

h) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olması.

Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Esas Sözleşmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" in ekinde yer alan Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerini okuyup, anladığımı ve ilgili mevzuat çerçevesinde, işbu beyanın ekinde de yer alan 4.3.6 no'lu ilkede tahdidi sayılan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği kriterlerinin tamamını taşıdığımı kabul, taahhüt ve beyan ederim.

**GÜNEŞ BİBER**

#### 1.6. 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 Unvanı | Yönetim Kurulu Unvanı |
|-------------|-------------------|-----------------------|
| Güneş BİBER | Başkan            | Bağımsız Üye          |
| Lemi ÇELİK  | Üye               | Bağımsız Üye          |

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

| Adı Soyadı  | Komitedeki Unvanı               | Yönetim Kurulu Unvanı |
|-------------|---------------------------------|-----------------------|
| Lemi ÇELİK  | Başkan                          | Bağımsız Üye          |
| Güneş BİBER | Üye                             | Bağımsız Üye          |
| Pelin Sezen | Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi | Üye                   |

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

| Adı Soyadı  | Komitedeki Unvanı | Yönetim Kurulu Unvanı |
|-------------|-------------------|-----------------------|
| Güneş BİBER | Başkan            | Bağımsız Üye          |
| Lemi ÇELİK  | Üye               | Bağımsız Üye          |

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nde Şirketle işlem yapmama ve rekabet yasağını ihlal etmemeye ilişkin bir hükümbulunmamakla 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

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: 558.998 TL)

1 Ocak – 30 Haziran 2025 hesap döneminde çalışan ortalama personel sayısı 99 olup tüm personel sendikasıdır. (1 Ocak-30 Haziran 2024 hesap döneminde çalışan ortalama personel sayısı 111 olup tüm personeller sendikasıdır).

## 3.ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirketin, ilgili faaliyet döneminde; araştırma geliştirme çalışması olmamıştır.

## 4.ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

### Şirketin İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Bilgiler

#### 2025 yılı 2. Çeyreğinde Turizm Sektöründe Yaşanan Sektörel Gelişmeler

Turizm geliri Nisan, Mayıs ve Haziran aylarından oluşan II. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %8,4 artarak 16 milyar 284 milyon 322 bin dolar oldu.

Ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri 16 milyar 95 milyon 247 bin dolar, transfer yolculardan elde edilen turizm geliri ise 189 milyon 75 bin dolar oldu. Ziyaretçilerin turizm gelirin %16,5'ini ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlar oluşturdu.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte ziyaretçiler tarafından yapılan harcamaların 11 milyar 100 milyon 829 bin dolarını kişisel harcamalar, 4 milyar 994 milyon 418 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2025 yılı II. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2 artarak 16 milyon 412 bin 168 kişi oldu. Ziyaretçilerin %16,3'ünü 2 milyon 678 bin 105 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Bu çeyrekte ülkemizde geceleme yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 110 dolar oldu. Yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 73 dolar oldu.

#### Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025

|                                               | 2024<br>II | 2025<br>II | Değişim<br>oranı <sup>(1)</sup><br>(%) | 2024<br>6 Aylık | 2025<br>6 Aylık | Değişim<br>oranı <sup>(1)</sup><br>(%) |
|-----------------------------------------------|------------|------------|----------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------------------------|
| Turizm geliri <sup>(r)</sup> (Bin ABD \$)     | 15 018 943 | 16 284 322 | 8,4                                    | 23 966 832      | 25 778 039      | 7,6                                    |
| Ziyaretçi turizm geliri (Bin ABD \$)          | 14 875 518 | 16 095 247 | 8,2                                    | 23 660 318      | 25 419 119      | 7,4                                    |
| Ziyaretçi sayısı                              | 16 097 884 | 16 412 168 | 2,0                                    | 25 107 974      | 25 533 320      | 1,7                                    |
| Ziyaretçi kişi başı ortalama harcama (ABD \$) | 924        | 981        | 6,1                                    | 942             | 996             | 5,6                                    |
| Ziyaretçi gecelik ortalama harcama (ABD \$)   | 101        | 110        | 8,9                                    | 98              | 106             | 8,1                                    |

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

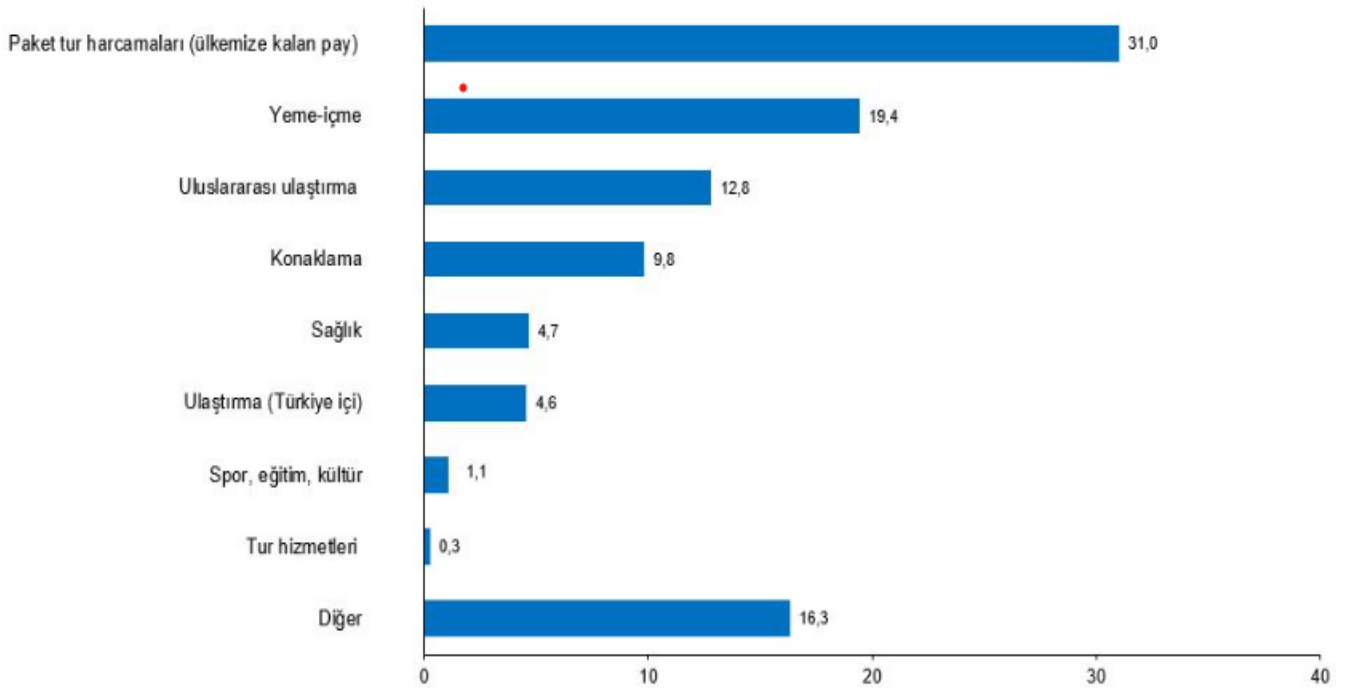
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

(r): Revize edilmiştir.

**TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş**  
**01.01.2025-30.06.2025 Faaliyet Raporu**

Bu çeyrekte ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri içerisindeki paket tur harcamalarının payı %31, yeme içme harcamalarının payı %19,4, uluslararası ulaştırma harcamalarının payı ise %12,8 oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre uluslararası ulaştırma harcamaları %13,8, yeme içme harcamaları %13,7 ve tur hizmetleri harcamaları %12,5 arttı.

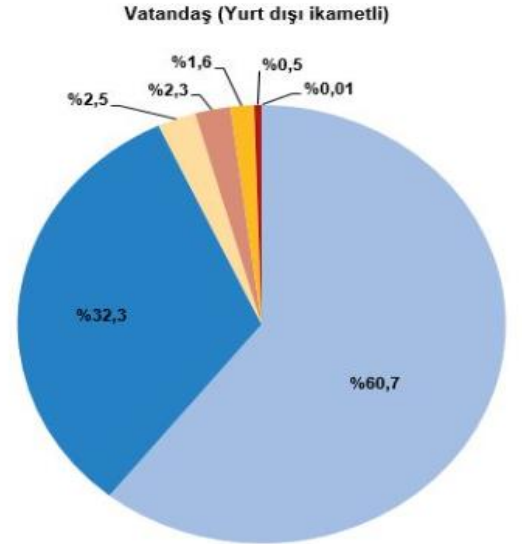
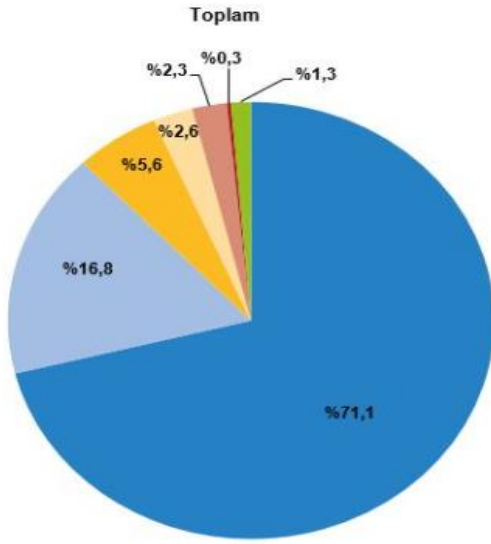
**Harcama türlerinin turizm geliri içerisindeki payı (%), II. Çeyrek, 2025**



TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş  
01.01.2025-30.06.2025 Faaliyet Raporu

2025 yılı 2. çeyrekte ziyaretçilerin geliş amaçlarında birinci sırada %71,7 ile "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" yer alırken ikinci sırada %16,8 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %5,6 ile "alışveriş" yer aldı. Ayrıca yurt dışı ikametli vatandaşlar ülkemize %60,7 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla gelmiştir.

Geliş amaçlarına göre ziyaretçiler, II. Çeyrek, 2025



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

- |                                                  |                                          |                              |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------|
| ■ 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                                          |                                          |                              |

**TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş**  
**01.01.2025-30.06.2025 Faaliyet Raporu**

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %41,1 artarak 2 milyar 759 milyon 918 bin dolar oldu. Bunun 1 milyar 850 milyon 866 bin dolarını kişisel, 909 milyon 52 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

**Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden (yurt içi ikametli) vatandaş sayısı, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025**

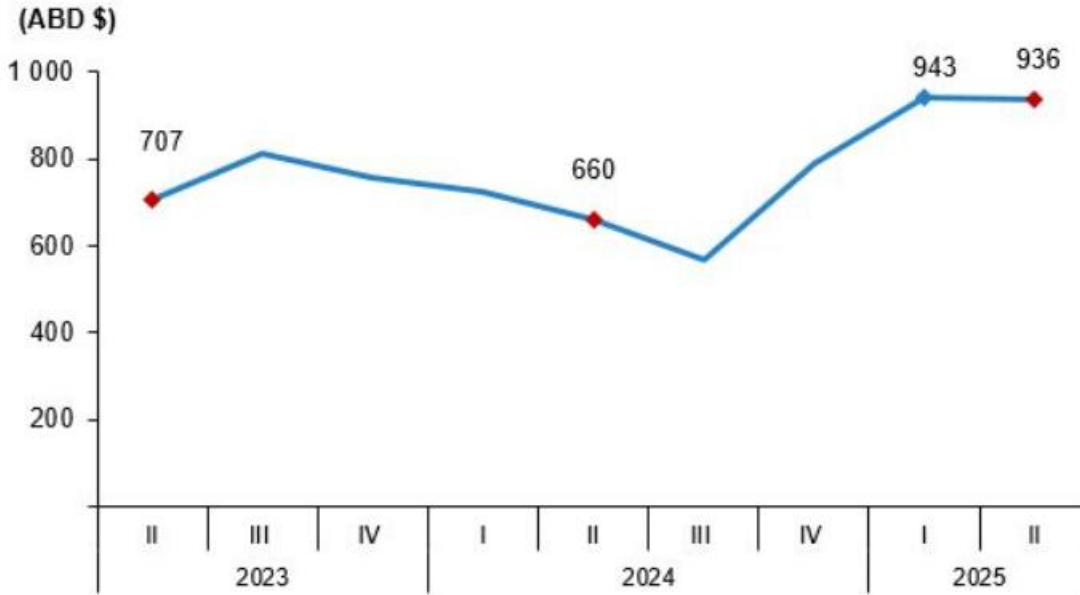
|                                     | 2024<br>II | 2025<br>II | Değişim<br>oranı <sup>(1)</sup><br>(%) | 2024<br>6 Aylık | 2025<br>6 Aylık | Değişim<br>oranı <sup>(1)</sup><br>(%) |
|-------------------------------------|------------|------------|----------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------------------------|
| Turizm gideri (Bin ABD \$)          | 1 955 807  | 2 759 918  | 41,1                                   | 3 735 457       | 5 208 130       | 39,4                                   |
| Kişi sayısı                         | 2 963 788  | 2 947 929  | -0,5                                   | 5 413 013       | 5 544 154       | 2,4                                    |
| Kişi başı ortalama harcama (ABD \$) | 660        | 936        | 41,9                                   | 690             | 939             | 36,1                                   |

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,5 azalarak 2 milyon 947 bin 929 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 936 dolar olarak gerçekleşti.

**Kişi başı ortalama harcama, II. Çeyrek, 2025**



## **KAYNAK:TÜİK**

### **İşletilen 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.
- Grup bünyesindeki İzmir, Çeşme, Alaçatı Mahallesi, Liman Mevkii, 4391 Ada 3 parsel nolu 80.966 m2 yüzölçümüne sahip Otel Tesisinin üzerinde yer alan Otel Tesisine yatırıma ilişkin yapı 1.087.874.726 TL ve arsa 3.265.238.564 TL olmak üzere toplam makul değeri 4.353.113.290 TL olarak raporlanmıştır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından ekspertiz değerleri dikkate alınırken arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmış olup tesisin sürekli gelir getirici bir ticari işletme olması da dikkate alınarak nihai değer olan 3.732.133.000 TL Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İNA Yöntemi) ile belirlenmiştir. Otel yıllık ortalama doluluk oranı 2025 ve sonrası için %50 olarak belirlenmiştir. İskonto oranı 2025 yılı için % 36 baz alınmış olup bu oranın 2034 yılına kadar kademeli bir düşüşle % 14’e ineceği öngörülmüştür. (31 Aralık 2024: Otel Tesisine yatırıma ilişkin yapı 933.533.000 TL (30 Haziran 2025 satın alma gücüne göre 1.089.190.292 TL) ve arsa 2.798.600.000 TL (30 Haziran 2025 satın alma gücüne göre 3.265.238.564 TL) olmak üzere toplam makul değeri 3.732.133.000 TL (30 Haziran 2025 satın alma gücüne göre 4.354.428.856 TL) takdir edilmiştir.
- 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.

### **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 Resort Zigana Otel lojman yatırımı tamamlanmıştır. Resort Zigana Otel hali hazırda şirketimiz tarafından işletilmektedir.

### **Şirket Paylarının İktisabı**

30 Haziran 2025 hesap dönemi itibarıyla geri alınmış paylar aşağıdaki gibidir.

| Hesap Adı               | 30 Haziran 2025 | 31 Aralık 2024  |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Geri alınmış paylar (-) | (83.784)        | (83.784)        |
| <b>Toplam</b>           | <b>(83.784)</b> | <b>(83.784)</b> |

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

Kamu denetimini gerektirecek bir husus oluşmamıştır.

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

Şirketin eski personelleri, muhtelif satıcılar, SGK'nun açtığı muhtelif davalardaki talepler dikkate alınarak 6.775.419 TL (31 Aralık 2024: 6.133.646 TL) karşılık ayrılmıştır.

Çeşme Belediye Başkanlığı tarafından uygulanan 4.105.321 TL idari para cezasına karşı açılan iptal davası için yerel mahkeme kararına göre 145.981 TL ödenmiş ve 3.959.340 TL'lik kısmı iptal edilmiştir. Bu dava için istinaf incelemesi devam etmekte olup iptal edilen tutar için mali tablolarda karşılık ayrılmamıştır.

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

Yoktur.

### **Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşılamadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılamamışsa 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. 2024 yılı içinde 2023 yılı genel kurul toplantısında alınan kararlara uyulmuştur.

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

Şirketimizin Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 19.02.2024 Pazartesi günü, saat 15:00'da Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han Blok N46 İç Kapı No 6 Beyoğlu / İSTANBUL adresinde yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından onaylandığı şekliyle, Şirket Esas Sözleşmesinin ' 'Sermaye" başlıklı 6. maddesinde yapılan kayıtlı sermaye tavanı süresinin ve kayıtlı sermaye tavanının yükseltilmesine ilişkin değişikliğin genel kurulun onayına sunulmasına ilişkin gündem maddesine geçildi. Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından onaylandığı şekliyle, Şirket Esas Sözleşmesinin ' 'Sermaye" başlıklı 6. Maddesinde yapılan değişiklikle Şirketin kayıtlı sermayesi 1.500.000.000 (Birmilyarbeşyüzmilyon) TL. olup her biri 1 (Bir) Kr itibari değerde

**TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş**  
**01.01.2025-30.06.2025 Faaliyet Raporu**

150.000.000 000 (Yüzellimilyar) hamiline yazılı paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulunca verilen sermaye tavanı izni, 2024- 2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Yapılan oylama sonucu 1 adet olumsuz oya karşın 95.463.852,494 adet olumlu oy ile mevcudun oy çokluğuyla esas sözleşmenin tadil edilmiş şeklinin kabulüne karar verilmiştir.

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

Şirketin faaliyet dönemi içerisinde gerçekleştirmiş olduğu bağış ve yardım bulunmamaktadır.

**5-FİNANSAL DURUM**

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

Şirketimizin 01.01.2025-30.06.2025 faaliyet döneminde faaliyet gösteren tüm şirketlerde konsolide olarak toplamda (12.608.606) TL zarar oluşmuştur.

Aktif toplamı 7.160.827.628 TL olup 5.410.656.505 TL tutarında özkaynak bulunmaktadır.

**5.2. 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:** 2025 yılı ikinci çeyreğinde faaliyet döneminde 15.720.559 TL., 2024 yılı ikinci çeyreğinde faaliyet dönemi için 26.457.040 TL olmuştur.

**Karlılık:** Karşılaştırmalı gelir tablosuna göre Esas Faaliyet Karı/Zararı 2025 yılı ikinci çeyreği faaliyet döneminde (75.103.649) TL zarar, 2024 yılı ikinci çeyreği faaliyet döneminde (97.512.761) TL zarar oluşmuştur.

**Özkaynak:** 2025 yılı hesap ikinci çeyreğinde 5.410.656.505 TL., 2024 yılı faaliyet döneminde 5.423.484.838 TL olmuştur.

**5.3. 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 19.716.658 TL dir.

Özkaynakları toplamı 5.410.656.505 TL, olup, TTK 376 çerçevesinde borca batıklık veya sermaye kaybı söz konusu değildir.

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

Grup `un 30 Haziran 2025 itibarıyla net işletme sermayesi 499.888.745 TL negatife dönmüştür. Odea Bank'a olan 10.500.000 USD kredi bakiyesinin tasfiyesine ilişkin olarak imzalanan ve Alaçatı / İzmir de yer alan Resort Zigana Otel'de yer alan 35 adet villanın satışından elde edilecek nakit bedeller ile Grup'un kredi borçlarının kapatılmasına ilişkin sözleşmenin vadesi 28 Haziran 2024 itibarıyla dolmuştur.

**TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş**  
**01.01.2025-30.06.2025 Faaliyet Raporu**

Odea Banka olan kredi borcunun birikmiş faizleri ile birlikte TL karşılığı 472.675.749 TL olup kredi bakiyesinin kapatılmasına / yapılandırılmasına ilişkin çalışmalar kapsamında borcun tasfiyesine ilişkin 01.08.2025 tarihinde bir borç tasfiye protokolü imzalanmıştır. **(Not:40)**

Borcun tasfiyesi ile birlikte Grup Yönetimi Finansal Yükümlülüklerin ortadan kalkarak Net işletme sermayesi açığının önemli oranda ortadan kalkacağını ve nakit dengesinin faaliyetlerden elde edilen nakit ile kolaylıkla yönetilebilir hale geleceğini öngörmektedir. Grup Yönetimi döviz cinsinden olan bir borcun ortadan kalkmasıyla finansal borçların yarattığı kur riskinin de ortadan kalkacağını öngörmektedir.

Şirketin vadesi geçmiş borçlarının tasfiyesine ilişkin olarak alacaklı banka ile imzalanan 1 Ağustos 2025 tarihli protokol çerçevesinde (Not:40) Grubun aktifindeki yer alan İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Safra Mahallesi Kanarya Mevkiinde yer alan arsa nitelikli 37.338,00 m<sup>2</sup> gayrimenkulün gerçekleştirilecek ifraz işlemi sonucunda belirli bir kısmının alacaklı bankaya Kredi borcuna istinaden protokol tarihinden itibaren 3 ay içerisinde devredilmesine karar verilmiştir. Devir bedeli Banka tarafından yaptırılacak değerleme raporu ile bilahare belirlenecek olup; 3 aylık süre zarfında Grubun en iyi gayreti göstererek söz konusu gayrimenkulü 3. Taraflara satarak Bankaya olan borcu nakden ödeme yaparak kapatma hakkı ayrıca mevcuttur.

İfraz işlemi ile toplam 37.338 m<sup>2</sup>'lik gayrimenkulün 14.512 m<sup>2</sup>'sinin kamu kullanımına terkedileceği Kalan 22.826 M<sup>2</sup>'nin ise, 10.670 M<sup>2</sup>'lik kısmının Odeabank'a devredildikten sonra Grubun mülkiyetinde kalacak kısmın 12.156 m<sup>2</sup> olacağı öngörülmektedir.

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
|                          | m2            |
| Toplam m2                | 37.338        |
| Kamuya Terk m2           | - 14.512      |
| Kalan m2                 | 22.826        |
| <i>Gruba Kalan kısım</i> | <i>12.156</i> |
| <i>Odeabank</i>          | <i>10.670</i> |

İlgili gayrimenkul 30.06.2025 tarihli mali tablolarda yer alan kayıtlı değeri 1.808.447.000 TL olup bu tutarın kamuya terkler sonrasında Kalan net 22.826 m<sup>2</sup> kare üzerinden Gruba ve Odeabank'a kalan kısım arasında dağılımı aşağıdaki gibidir.

|               | M2            | TFRS Değeri          |
|---------------|---------------|----------------------|
| Tek-art       | 12.156        | 963.089.535          |
| Odeabank      | 10.670        | 845.357.465          |
| <b>Toplam</b> | <b>22.826</b> | <b>1.808.447.000</b> |

İşlem tutarı Şarta bağlı bu satış işlemi sonucunda bilahare yapılacak ekspertiz raporu ile kesinleşecek olmakla birlikte Tasfiyesi öngörülen borç tutarının 30.06.2025 tarih itibarıyla kayıtlı değeri olan 472.675.749 TL dikkate alındığında Kamuya terkler sonrasında kalan net m<sup>2</sup> üzerinden Odeabank'a devredilecek kısım için öngörülen satış zararı / değer düşüklüğü karşılığı 372.681.716 TL'dir. Aynı birim değer baz alındığında gayrimenkulün tamamı için söz konusu olabilecek değer düşüş karşılığı 797.266.433 TL'dir.

**TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş**  
**01.01.2025-30.06.2025 Faaliyet Raporu**

|               | M2            | TFRS Değeri          | Rayiç Değer (*)      | Olası Değer Düşüklüğü |
|---------------|---------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Tek-art       | 12.156        | 963.089.535          | 538.504.818          | 424.584.718           |
| Odeabank      | 10.670        | 845.357.465          | 472.675.749          | 372.681.716           |
| <b>Toplam</b> | <b>22.826</b> | <b>1.808.447.000</b> | <b>1.011.180.567</b> | <b>797.266.433</b>    |

(\*) Tasfiyesi öngörülen borç tutarının 30.06.2025 tarih itibarıyla kayıtlı değeri olan 472.675.749 TL üzerinden birim değer 44.299 TL/m2 olarak dikkate alınmıştır.

Grup yönetimi yaptığı değerlendirmede devir bedelinin bilahare yapılacak ekspertiz ile belirlenecek olmasının yarattığı belirsizlik ve 3 aylık protokol süresi içinde Grubun en iyi gayreti göstererek gayrimenkulü 3. Taraflara satıp Bankaya olan borcu nakden ödeme yapma hakkının bankaya devir işleminin gerçekleşip gerçekleşmeyeceğine ilişkin olarak yarattığı belirsizliği ve bilanço tarihinden sonra imzalanan protokolün mevcut vadesi geçmiş finansal borçların tasfiyesine dönük özel bir amaç doğrultusunda yapılmış olmasını dikkate alarak ekli mali tablolarda bir karşılık ayrılmasına gerek olmadığı kanaatine varmıştır.

#### **5.5.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 dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımı yapmaktadır.

2024 yılı hesap döneminde yapılan 2023 yılı olağan Genel Kurul Toplantısında; Gündemin 6. Maddesi gereği; 2023 yılı hesap dönemi kâr dağıtımı ile ilgili yönetim kurulu teklifinin görüşülmesi ve karara bağlanmasına geçildi 2023 yılı hesap dönemine dair faaliyet karı dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu’nun 08.10.2024 tarihli teklifi okundu. Şirketin bağımsız denetimden geçmiş 01.01.2023-31.12.2023 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarına göre hazırlanan 2023 yılı kârına ilişkin Şirket Yönetim Kurulu'nun 08.10.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısı sonucunda; Şirketin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") uyarınca hazırlanan 01.01.2023-31.12.2023 hesap dönemine ait finansal tabloları ile Vergi Usul Kanunu uyarınca hazırlanan (Yasal) finansal tablolarının tetkiki neticesinde Vergi Usul Kanunu göre hazırlanan mali tablolarda dağıtımına konu edilebilecek tutar bulunmadığı görülmüş olup, Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") uyarınca hazırlanan 01.01.2023-31.12.2023 dönemi mali tablolarında yer alan dönem karı üzerinden kar dağıtılmamasına ve dönem karının tamamının geçmiş yıl karı olarak şirkette bırakılması hususu Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan teklif oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

#### **6- RİSKLER İÇ KONTROL VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ**

Şirketimiz sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve öz kaynak 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.

#### **Şirketin Öngörülen Risklere Karşı Uygulayacağı Risk Yönetimi Politikasına ilişkin 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. (Not 8) 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 verilerdeki 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.

## **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”)’nın düzenlemeleri ile kararlarına uyuma azami özen ve gayreti göstermektedir.

Şirketimiz 30.06.2025 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 ye 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 sağlanamamış 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**

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş.’nin 18.12.2023 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı sonucunda, Şirket Esas Sözleşmesi’nin “Sermaye” başlıklı 6. maddesinin tadili için,

- 1- Sermaye Piyasası Kurulu’nun II–18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin 2024-2028 yıllarını kapsayacak şekilde 5 yıl süre için uzatılması ve kayıtlı sermaye tavanının 1.500.000.000 (Bir milyar beş yüz milyon) TL ‘ye yükseltilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu’ndan izin alınmasına,

- 2- Kurulun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, Şirket Esas Sözleşmesinin “Sermaye ”başlıklı 6. maddesinin ekli tadil tasarısı doğrultusunda tadiline,

- 3- Konunun gerçekleşmesi için, Kurul, Ticaret Bakanlığı, Ticaret Sicili Müdürlüğü gibi ilgili ve yetkili merciler nezdinde, Türk Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gerekli bütün muamelelerin yerine getirilmesine ve ilk Genel Kurulda pay sahiplerimizin onayına sunulmasına, karar verilen başvurumuz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 09.01.2024 tarihinde onaylanmış olup onaylı belge tarafımıza ulaşmıştır.17.01.2024 tarihinde Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1241150>

Şirketimizin 19.02.2024 Pazartesi günü, saat 15:00'da Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han Blok N46 İç Kapı No 6 Beyoğlu / İSTANBUL adresinde yapılan (Kayıtlı Sermaye Tavanı ve Geçerlilik süresine ilişkin) Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı sonuçları İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 27.02.2024 tarihinde tescil edilmiş olup 27.02.2024 tarihli ve 11031 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1252452>

Şirketimiz ile ilgili olarak; www.takvim.com.tr" adresinde "Tranbzonspor Onursal Başkanı Mehmet Ali Yılmaz'ın oteli satılıyor! İstenen ücret dudak uçuklattı! Tamı tamına..." başlığı ile verilen haber ve bu haberin alıntılındığı çeşitli sosyal medya hesaplarında ve portallarda yayımlanan haberler yanıltıcı ve gerçek dışı bilgiler içermektedir.

Habere konu Zigana Otel, Şirketimize ait olup, merhum Mehmet Ali Yılmaz, Şirketimiz ortağı idi. Yanıltıcı ve gerçek dışı olan bu habere ilişkin olarak gerekli düzeltmelerin yapılabilmesi için ilgili internet sitesiile iletişime geçilecek ve gerekli yasal girişimlerde bulunulacaktır.

Bu açıklama Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliğinin "Haber veya Söylentilerin Doğrulanması" başlıklı 9.maddesi kapsamında yapılmaktadır. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1282858>

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeleri gündem maddesini görüşmek üzere toplandılar. Yapılan görüşmeler neticesinde;

- 1-Şirketimizin Olağan Genel Kurul toplantısının, 01.11.2024 Cuma günü, saat 15:00'da Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han Blok N46 İç Kapı No 6 Beyoğlu / İSTANBUL adresinde yapılmasına,
- 2-Toplantı gündeminin ekte yer alan şekilde tespit edilmesine,
- 3- İlgili mevzuat ve Esas Sözleşme hükümleri çerçevesinde Olağan Genel Kurul toplantısına davet ve gereklerinin yerine getirilmesi ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri ve SPK Tebliğleri gereğince, Genel Kurul toplantısında görüşülecek konularla ilgili olarak açıklanması gereken bilgi, belge ve raporların, Şirketimiz internet sitesinde "Genel Kurul" başlığı altında ortakların bilgisine sunulması ve bu doğrultuda yapılacak özel durum açıklaması ile ortaklarımızın bilgilendirilmesi için Yönetimin yetkilendirilmesine, oy birliğiyle karar verilmiştir. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1344913>

Faaliyet döneminde şirketin Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen(**Dipnot 17 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**) İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safrı Mahallesi, Kapanarya Mevkii, 4389 parsel sayılı 37.338 m2 yüz ölçümlü " Tarlası Olan 2 Kargir Fabrika " yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan gayrimenkulümüze ilişkin Küçükçekmece Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 05.12.2022 tarih ve E-33067842-754 (754)-306270 sayılı yazısında, 4389 parsel sayılı yerde bulunan yapıların riskli yapı olduğunun teyit edildiği ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki

Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun hükümlerinde belirtilen süre olan 60 gün içerisinde tahliye edilip gerekli güvenlik önlemleri alınarak yıkılması gerektiği bildirilmiş; bu bildirim üzerine Belediye kontrolünde yapılan yıkım çalışmaları ve tapuda cins değişikliği 2024 yılı içinde tamamlanmıştır. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkul “arsa” olarak nitelendirilmiştir.

#### **FAALİYET DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR**

Şirketimizin ODEABANK ANONİM ŞİRKETİ ‘ne (Banka) olan kredi borcunun tasfiyesi amacıyla, yine aynı borca ilişkin olarak Şirketimiz ile Odeabank A.Ş. arasında imzalanan 18.04.2023 tarihli protokolün yerine geçmek üzere, 01.08.2025 tarihinde imzaları tamamlanan "Borç Tasfiyesi Protokolü" imzalanmıştır.

Söz konusu Protokol kapsamında, Bankaya olan kredi borcunun tasfiyesi içinde, Şirketimiz tarafından İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Safra Mahallesi Kapanarya Mevkiinde yer alan arsa nitelikli 37.338,00 m<sup>2</sup> gayrimenkulün 10.670,00 m<sup>2</sup>sine ilişkin ifraz işlemi yapılmasına; İfraz işleminden sonra, ifraza konu 10.670,00 m<sup>2</sup> gayrimenkulün, devrin gerçekleştiği tarihte Banka tarafından yaptırılacak değerleme raporu ile belirlenecek devir bedeli ile Bankaya Devri ile borcun tasfiyesi yoluna gidilmesine; ifraz işlemlerinin devamı sırasında, Şirketimizce gayrimenkulün satışının gerçekleştirilebilmesi halinde de Bankaya nakden ödeme yapılarak borcun sonlandırılması imkanı bulunduğundan, ifraz süresince satış için en iyi gayretin gösterilmesine; II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (Tebliğ) 4.maddesinin 1.fıkrasının (c) bendi ve 6.maddesinin 4.fıkrası uyarınca, Şirketimizin Kredi Borcu nedeniyle, Şirketimiz tarafından Bankaya devredilecek olan ifraza konu 10.670,00 m<sup>2</sup> gayrimenkulün taşınmazın devir bedelinin devir tarihinde belirlenebileceği, Şirketimizce satışının söz konusu olması halinde satış tarihinde bedelin belirlenebileceği dikkate alınarak, Tebliğ kapsamındaki değerlendirmenin devir/satış tarihinde yapılmasına karar verilmiştir.

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 Madde 8 hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Şirket’in Yönetim Kurulu üyeleri tarafından imzalanarak onaylanmıştır.

Saygılarımızla,

**Yönetim Kurulu Başkanı**

**TÜRKAY YILMAZ**

**Yönetim Kurulu Başkan Yrd.**

**SONER YILMAZ**