

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş
01.01.2025-31.12.2025 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 – 31.12.2025 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
01.01.2025-31.12.2025 Faaliyet Raporu

1. GENEL BİLGİLER

Seri: II-14.01, 'Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği' uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2025 – 31.12.2025 dönemi itibari ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Ortaklığın Unvanı:	TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.
Şirket Merkez Adresi:	Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No: 46 İç Kapı No:6 BEYOĞLU/İSTANBUL
Ticaret Sicil Numarası:	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü, No: 237750-185318
Sürelili Olarak Kuruldu ise Süresi:	Süresiz
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	T.C. Kanunları ve SPK Mevzuatı
Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi:	01.01.2025 – 31.12.2025
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 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, 31 Aralık 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
01.01.2025-31.12.2025 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 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla itibarıyla hissedarları ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

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

(*) 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:

31 Aralık 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
01.01.2025-31.12.2025 Faaliyet Raporu

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

31 Aralık 2025

Bağlı Ortaklığın Adı	Ana Ortaklık Tarafından Sahip Olunan Doğrudan Pay	Ana Ortaklık Tarafından Sahip Olunan Dolaylı Pay
Mayboya Kimyevi Maddeler Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Mayboya)	% 100	-
Karadeniz Gazetesi ve Matbaacılık Limited Şirketi (Karadeniz Gazetesi)	-	% 100
Güçlü Dekorasyon Mimarlık, Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Güçlü Dekorasyon)	% 61,5	% 38,5

31 Aralık 2024

Bağlı Ortaklığın Adı	Ana Ortaklık Tarafından Sahip Olunan Doğrudan Pay	Ana Ortaklık Tarafından Sahip Olunan Dolaylı Pay
Mayboya Kimyevi Maddeler Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Mayboya)	% 100	-
Karadeniz Gazetesi ve Matbaacılık Limited Şirketi (Karadeniz Gazetesi)	-	% 100
Güçlü Dekorasyon Mimarlık, Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Güçlü Dekorasyon)	% 100	-

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş
01.01.2025-31.12.2025 Faaliyet Raporu

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 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

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş
01.01.2025-31.12.2025 Faaliyet Raporu

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.

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 ilişkisinin (Bu bent kapsamındaki ortaklıkların son 3 hesap döneminde gayri faal olmaları halinde, bağımsızlık kriterlerine aykırılık söz konusu olmayacaktır.

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş
01.01.2025-31.12.2025 Faaliyet Raporu

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 hüküm bulunmama ile birlikte, Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, Üst Düzey Yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî 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 sıhrî 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 2025 tarihi itibarıyla Grup'un üst düzey yöneticilere sağladığı fayda ve hizmetlerin toplam tutarı 520.812 TL'dir. (31 Aralık 2024: 627.118 TL)

1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde çalışan ortalama personel sayısı 104 olup tüm personel sendikasıdır. (1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap döneminde çalışan ortalama personel sayısı 115 olup tüm personeller sendikasıdır).

3.ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

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

4.ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

Şirketin İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Bilgiler

2025 yılı Turizm Sektöründe Yaşanan Sektörel Gelişmeler

Turizm geliri 2025 yılında bir önceki yıla göre %6,8 artarak 65 milyar 230 milyon 749 bin dolar oldu. Ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri 64 milyar 448 milyon 303 bin dolar, transfer yolculardan elde edilen turizm geliri ise 782 milyon 446 bin dolar oldu.

Ziyaretçilerin turizm gelirinin %18'ini ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlar oluşturdu.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Ziyaretçilerden elde edilen bu yılki gelirin 46 milyar 252 milyon 178 bin dolarını kişisel harcamalar, 18 milyar 196 milyon 125 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,9 artarak 15 milyar 151 milyon 842 bin dolar oldu. Ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri 14 milyar 939 milyon 353 bin dolar, transfer yolculardan elde edilen turizm geliri ise 212 milyon 488 bin dolar oldu.

Ziyaretçilerin turizm gelirinin %19,1'ini ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlar oluşturdu.

Bu çeyrekte ziyaretçiler tarafından yapılan harcamaların 11 milyar 28 milyon 37 bin dolarını kişisel harcamalar, 3 milyar 911 milyon 317 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2025 yılında bir önceki yıla göre %2,7 artarak 63 milyon 917 bin 57 kişi oldu. Bunların %17,5'ini 11 milyon 175 bin 394 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Yıllık olarak geceleme yapanların gecelik ortalama harcaması 100 dolar, yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 64 dolar oldu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2025 yılı IV. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 artarak 14 milyon 744 bin 1 kişi oldu. Ziyaretçilerin %19,3'ünü 2 milyon 839 bin 596 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Bu çeyrekte ülkemizde geceleme yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 91 dolar oldu. Yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 57 dolar oldu.

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş
01.01.2025-31.12.2025 Faaliyet Raporu

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2025

	2024	2025	Değişim oranı ⁽¹⁾	2024	2025	Değişim oranı ⁽¹⁾
	IV	IV	(%)	Yıllık	Yıllık	(%)
Turizm geliri (Bin ABD \$)	13 788 036	15 151 842	9,9	61 103 419	65 230 749	6,8
Ziyaretçi turizm geliri (Bin ABD \$)	13 650 267	14 939 353	9,4	60 497 018	64 448 303	6,5
Ziyaretçi sayısı	13 917 895	14 744 001	5,9	62 232 447	63 917 057	2,7
Ziyaretçi kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	981	1 013	3,3	972	1 008	3,7
Ziyaretçi gecelik ortalama harcama (ABD \$)	97	91	-6,4	97	100	3,5

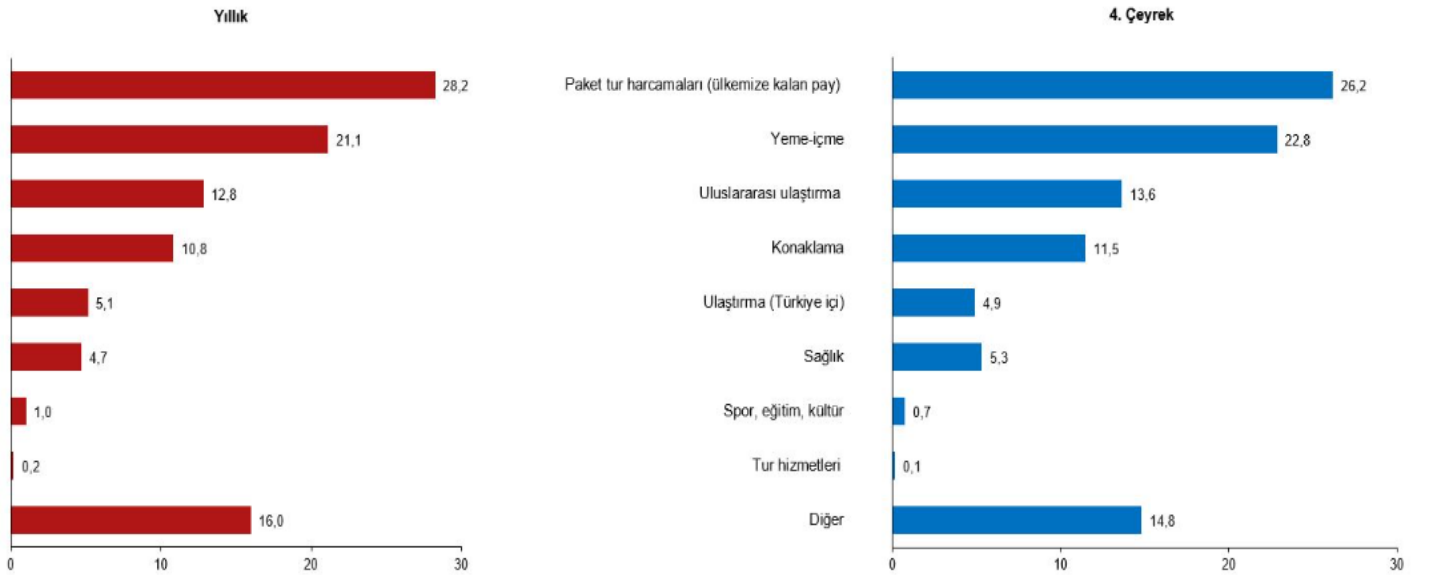
Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

Bu yıl ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri içerisindeki paket tur harcamalarının payı %28,2, yeme içme harcamalarının payı %21,1, uluslararası ulaştırma harcamalarının payı ise %12,8 oldu. Bir önceki yıla göre paket tur harcamaları %4,5, yeme içme harcamaları %16,1 ve uluslararası ulaştırma harcamaları ise %8,9 arttı.

Bu çeyrekte ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri içerisindeki paket tur harcamalarının payı %26,2, yeme içme harcamalarının payı %22,8, uluslararası ulaştırma harcamalarının payı ise %13,6 oldu. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre paket tur harcamaları %5,5, yeme içme harcamaları %20,8 ve uluslararası ulaştırma harcamaları %15,2 arttı.

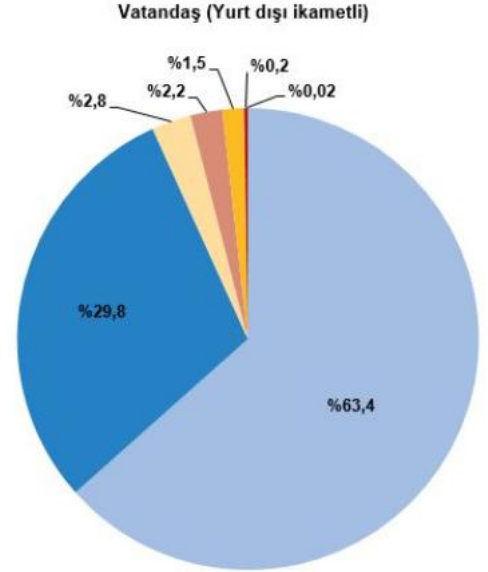
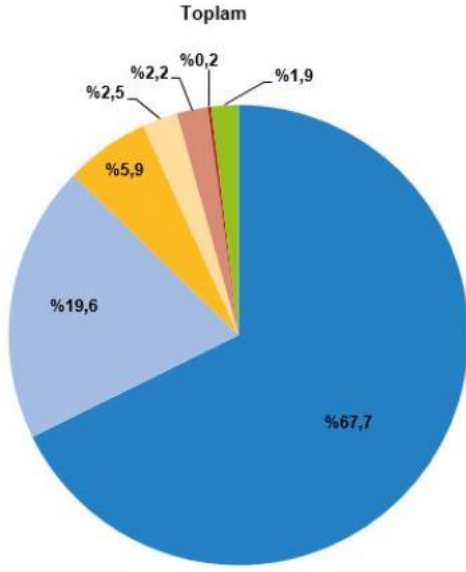
Harcama türlerinin ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri içerisindeki payı (%), Yıllık ve IV. Çeyrek, 2025



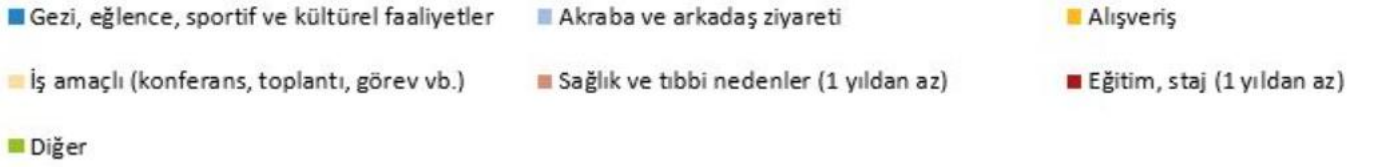
Yıllık olarak ziyaretçilerin geliş amaçlarında birinci sırada %67,7 ile "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" yer alırken yurt dışı ikametli vatandaşlar ülkemize %63,4 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş
01.01.2025-31.12.2025 Faaliyet Raporu

Geliş amaçlarına göre ziyaretçiler, 2025



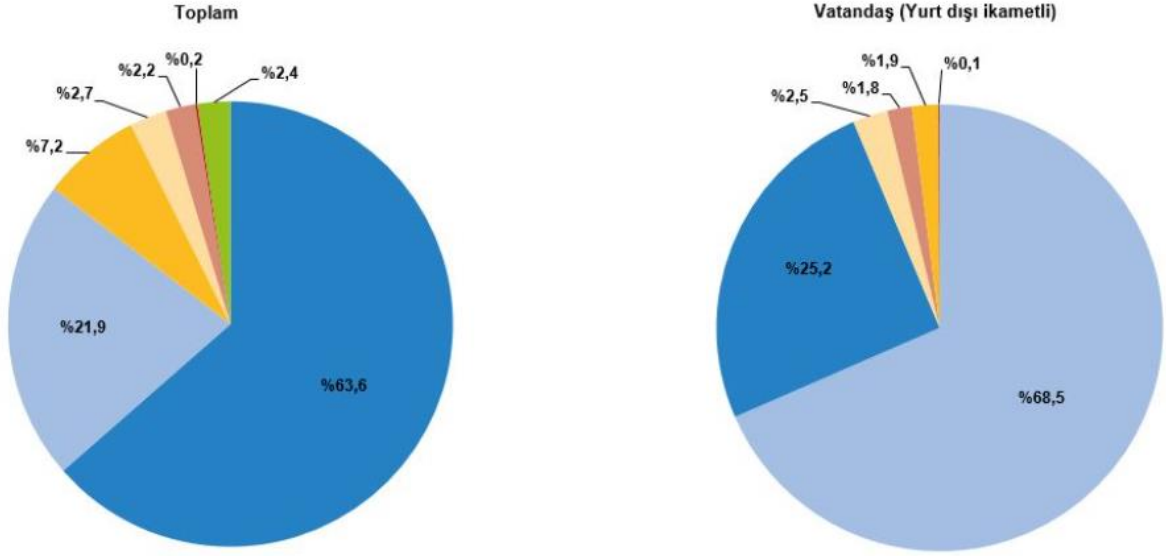
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.



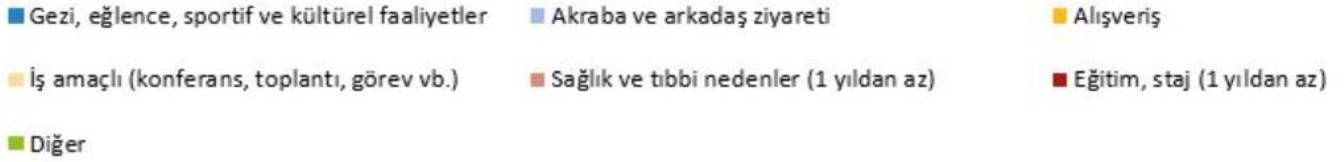
Bu çeyrekte ziyaretçilerin geliş amaçlarında birinci sırada %63,6 ile "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" yer alırken yurt dışı ikametli vatandaşlar ülkemize %68,5 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş
01.01.2025-31.12.2025 Faaliyet Raporu

Geliş amaçlarına göre ziyaretçiler, IV. Çeyrek, 2025



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.



Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, 2025 yılında %24 artarak 9 milyar 602 milyon 89 bin dolar oldu. Bunun 7 milyar 369 milyon 230 bin dolarını kişisel harcamalar, 2 milyar 232 milyon 858 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %10,2 azalarak 1 milyar 914 milyon 748 bin dolar oldu. Bunun 1 milyar 576 milyon 682 bin dolarını kişisel harcamalar, 338 milyon 66 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden (yurt içi ikametli) vatandaş sayısı, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2025

	2024	2025	Değişim oranı ⁽¹⁾	2024	2025	Değişim oranı ⁽¹⁾
	IV	IV	(%)	Yıllık	Yıllık	(%)
Turizm gideri (Bin ABD \$)	2 131 329	1 914 748	-10,2	7 741 002	9 602 089	24,0
Kişi sayısı	2 691 402	2 969 848	10,3	11 390 520	11 897 355	4,4
Kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	792	645	-18,6	680	807	18,8

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

Yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı 2025 yılında %4,4 artarak 11 milyon 897 bin 355 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 807 dolar olarak gerçekleşti.

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,3 artarak 2 milyon 969 bin 848 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 645 dolar olarak gerçekleşti.

Kişi başı ortalama harcama, IV. 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 Tesisi yatırımına ilişkin yapı 1.190.000.000 TL ve arsa 3.600.000.000 TL olmak üzere toplam makul değeri 4.790.000.000 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 4.790.000.000 TL Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İNA Yöntemi) ile belirlenmiştir. Otel yıllık ortalama doluluk oranı 2026 ve sonrası için %50 olarak belirlenmiştir. İskonto oranı 2026 yılı için % 31 baz alınmış olup bu oranın 2035 yılına kadar kademeli bir düşüşle % 14’e ineceği öngörülmüştür.
- 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

31 Aralık 2025 hesap dönemi itibarıyla geri alınmış paylar aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Geri alınmış paylar (-)	(93.994)	(93.994)
Toplam	(93.994)	(93.994)

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi Ve Yatırımlar Anonim Şirketi' nin 2022 hesap dönemi hesap ve işlemlerinin Katma Değer Vergisi kapsamında sınır olarak vergi incelemesi gerçekleştirilmiştir.

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 13.803.758 TL (31 Aralık 2024: 6.881.098 TL) karşılık ayrılmıştır.

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. 2025 yılı içinde 2024 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 (Birmilyarbeşyüz milyon) TL olup her biri 1 (Bir) Kr itibari değerinde 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 01.01.2025-31.12.2025 faaliyet döneminde faaliyet gösteren tüm şirketlerde konsolide olarak toplamda (676.621.339) TL zarar oluşmuştur.

Aktif toplamı 6.702.995.584 TL olup 5.395.887.904 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 faaliyet döneminde 123.157.276 TL., 2024 yılı faaliyet dönemi için 120.889.684 TL olmuştur.

Karlılık: Karşılaştırmalı gelir tablosuna göre Esas Faaliyet Karı/Zararı 2025 yılı faaliyet döneminde (109.376.362) TL zarar, 2024 yılı faaliyet döneminde (167.030.696) TL zarar oluşmuştur.

Özkaynak: 2025 yılı 5.395.887.904 TL., 2024 yılı faaliyet döneminde 6.084.395.640 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 22.119.347 TL dir. Özkaynakları toplamı 5.395.887.904 TL olup, TTK 376 çerçevesinde borca batıklık veya sermaye kaybı söz konusu değildir.

5.4. Şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

Grup Odeabank A.Ş. 'ne (Banka) olan kredi borcunun tasfiyesi amacıyla, 01.08.2025 tarihinde imzaları tamamlanan "Borç Tasfiyesi Protokolü" kapsamında, İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Safra Mahallesi Kapanarya Mevkiinde yer alan arsa nitelikli 37.338, m² gayrimenkulün 10.670 m²sine ilişkin ifraz işleminin tamamlanmasını takiben Banka ile yapılan görüşmeler sonucunda, Yönetim Kurulunun 15.12.2025 tarihli toplantısında: Taşınmaz'ın Devir Bedelinin ("Devir Bedeli"), Banka tarafından, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik uyarınca SPK tarafından verilen Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip iki farklı kuruluşa yaptırılan değerlendirme raporları dikkate alınarak, 15.12.2025 tarihi itibarıyla Banka alacağı olan 523.469.389 TL olarak belirlenmesine ve ifraza konu taşınmazın bu bedel ile en geç 19.12.2025 tarihine kadar Banka'ya devri sonrasında Grup'un Banka'ya olan Borçlar'ının tamamen ödenmiş sayılacağına ilişkin hükümleri içeren Gayrimenkul Devir Sözleşmesinin imzalanmasına, karar verilmiştir. 31 Aralık 2025 itibarıyla Odeabank A.Ş.' ne gayrimenkul devir işlemi gerçekleşmiş ve Odeabank A.Ş.' ne olan kredi borcu kapatılmıştır.

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş
01.01.2025-31.12.2025 Faaliyet Raporu

İfraz işlemi ile toplam 37.338 m²'lik gayrimenkulün 14.512 m²'sinin kamu kullanımına terkedilmiş Kalan 22.826 m²'nin ise, 10.670 m²'lik kısmının Odeabank A.Ş.'ne devredildikten sonra Grubun mülkiyetinde kalan kısım 12.156 m² 'dir.

	m ²
Toplam	37.338
Kamuya terk	(14.512)
Kalan	22.826
Gruba kalan kısım	12.156
Odeabank A.Ş.	10.670

Odeabank A.Ş.'ne devredilen kısım için gerçekleşen satış zararı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025
Gayrimenkul devir tutarı	523.469.389
Gayrimenkul kayıtlı değeri	948.373.496
Satış Zararı (-) (Not.32)	(424.904.107)

12.156 m² bu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri Grup Yönetimi tarafından 862.500.000 TL olarak öngörülmektedir.

Gerçeğe uygun değerın tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hesaplanan ekspertiz değerleri dikkate alınmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 862.500.000 TL olarak raporlanmıştır.

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira geliri bulunmamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

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.

2025 yılı hesap döneminde yapılan 2024 yılı olağan Genel Kurul Toplantısında;

Gündemin 6. Maddesi gereği; 2024 yılı hesap dönemi kâr dağıtımı ile ilgili yönetim kurulu teklifinin görüşülmesi ve karara bağlanmasına geçildi. 2024 yılı hesap dönemine dair faaliyet karı dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu'nun 27.10.2025 tarihli teklifi okundu. Şirketin bağımsız denetimden geçmiş 01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarına göre hazırlanan 2024 yılı

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş
01.01.2025-31.12.2025 Faaliyet Raporu

kârına ilişkin Şirket Yönetim Kurulu'nun 27.10.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısı sonucunda; Şirketin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/IFRS") uyarınca hazırlanan 01.01.2024-31.12.2024 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/IFRS") uyarınca hazırlanan 01.01.2024- 31.12.2024 dönemi mali tablolarında yer alan (392.724.227)TL dönem zararının tamamının geçmiş yıl zararları olarak şirkette bırakılması hususu Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan teklif oy birliği 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. Grup'un sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir.

Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Grup sermayeyi borç/toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri, ticari borçları ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam borçlar	1.307.107.680	2.015.592.165
Hazır değerler (-)	(17.916.095)	(44.693.335)
Net borç	1.289.191.585	1.970.898.830
Toplam özsermaye	5.395.887.904	6.084.395.640
Toplam sermaye	6.685.079.489	8.055.294.470
Net borç/toplam sermaye oranı	0,19	0,24

Grup'un spekülasyon amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Faaliyetleri nedeniyle Grup, döviz kurundaki, faiz oranındaki değişiklikler ve diğer risklere maruz kalmaktadır. Grup ayrıca finansal araçları elinde bulundurması nedeniyle karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır.

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.

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Grup'un tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir. (Not.10) Ticari alacakların önemli kısmı ise senetli alacaklardan doğmaktadır. Grup, turizm ve seyahat acentaları ile kiraya verdiği dükkanlardan sezon açılışından önce avans almaktadır. Alınan avanslar genellikle vadeli çek ve senet olarak alınmakta, dönem içinde hizmet satışı kesinleştikçe tahsil edilen çek ve senet bedelleri ile alınan avanslar mahsup edilmektedir. Diğer alacakların ise önemli kısmı şahıs ortaklardan olan alacaklardan ve ilişkili taraflara verilen avanslardan oluşmaktadır.(Not.11, 26, 37)

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”)’nun düzenlemeleri ile kararlarına uyuma azami özen ve gayreti göstermektedir.

Şirketimiz 31.12.2025 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 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

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, 25.11.2025 Salı 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 Tebliği 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/1508242>

Faaliyet döneminde şirketin Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen (**Dipnot 17 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**) İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra 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

Bulunmamaktadır.

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