



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



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

1 Ocak 2022 – 31 Mart 2022

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU



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



1.GENEL BİLGİLER

Seri: II-14.01, 'Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği' uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2022 – 31.03.2022 dönemi itibari ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Ortaklığın Unvanı:	TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SAN. VE YATIRIMLAR A.Ş.
Şirket Merkez Adresi:	Halkalı Cad. No:245 SEFAKÖY, K.ÇEKMECE/ST.
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:	01.01.2022 – 31.03.2022
İnternet Sitesinin Adresi:	www.tek-artinsaat.com

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

Şirketimizin 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.

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

Şirket önceki dönemlerde Toplu Konut Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Toptem) ve Tek-Art İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi ("Tek-Art İnşaat") ile Türk Ticaret Kanunu'nun 451 ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18,19 ve 20. Maddeleri uyarınca birleşmiştir. Birleşme işlemi 24 Şubat 2010 tarihinde Tek-Art Turizm Zigana Anonim Şirketi bünyesinde gerçekleşmiştir. Bu tarih itibarıyla Toptem ve Tek-Art İnşaat'ın tüzel kişiliği kalmamıştır. Bu birleşme işlemi ile Grup faaliyet alanına inşaat faaliyetlerini de eklemiştir. Şirket Yönetimi gerek birleşme suretiyle elde edilen gayrimenkuller üzerinde, gerekse muhtelif ilişkili şirketlere ait gayrimenkuller üzerinde gayrimenkul geliştirme ve inşaat faaliyetleri gerçekleştirmeyi planlamaktadır.



Sirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı:

Ortak	Hisse Adedi	Hisse Tutarı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
MEHMET ALI YILMAZ	4.580.761.776	45.807.617,76	15,27
SONER YILMAZ	4.965.637.672	49.656.376,72	16,55
Diğer	20.453.600.552	204.536.005,52	68,18
TOPLAM	30.000.000.000	300.000.000,00	100,00

İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

Şirketimizde imtiyazlı paylar bulunmamaktadır.



Yönetim Kurulu Üyeleri:

Ortaklığın Yönetim Kurulu ikisi bağımsız toplam altı üyeden oluşmaktadır.

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

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



Komiteler:

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

Komite Başkanlığı icracı olmayan Yönetim Kurulu üyelerince yürütülmektedir.

Denetimden Sorumlu Komite Üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdadır.

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

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdadır.

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

Riskin erken Saptanması Komitesi Üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdadır.

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



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

Şirket Esas Sözleşmesi'nde Şirketle işlem yapmama ve rekabet yasağını ihlal etmemeye ilişkin bir hüküm bulunmamakla birlikte, Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, Üst Düzey Yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve 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 Mart 2022 tarihi itibarıyla Grup'un üst düzey yöneticilere sağladığı fayda ve hizmetlerin toplam tutarı 28.218 TL'dir. (31 Mart 2021: 38.233 TL)

1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap döneminde çalışan ortalama personel sayısı 92'dir. 52 kişi idari personel olup tüm personel sendikasıdır. (1 Ocak- 31 Mart 2021 hesap döneminde çalışan ortalama personel sayısı 69'dur. 52 kişi idari personel olup tüm personel sendikasıdır.)

Grup halka açık olup hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

3.ŞİRKET'İN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirketin, ilgili faaliyet döneminde; bu anlamda bir çalışması olmamıştır.

4.ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1.Turizm Sektöründe Yaşanan Sektörel Gelişmeler

2019 yılının son günlerinde Çin'in Wuhan kentinde ilk olarak ortaya çıkan ve sonrasında tüm dünyayı etkisi altına alan "Covid 19" virüs pandemisi nedeniyle 2020 yılı Turizm sektörü açısından olumsuz geçiren sektörün; 2021 yılın da ihtiyatlı bir iyimserlikle başlangıç yapmıştır.

Tüm dünya ülkeleri havadan, denizden ve karadan sınır kapılarını diğer ülke vatandaşlarına katı kurallar uygulayarak açık tutmak zorunda kalmışlardır.

2021 yılının 12 aylık döneminde toplam ziyaretçi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre % 85,50 artarak 29,4 milyon kişiye ulaşmıştır. Aynı dönemde turizm gelirleri ise ziyaretçi sayısına paralel olarak % 103 artarak 12 milyar USD den 24 milyar USD ye ulaşmıştır.



Yıllık bazda değerlendirildiğinde ülkemizi ziyaret eden yabancıların gecelik ortalama harcaması 66 USD olurken Yurtdışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 50 USD olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılında pandeminin etkilerinin aşılama oranının artması ve alınan tedbirlerin sıklaştırılması ile birlikte azalacağı öngörüsünden hareketle, 2021 yılında yaşanan görece olumsuz koşulların 2022 yılında daha da azalacağı ve sektörel anlamda hedeflenen doluluk oranlarına ulaşılabileceği beklenmektedir.

I- Şirketin İşletmekte Olduğu Tesisler

İzmir Alaçatı’da bulunan ve Resort Zigana Otel adı altında yatırımı tamamlanan 5 yıldızlı otelimiz ve günübirlik tesislerimiz bu dönemde faaliyet göstermektedir. Otelimiz 94 Oda (2Y)+ 26 Suit Oda (4Y) + 12 Apart Ünite (4Y) + 2 Bedensel Engelli Odası (2Y) olmak üzere toplam 167 Oda ve 464 kişi kapasitelidir. Günübirlik tesislerimizde muhteşem sahil şeridi, mavi bayrak taşıyan plajı, son teknoloji ses ve ışık sistemleri ile hizmet veren gece kulübü restoranı barları ve plaja kadar inen engelli yolları ile dünya standartlarında bir tesis olarak Türk turizmine hizmet etmektedir.

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

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

4.2.Dönem İçinde Yapılan Yatırımlar

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

Şirketimizin söz konusu tesisin işletilmesi için yapılan harcamalar dışında bir yatırım harcamamız olmamıştır.

Resort Zigana Otel şu anda şirketimiz tarafından işletilmektedir.

4.3..İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü

Şirketimizde iç kontrol ve denetim faaliyetleri, denetimden sorumlu komite ile riskin erken saptanması



komitesi tarafından yapılmaktadır ve gerekli gördüğü hallerde Yönetim Kurulu'na konu ile ilgili öneriler sunulmaktadır. Yönetim Kurulu da bu tavsiye kararlarına gerekli hassasiyeti göstererek şirket faaliyetlerini devam ettirmektedir. Riskin Erken Saptanması Komitesi dönem içinde yapması gereken toplantıları gerçekleştirmiştir, tespit ettiği riskleri yönetim kuruluna sunmuştur.

4.4. Şirket Paylarının İktisabı

Yoktur.

4.5. Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

Şirketin 01.01.2022 – 31.03.2022 Hesap Dönemi hesap ve işlemlerinin gerek Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat gerekse Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde denetimi için **GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.** 'nin bağımsız denetçi olarak seçilmiş Olağan Genel Kurul Toplantısı sonucunda onaylanmıştır.

Kamu denetiminei gerektirecek bir husus oluşmamıştır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

4.8.Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşılp 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.

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

Yapılmamıştır.

4.10.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 01.01.2022-31.03.2022 faaliyet döneminde faaliyet gösteren tüm şirketlerde konsolide olarak toplamda **122.206.105 TL** kar oluşmuştur.

Aktif toplamı **2.028.805.468 TL** olup **1.296.776.718 TL** tutarında özkaynak bulunmaktadır. Şirketin Maddi Duran Varlıkları ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları **978.647.453** toplamı TL dir.

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: 2021 yılı 1.çeyreğinde 848.850 TL., 2022 yılı 1.çeyrek dönemi için 2.045.577 TL. olmuştur.

Karlılık: Karşılaştırmalı gelir tablosuna göre 2021 yılı 1.çeyreğinde **-42.514.402 TL**.2022 yılı 1.çeyrek dönemi için **122.206.105 TL** net kar olmuştur.

Özkaynak:2021 yılı 31.12.2021 döneminde **1.174.409.402 TL**.,2022 yılı 1.çeyrek dönemi için **1.296.776.718 TL** olmuştur.

Ülkemiz ve dünya ekonomisinin içinde bulunduğu zor koşullar, ülkemizin jeopolitik ekseninde yaşamış ve yaşamakta olduğu sorunlar nedeniyle hem global ölçekte hem de sınırlarımız içinde mevcut olan kriz ortamı ekonomik anlamda iş hacimlerinin daralmasına neden olmaktadır.

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

Şirketimizin ödenmiş sermayesi 31.03.2022 tarihi itibarıyla 300.0000.0000 TL. dir. Yasal yedekleri 1.106.871 TL dir.

Özvarlıkları toplamı **1.296.776.718 TL** olup, TTK 376 çerçevesinde borca batıklık veya sermaye kaybı söz konusu değildir.

5.4.Şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

Şirket 2022 yılı hedeflerini gerçekleştirmek için çalışmalarına devam edecektir.



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.

6.RİSKLER İÇ KONTROL VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

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

6.1.Şirketin Öngörülen Risklere Karşı Uygulayacağı Risk Yönetimi Politikasına 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. Şirket'in sabit faizli finansal varlıkları ile ilgili bilgilere not 6'da yer verilmiştir.

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

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

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

Hisse Senedi Pazar Riski: Şirketin firma tanıtımının yeterli seviyede yapılarak mevcut ve potansiyel yatırımcıların doğru bilgilendirilmesi gerekmektedir. Mevcut ve potansiyel yatırımcıların firmaya güveninin sürekliliği önem arz etmektedir. Sermaye piyasalarındaki dalgalanmalar nedeniyle hisse fiyatı da dalgalanma göstermektedir. Bu anlamda hisse senedine yapılan ve yapılacak olan yatırımlar için yatırımcılardan gelen telefon ve mailler yatırımcı ilişkileri birimi tarafından cevaplandırılmalıdır.

Finansal Olmayan Riskler

Yerel ve/veya küresel konjonktürde yaşanan pandemi nedeniyle olağanüstü koşullar oluşmuştur. Bu nedenle tüm dünya ekonomisinde bir gerileme yaşanmıştır. Türkiye'de ya da küresel konjonktürde yaşanabilecek olağanüstü durumlar mevcut anlaşmaların feshine ya da potansiyel anlaşmaların gerçekleşmemesine neden olabilir. Bu durum 2022 yılında finansal sonuçları olumsuz etkileyebilir. Ayrıca Rusya Ukrayna savaşının henüz savaşın başında olunmasına rağmen döviz kurları ve petrol fiyatlarındaki yükselişler tüm dünyayı etkisi altına almakta, enflasyonist baskıyı çok arttırmaktadır. Ülke ekonomisinde yaşanacak olası gerileme ya da durgunluktan, şirketin faaliyet gösterdiği sektörlerde payına düşeni alacaktır. Ekonominin büyümemesi, kamu ve özel sektörle ilgili iç talebin ve dış talebin daralması, talebi aşağı çekecektir. Sektörel anlamda büyüme için ayrılan bütçe ve harcamalarda kısıntıya gitmeleri, sektörü olumsuz etkileyecek, iş hacimlerinin daralması ile



sonuçlanacaktır.

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 (“SPKn.”)’na ve Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”)’nın düzenlemeleri ile kararlarına uyuma azami özen ve gayreti göstermektedir.

Şirketimiz 31 Mart 2022 tarihinde sona eren faaliyet döneminde de, Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan ve ilgili mevzuat ile uygulanması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkeleri aynen benimsenerek uygulanmıştır.

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

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

8.DİĞER HUSUSLAR

FAALİYET DÖNEMİNDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR

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

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

A) Şirketimiz Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca iş bu değerlendirmenin yapıldığı tarihte



Üçüncü Grupta yer almaktadır ve fiili dolaşımdaki pay oranı %65,17'dir.

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

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

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

31.12.2021 itibarıyla;

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

olduğu,

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

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

olduğu,

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

31.12.2021 itibarıyla;

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

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

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

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

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

B) İşleme ilişkin değerlendirme raporun KAP'da yayımlanmasına,

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



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

D) SPK'dan muafiyet başvurusunun olumsuz sonuçlanması durumunda;

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

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

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

E) Bu sürece ilişkin olarak 08.01.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile varlık satışına ilişkin içsel bilginin, sürecin gizli ve değerlendirmeye tabi bir süreç olması, yapılacak çalışmalar sonucunda karşı tarafın bir teklifte bulunmama/bulunulması halinde kabul edilmeme gibi farklı sonuçlarının bulunması göz önünde tutularak yatırımcıların yanıltılmasına yol açmamak adına bu bilginin yalnızca Şirketimiz içsel bilgilerine erişenler listesindeki kişilerden konuyla ilgili kişiler arasında kalmak üzere gizli tutulmasını sağlamak kaydıyla SPK Özel Durumlar Tebliği'nin (II-15.1) 6. Maddesi çerçevesinde kamuya açıklanmasının ertelenmesine karar verilmişti. İş bu Yönetim Kurulu kararı ile ertelemeye ilişkin sebeplerin ortadan kalktığı hususunun Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda açıklanmasına, katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.
(<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1003037>)

****Şirketimiz tarafından 21.02.2022 tarihinde duyurusu yapılan açıklamalarımız doğrultusunda, Şirketimizin 20.02.2022 tarih,2022/05 numaralı kararıyla finansal güçlükten kurtulmak amacıyla gerçekleştirilen mal varlığının devrinden doğan "Ayrılma Hakkı"nın kullandırılması yükümlülüğünden muafiyet tanınmasını teminen Sermaye Piyasası Kurulu'na 01 Mart 2022 (bugün) tarihinde başvuruda**



bulunulmuştur.(<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1006045>)

FAALİYET DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR

****Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.04.2022 tarih ve 2022/22 sayılı Haftalık Bültenin yayımlanan kararı uyarınca Club Zigana Tatil Köyü'nün değerlemesi için SPK'ca belirlenen yetkili kuruluşlar listesinde yer alan bir değerlendirme şirketi tarafından hazırlanacak değerlendirme raporunun ortakların değerlendirmelerine sunulması ve Ayrılma Hakkının kullanılmasına karar verilmiştir.**

****2021 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı gündem maddesi olarak; Şirketimizin sahip olduğu (Club Zigana Tatil Köyü), taraflarca belirlenen şartlar çerçevesinde Aydın Ünlüer Turizm Gıda Tic. Ve San. A.Ş.'ne satılması hususu Şirketimiz malvarlığının önemli bir bölümünün devredilmesi nedeniyle, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23. ve 24. Maddeleri ile Önemli Nitelikteki İşlemler Tebliği'nin, "Önemli Nitelikli İşlemler" başlıklı 4. Maddesinin 1.fıkrasının (c) bendi ve "Önemlilik Ölçütü" başlıklı 6. Maddesinin 1. ve 6.fıkrası kapsamında yapılan değerlendirme neticesinde, "İşlem Tutarının Son 6 Aylık Dönem İçinde Oluşan Günlük Düzeltilmiş Ağırlıklı Ortalama Borsa Fiyatlarının Aritmetik Ortalaması Dikkate Alınarak Hesaplanan Ortaklık Değerine Oranının" %50'den fazla olması nedeniyle Önemli Nitelikte İşlemler Tebliği'ndeki önemlilik ölçütünün sağladığı, dolayısıyla işlem Ayrılma Hakkı Doğuran önemli nitelikte işlem olarak değerlendirildiğinden, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23.ve 24. maddeleri ile II-23.3 sayılı **Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (Önemli Nitelikteki İşlemler Tebliği)**, hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesi ile ilgili Genel Kurulun onayına sunulmasına karar verilmiştir. (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1027008>)**

Saygılarımızla,

Yönetim Kurulu Başkanı

SONER YILMAZ

Yönetim Kurulu Başkan Yrd.

TÜRKAY YILMAZ