

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



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

1 Ocak – 30 Eylül 2020

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU



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

İÇİNDEKİLER

SAYFA

I-	Genel Bilgiler	3
II-	Sermaye ve Ortaklık Yapısı	4
III-	Yönetim Kurulu ve Komiteler	5
IV-	Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler	7
V-	Şirketin İşletmekte Olduğu Tesisler	7
VI-	Dönemin Satış ve Pazarlama Bilgileri	8
VII-	Finansal Veriler	11
VIII-	Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri	12
IX-	İşletme İle İlgili Meydana Gelen Önemli Olaylar	12

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

Seri: II-14.01, 'Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği' uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2020 – 30.09.2020 dönemi itibari ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

I-GENEL BİLGİLERİ

Şirket'in ana faaliyet konusu Ülke kalkınmasında yerli ve yabancı turist kaynağının üstün katkısı bulunduğu inancına dayalı olarak, anlatımı kısmen turizmin teşvikine ve korunmasına ilişkin yasa ve düzenlemelerde ortaya konulan her türlü komple veya bölümlere ayrılmış doğrudan veya dolayısıyla turistik tesis, otel, apart-otel,tatil köyü amaçlarına yönelik tesis ve eklenti ünitelerini tümüyle veya bölümler halinde inşa etmek, kurmak, kiralamak veya kiraya vermek, işletmek, devir almak, devir etmek, satın almak, satmak, bu hususlarla ilgili olarak gerekli mercilerden kredi talebinde bulunmak, seyahat acentalığı faaliyetinde bulunmaktadır.

2010 yılında grubumuz bünyesinde bulunan Tek-Art İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş., Toptem A.Ş.'nin Tek-Art Turizm Zigana A.Ş. ile birleşerek Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş.'yi oluşturması neticesinde Turizm faaliyetinin yanında inşaat ve taahhüt işlerini yapabilir hale gelmiştir.

Ayrıca, şirket Tek-Art grubu bünyesinde faaliyet göstermektedir. Tek-Art grubu, inşaat, turizm, basın yayın alanlarında aktif olarak faaliyet göstermektedir. Tek-Art Grubu, Mehmet Ali YILMAZ ve aile üyelerinin kontrolü altındadır.

Felsefemiz;

Otelimiz ve Tatil Köyümüz Soft turizmin ateşli bir destekçisidir. Otelimizin ve Tatil Köyümüzün yapılış tarzı, konuklarımıza sunduğumuz birinci sınıf otel standartlarından feragat etmeden yerel geleneklere bağlılığı ve doğal kaynakların nazikçe kullanımını yansıtmaktadır.

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

TANITICI BİLGİLER

Ortaklığın Unvanı:

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

Şirket Merkez Adresi:

Halkalı Cad. No:245 SEFAKÖY, K.ÇEKMECE/İST.

Ticaret Sicil Numarası:

İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü, No: 237750-185318

Sürelili Olarak Kuruldu ise Süresi:

Süresiz

Tabii Olduğu Yasal Mevzuat

T.C. Kanunları ve SPK Mevzuatı

Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi:

01.01.2020 – 30.09.2020

İnternet Sitesinin Adresi:

www.clubzigana.com

II- Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı:

Ortak	Hisse Adedi	Hisse Tutarı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
MEHMET ALİ YILMAZ	5.213.370.476	52.133.704,76	17,38
SONER YILMAZ	4.965.637.672	49.656.376,72	16,55
Diğer	19.820.991.852	198.209.918,52	66,07
TOPLAM	30.000.000.000	300.000.000,00	100,00

İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

Şirketimizde imtiyazlı paylar bulunmamaktadır.

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

III-Yönetim Kurulu Üyeleri:

Ortaklığın Yönetim Kurulu ikisi bağımsız toplam altı üyeden oluşmaktadır.

ADI-SOYADI	GÖREVİ	GÖREV SÜRESİ
Soner YILMAZ	Yönetim Kurulu Başkanı	26.10.2018 tarihinde üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. (*)
Türkay YILMAZ	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	26.10.2018 tarihinde üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. (*)
Zeynep YILMAZ DEMİRCİ	Yönetim Kurulu Üyesi	26.10.2018 tarihinde üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. (*)
Fatma YILMAZ	Yönetim Kurulu Üyesi	26.10.2018 tarihinde üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. (*)
Lemi ÇELİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	18.08.2020 tarihinde bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. (*)
Güneş BİBER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	13.12.2019 tarihinde iki yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. (*)

(*) Şirketimizin altı kişilik yönetim kurulu üyeleri 26.10.2018 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Denetçiler:

ADI-SOYADI	GÖREV SÜRESİ
Mustafa ÜZÜMCÜ	13.12.2019 tarihinde bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. (*)

(*) Denetçimiz, 13.12.2019 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında bir yıl müddetle görev yapmak üzere seçilmiştir.

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.

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

Komite Başkanlığı icracı olmayan Yönetim Kurulu üyelerince yürütülmektedir.

Denetimden Sorumlu Komite Üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdadır.

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

Riskin erken Saptanması Komitesi Üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdadır.

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

YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

01 Ocak – 30 Eylül 2020 döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 106.125 TL olup tamamı ücret ve benzeri kısa vadeli faydalardan oluşmaktadır. (01 Ocak – 30 Eylül 2019 : 88.137 TL)

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 183 kişidir.

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 bulunmamasıyla 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.

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

IV-TURİZM SEKTÖRÜNDE YAŞANAN SEKTÖREL GELİŞMELER

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 oldukça sıkıntılı ve belirsizliklerle dolu bir başlangıç gerçekleştirmiştir.

Tüm dünya ülkeleri havadan, denizden ve karadan sınır kapılarını diğer ülke vatandaşlarına kapatmışlardır.

2020 yılının dokuz aylık döneminde pandeminin etkisi ile Turizm Sektörü; toplam ziyaretçi sayısı 11,2 milyon ile bir önceki yılın aynı dönemine göre %72,60 oranında azalış göstermiştir.

Söz konusu ziyaretçi azalışına paralel bir şekilde toplam turizm geliri ise %69,40'lık azalışla azalışla 8,1 milyar USD düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yılın ilk dokuz ayında ülkemizin elde ettiği kişi başına ortalama turizm geliri 724 USD olurken; geçen yılın aynı döneminde bu rakam 649 USD olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılının ilk 3 ayında pandeminin olumsuz etkilerini yaşamaya başlayan Turizm sektörü; ikinci 3 aylık döneminde seyahat kısıtlamaları nedeniyle tamamen durmuş idi. Normalleşme ile birlikte yeniden ziyaretçi kabulüne başlayan sektörde; 2019 yılının çok gerisinde kalmakla birlikte yine de bir takım canlanma yaşayacağı öngörülmektedir.

V- ŞİRKETİN İŞLETMEKTE OLDUĞU TESİSLER

1. Sınıf Tatil köyümüz 1996 yılında hizmet vermeye başlamış olup 304 Oda ve 620 kişi konaklama kapasitesindedir. Tesiste 665 kişilik kapalı ve açık olmak üzere birinci sınıf restorantı bulunmaktadır.

Ayrıca, 150 kişilik Alakart Restoran, 150 kişilik çok amaçlı salon, 80 kişilik Disco, Snack bar, Açık yüzme havuzu, Kaydırak, Dalga havuzu, Havuz Bar, Hobi Atölyesi (2), Türk Kahvesi, Bilardo ve Masa Tenisi salonu, Sauna Hamam, Teniskortu (2), Toplantı Salonları, Aktiviteler ile hizmet vermektedir.

Tatil köyümüz Mavi Bayrak belgeli olup çevrecilik ve doğayı koruma konusunda tüm hassasiyetini taşımaktadır.

İzmir Alaçatı'da bulunan ve Resort Zigana Otel adı altında yatırımı tamamlanan 5 yıldızlı otelimiz ve günübirlik tesislerimiz bu dönemde faaliyet göstermektedir. Günübirlik tesislerimizde muhteşem sahil şeridi, mavi bayrak taşıyan plajı, son teknoloji ses ve ışık

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

sistemleri ile hizmet veren gece kulübü restoranı barları ve plaja kadar inen engelli yolları ile dünya standartlarında bir tesis olarak Türk turizmine hizmet etmektedir.

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

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

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

VI- DÖNEMİN SATIŞ PAZARLAMA BİLGİLERİ

Tatil köyü ve 5 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.

01.01.2020 – 18.06.2020 tarihleri arasında tatil köyümüz faaliyette bulunmamıştır.

Tatil köyümüz ve 5 Yıldızlı Zigana Alaçatı Resort otelimiz pandemi nedeniyle 18.06.2020 tarihinden itibaren faaliyetlerine başlamıştır.

Bir başka deyişle tatil köyümüz sezonluk olarak çalışmaktadır.

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

CLUB ZİGANA TATİLKÖYÜ (ANTALYA)

2019	KAP	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	TOPLAM
GÜN		6	31	30	31	31	30		159
ODA KAPASİTE	304	1.824	9.424	9.120	9.424	9.424	9.120		48.336
ODA DOLULUK		273	8.138	8.313	8.344	9.417	9.201		43.686
ODA DOLULUK %		14,97	86,35	91,15	88,54	99,93	100,89		90,38
KİŞİ KAPASİTE	620	3.720	19.220	18.600	19.220	19.220	18.600		98.580
KİŞİ DOLULUK		615	17.427	18.016	18.187	20.614	18.766		93.625
KİŞİ DOLULUK %		16,53	90,67	96,86	94,63	107,25	100,89		94,97

2020	KAP	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	TOPLAM
GÜN				13	31	31	30		105
ODA KAPASİTE	304			3.952	9.424	9.424	9.120		31.920
ODA DOLULUK				0	1.423	1.809	3.317		6.549
ODA DOLULUK %				0,00	15,10	19,20	36,37		20,52
KİŞİ KAPASİTE	620			8.060	19.220	19.220	18.600		65.100
KİŞİ DOLULUK				0	3.122	4.011	6.931		14.063
KİŞİ DOLULUK %				0,00	16,24	20,87	37,26		21,60

RESORT ZİGANA OTEL (ALAÇATI-ÇEŞME)

2019	KAP	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	TOPLAM
GÜN		31	28	31	30	31	30	31	31	30	273
ODA KAPASİTE	167	5.177	4.676	5.177	5.010	5.177	5.010	5.177	5.177	5.010	45.591
ODA DOLULUK		1	0	9	31	183	2.450	3.297	3.523	2.143	11.637
ODA DOLULUK %		0,02	0,00	0,17	0,62	3,53	48,90	63,69	68,05	42,77	25,52
KİŞİ KAPASİTE	464	14.384	12.992	14.384	13.920	14.384	13.920	14.384	14.384	13.920	126.672
KİŞİ DOLULUK		3	0	14	60	353	5.116	7.161	7.802	4.350	24.859
KİŞİ DOLULUK %		0,02	0,00	0,10	0,43	2,45	36,75	49,78	54,24	31,25	19,62

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

2020	KAP	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	TOPLAM
GÜN							13	31	31	30	105
ODA KAPASİTE	167						2.171	5.177	5.177	5.010	17.535
ODA DOLULUK							591	2.441	3.252	1.802	8.086
ODA DOLULUK %							27,22	47,15	62,82	35,97	46,11
KİŞİ KAPASİTE	464						6.032	14.384	14.384	13.920	48.720
KİŞİ DOLULUK							1.306	5.539	7.341	3.827	18.012
KİŞİ DOLULUK %							21,65	38,51	51,03	27,49	36,97

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

Dönem	01.01.2020 30.09.2020	01.07.2020 30.09.2020	01.01.2019 30.09.2019	01.07.2019 30.09.2019
Satışlar (TL)	17.807.285	15.296.798	44.108.446	30.889.084

Club Zigana Tatil köyü ve Resort Zigana Otel 2020 yılı dokuz aylık otelcilik faaliyetlerinden gelirimiz 17.807.285 TL olup 32.075 kişi geceleme yapılmıştır. Ortalama kişi başı gelir 555,17 TL'dir.

DÖNEM İÇİNDE YAPILAN YATIRIMLAR

Şirketimizin aktifine kayıtlı İzmir Çeşme Alaçatı'daki 5 yıldızlı otelimizde ve Antalya Beldibindeki 1. Sınıf tatil köyümüzde hazırlıklar tamamlanmış olup her iki tesisimizde faaliyetlerine başlamıştır.

Söz konusu tesislerin işletilmesi için yapılan harcamalar dışında bir yatırım harcamamız olmamıştır.

Resort Zigana Otel şu anda şirketimiz tarafından işletilmekte olup, daha önce kamuoyuna duyurulan otelin kiraya verilmesi hususunda herhangi bir somut gelişme olduğu takdirde gelişmeler kamuoyu ile paylaşılacaktır.

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

VII- FİNANSAL VERİLER

A) ÖZET FİNANSAL VERİLER

	30.09.2020	31.12.2019	31.12.2018
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.651.968	703.531	358.921
Stoklar	2.134.413	395.626	702.549
Dönen Varlıklar	98.626.732	100.254.678	88.724.861
Duran Varlıklar	1.163.970.564	1.171.925.110	1.170.566.765
TOPLAM VARLIKLAR	1.262.597.296	1.272.179.788	1.259.291.626

Kısa Vadeli Yükümlülükler	171.334.744	139.298.398	77.822.784
Uzun Vadeli Yükümlülükler	271.603.783	235.450.265	256.768.766
Özkaynaklar	819.658.769	897.431.125	924.700.076
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.262.597.296	1.272.179.788	1.259.291.626

	30.09.2020	31.12.2019	31.12.2018
Satış Gelirleri	17.807.285	48.028.153	33.269.424
Brüt Kar	7.097.648	10.814.355	6.724.577
Faaliyet Karı/Zararı	-13.220.467	-9.911.198	-12.854.708
Vergi Öncesi Kar /Zarar	-80.977.263	-47.384.538	-57.872.039
Dönem Net Karı veya Zararı	-80.792.202	-44.527.536	-55.481.304

B) LİKİDİTE ORANLARI

	30.09.2020	31.12.2019	31.12.2018
Cari Oran	0,58	0,72	1,14
Nakit Oranı	0,010	0,005	0,005
Likidite Oranı	0,56	0,72	1,13

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

C) MALİ YAPI ORANLARI

	30.09.2020	31.12.2019	31.12.2018
Toplam Borç/Aktif	0,35	0,29	0,27
Özkaynak/Aktif	0,65	0,71	0,73

D) KARLILIK ORANLARI

	30.09.2020	31.12.2019	31.12.2018
Brüt Kar Marjı	0,40	0,23	0,20
Faaliyet Karı Oranı	-0,74	-0,20	-0,39
Vergi Öncesi Kar Oranı	-4,55	-0,98	-1,74
Vergi Sonrası Kar Oranı	-4,54	-0,92	-1,73
Özkaynak Karlılığı	-0,10	-0,05	-0,06

VIII- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ:

Dönem içerisinde esas sözleşmemizde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

IX- İŞLETME İLE İLGİLİ MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR

İşletmemizde bu dönem içinde olumsuz bir durum ile karşılaşılmamış olup önümüzdeki yıllarda da sorunsuz, bol kazançlı yıllar olmasını dileriz.

Saygılarımızla,

Soner YILMAZ
Yönetim Kurulu Başkanı

Türkay YILMAZ
Yönetim Kurulu Başkan Yrd.